



**CONTRATO nº 01/2018**

**CONTRATO DE CONCESSÃO DE OBRA PÚBLICA PARA REVITALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO MERCADO MUNICIPAL FELICIANO SODRÉ NO MUNICÍPIO DE NITERÓI - RJ**

**PREÂMBULO**

Aos 18 do mês de maio de 2018, tendo de um lado.

**MUNICÍPIO DE NITERÓI**, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.521.748/0001-59, sede na Rua Visconde de Sepetiba, 987/10º andar Centro - Niterói - Cep: 24.020-206, neste ato representada pelo Secretário de Desenvolvimento Econômico, Sr. LUIZ PAULINO DE CARVALHO MOREIRA LEITE, portador da Carteira de Identidade/RG nº 04.112030-4, inscrito no CPF/MF sob nº 101.702.517-72, doravante denominada "**PODER CONCEDENTE**";

E, de outro, **NOVO MERCADO MUNICIPAL SPE S.A.**, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 3330032707-0, CNPJ/MF nº 30.495.806/0001-69, com sede à Avenida Feliciano Sodré, nº 488, Centro, Niterói, RJ, neste ato representada pelos Diretores Sr. Allan Carvalho dos Santos, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G. nº 23.815948-7 DETRAN/RJ, CPF/MF nº 127.689.597-66 e Srª Sofia Avny, brasileira, casada, empresária, portadora do R.G. nº 24656567-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 010.136.468-78.



Nº PROCESSO: 190/10117/2017

RUBRICA: FOLHA: 460

Assessoria B. SEDEX  
Mar 23 09:20

O PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA serão denominada, individualmente, como Parte ou, em conjunto, como Partes.

### CONSIDERANDO

1. que o PODER CONCEDENTE, de acordo com o que dispõe a legislação aplicável, realizou procedimento licitatório na modalidade de concorrência pública para a delegação por meio de concessão de obra pública, da revitalização, implantação, manutenção e exploração econômica do Mercado Municipal Feliciano Sodré.

2. que foi selecionado o Consórcio Novo Mercado de Niterói, constituído pelas empresas RFM PARTICIPAÇÕES LTDA (Empresa Líder), CNPJ nº 50.969.583/0001-31, NACIONAL SHOPPING PLANEJAMENTOS E REESTRUTURAÇÃO DE SHOPPING CENTER LTDA, CNPJ nº 06.622.472/0001-01 e L1M3 PUBLICIDADE LTDA, CNPAJ nº 04.924.058/0001-82, em conformidade com o ato da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, publicado no Diário Oficial da Cidade do dia **16/03/2018**, e; que na forma que dispõe o Edital de Concorrência Pública nº 004/2017, o CONSÓRCIO vencedor da licitação constituiu a CONCESSIONÁRIA.

Tem as Partes entre si justo e contratado o que segue:

### CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- 1.1. A presente CONCESSÃO reger-se-á pelos seguintes textos normativos:
  - 1.1.1. Lei Federal nº 8.987 de 13 de fevereiro de 1995;
  - 1.1.2. Lei Federal nº 9.074 de 07 de julho de 1995;
  - 1.1.3. Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993;
  - 1.1.4. Lei Orgânica do Município de Niterói;



Nº PROCESSO: 190 / 0117 / 2017

RUBRICA: Tatyana M. de Souza FOLHA: 151  
Assessor B. SEDEN  
Mat. 243 0230

- 1.1.5. Lei Municipal 1.639 de 10 de fevereiro de 1998;
- 1.1.6. Lei Municipal 2.682 de 30 de dezembro de 2009; e
- 1.1.7. Decreto Municipal 12.534 de 10 de janeiro de 2017.
- 1.2. O CONTRATO regula-se pelas suas disposições e pelos preceitos de direito público, sendo-lhe aplicável, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

2.1. Para fins de interpretação do CONTRATO, os termos e expressões abaixo, quando escritos em com letras maiúsculas, terão os seguintes significados:

- 2.1.1. **ÁREAS COMPLEMENTARES:** áreas correspondentes aos imóveis descritos no Anexo II – Diretrizes para exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL (Termo de Referência) do CONTRATO, a serem disponibilizados livres de qualquer embaraço para a execução da Concessão, nos termos da Cláusula 12.2 do CONTRATO;
- 2.1.2. **ÁREA ATUAL:** área na qual está atualmente instalado o Mercado Municipal Feliciano Sodré, a ser disponibilizada livre de qualquer embaraço para a execução da Concessão quando da assinatura deste Contrato, nos termos da Cláusula 12.1 do CONTRATO;
- 2.1.3. **BENS REVERSÍVEIS:** são os bens da CONCESSÃO que serão transferidos ao PODER CONCEDENTE por ocasião do término do CONTRATO;
- 2.1.4. **CONCESSÃO:** delegação por meio de concessão de obra pública, da implantação, operação, manutenção e exploração econômica do Mercado Municipal Feliciano Sodré e dos Projetos Associados;
- 2.1.5. **CONCESSIONÁRIA:** sociedade de propósito específico, constituída pelo vencedor da licitação, com o fim exclusivo de execução da CONCESSÃO.
- 2.1.6. **CONTRATO:** contrato de CONCESSÃO nº **01/2018**.



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: Thalita M. de M. Silva FOLHA: 752

Thalita M. de M. Silva  
Secretaria de SEDEN  
190/0117/2017

- 2.1.7. **CONTROLE:** poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum, isolada ou conjuntamente de: (a) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa; ou (b) efetivamente dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa;
- 2.1.8. **ESPAÇOS COMERCIAIS:** unidades comerciais (lojas, restaurantes, espaços culturais, quiosques, estandes, etc) que serão construídas e locadas pela CONCESSIONÁRIA, sob regime de direito privado, nos termos das diretrizes descritas no CONTRATO e em seu Anexo I – Termo Inicial de Arrolamento e Transferência de Bens.
- 2.1.9. **FATOR DE COMPENSAÇÃO:** é o equivalente pecuniário, calculado a partir da fórmula constante do Anexo III- Quadro de Indicadores de Desempenho, proporcional ao não atingimento dos parâmetros de serviço nos níveis pactuados no Contrato de Concessão e seus Anexos;
- 2.1.10. **GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO:** a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSÃO, a ser mantida pela CONCESSIONÁRIA em favor do PODER CONCEDENTE, nos montantes e nos termos definidos no CONTRATO;
- 2.1.11. **IMPLANTAÇÃO:** execução completa da infraestrutura, compreendendo as obras civis, instalações, sistemas e demais ações necessárias para a conclusão integral das intervenções previstas no MERCADO MUNICIPAL, ou seja, o somatório da IMPLANTAÇÃO DA FASE 1 e da IMPLANTAÇÃO DA FASE 2.
- 2.1.12. **IMPLANTAÇÃO FASE 1:** execução da infraestrutura, compreendendo as obras civis, instalações, sistemas e demais ações necessárias para reformar o prédio atual do MERCADO MUNICIPAL alocado na ÁREA ATUAL;



Nº PROCESSO: 190/0127/2017

RUBRICA: FOLHA: 253



- 2.1.13. **IMPLANTAÇÃO FASE 2:** execução da infraestrutura, compreendendo as obras civis, instalações, sistemas e demais ações necessárias para a ampliação do MERCADO MUNICIPAL utilizando as ÁREAS COMPLEMENTARES;
- 2.1.14. **MERCADO MUNICIPAL:** Mercado Municipal Feliciano Sodré, conforme objeto do CONTRATO.
- 2.1.15. **OUTORGA FIXA:** parcela registrada na PROPOSTA COMERCIAL a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE pela exploração econômica da CONCESSÃO nos termos da cláusula 11.1.1 do CONTRATO;
- 2.1.16. **OUTORGA VARIÁVEL:** percentual correspondente a 6% (seis por cento) da RECEITA BRUTA DA CONCESSÃO a ser pago anualmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO, para compensar os serviços de fiscalização da CONCESSÃO e outros custos de responsabilidade do PODER CONCEDENTE nesta contratação. Esta outorga será devida sempre que o valor apurado seja superior ao estipulado na OUTORGA FIXA;
- 2.1.17. **PARTES:** o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- 2.1.18. **PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA:** estudo de viabilidade econômica da CONCESSÃO, descrito no Anexo VI - Plano de Negócios;
- 2.1.19. **PODER CONCEDENTE:** o Município de Niterói;
- 2.1.20. **PROJETOS ASSOCIADOS:** empreendimentos a serem desenvolvidos pela CONCESSIONÁRIA de forma vinculada ao MERCADO MUNICIPAL, incluindo, mas não se limitando, à exploração de serviços de conveniência, transporte privado coletivo, *namings rights*, serviços de publicidade, eventos, entre outros;
- 2.1.21. **PROPOSTA COMERCIAL:** proposta oferecida pela CONCESSIONÁRIA, referente ao pagamento da OUTORGA, integrante do Anexo V do EDITAL;





Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 755

Tratada M. da Saúde  
Assessor B. SEGEN  
08/08/2017

### CLÁUSULA TERCEIRA - ANEXOS

3.1. Integram o presente CONTRATO os seguintes Anexos:

- (i) Anexo I - Termo Inicial de Arrolamento e Transferência de Bens;
- (ii) Anexo II - Diretrizes para exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL (Termo de Referência);
- (iii) Anexo III - Quadro de Indicadores de Desempenho;
- (iv) Anexo IV- Composição Societária e Atos Constitutivos da SPE (este documento deve ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA em momento prévio a assinatura do CONTRATO, na forma da Cláusula 24.1 do Edital);
- (v) Anexo V - Matriz de Riscos;
- (vi) Anexo VI- Plano de Negócios (documento a ser juntado posteriormente pela licitante vencedora).

### CAPÍTULO II - DO OBJETO, PRAZO E VALOR DO CONTRATO

#### CLÁUSULA QUARTA - DO OBJETO

4.1. O objeto do presente CONTRATO é a concessão de obra pública para a revitalização, implantação, manutenção e exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL e as obrigações acessórias nos termos da Cláusula 5ª deste CONTRATO, na forma do art. 9º da Lei 8.987/1995 e art. 2º, III, da Lei Municipal nº 1.639/1998, o qual compreende:

4.1.1. IMPLANTAÇÃO FASE 1: execução da infraestrutura, compreendendo as obras civis, instalações, sistemas e demais ações necessárias para reformar o prédio atual do MERCADO MUNICIPAL alocado na ÁREA ATUAL; e

4.1.2. IMPLANTAÇÃO FASE 2: execução da infraestrutura, compreendendo as obras civis, instalações, sistemas e demais ações necessárias para a ampliação do MERCADO MUNICIPAL utilizando as ÁREAS COMPLEMENTARES;

4.2. Após a implantação das fases acima descritas, o CONCESSIONÁRIO poderá explorar as áreas na forma do Termo de Referência, ANEXO deste EDITAL.



Nº PROCESSO: 190/017/2017  
RUBRICA: \_\_\_\_\_ FOLHA: 756

*Trabalha M. da MORA  
Secret. B. SEDI  
01/03/2017*

#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DA CONCESSIONÁRIA**

- 5.1. Além da execução do MERCADO MUNICIPAL, é condição para execução integral do CONTRATO o cumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, das seguintes obrigações acessórias:
- (i) Reservar área para o PODER CONCEDENTE conforme previsto na Cláusula 18.4.
  - (ii) Respeitar os direitos dos usuários com a prestação adequada de serviços, nos termos da Cláusula 20.1.
  - (iii) Prestar todas as informações necessárias referentes à CONCESSÃO ao PODER CONCEDENTE.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO**

- 6.1. O prazo de vigência do CONTRATO é de 25 (vinte e cinco) anos contados da data da assinatura do CONTRATO.
- 6.1.1. O prazo de vigência do CONTRATO poderá ser prorrogado por igual período, nos termos do artigo 3º da Lei Municipal 1.639/98.
- 6.1.2. Caso a ÁREA ATUAL não seja disponibilizada livre e desimpedida pelo PODER CONCEDENTE na data de assinatura do CONTRATO, o prazo de vigência do CONTRATO ficará suspenso até que essa obrigação seja cumprida pelo PODER CONCEDENTE.
- 6.2. A hipótese prevista na Cláusula 6.1.1 está condicionada à apresentação pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, de um plano de negócios contemplando novos investimentos a serem realizados durante o novo período de exploração, com prazo compatível para a amortização dos investimentos.



Nº PROCESSO: 1900 / 017 / 2017

RUBRICA: FOLHA: 757

Tatiana M. da Mota  
Secretaria de SEDEN  
15/03/2017

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO CONTRATO**

7.1. O VALOR DO CONTRATO é de R\$ 69.167.115,00 (sessenta e nove milhões, cento e sessenta e sete mil e cento e quinze reais), correspondente ao valor da totalidade dos investimentos privados estimados na proposta vencedora, nos termos da PROPOSTA COMERCIAL.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA ESTRUTURA JURÍDICA DA CONCESSIONÁRIA**

- 8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá ser uma sociedade de propósito específico, podendo adotar qualquer forma societária admitida em lei.
- 8.2. O ato constitutivo da CONCESSIONÁRIA deverá indicar, como finalidade exclusiva, a exploração do objeto da CONCESSÃO.
- 8.3. A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer aos padrões de boas práticas de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstração financeiras padronizadas.

#### **CLÁUSULA NONA - DO CAPITAL SOCIAL DA CONCESSIONÁRIA**

- 9.1. Qualquer modificação no capital social da CONCESSIONÁRIA, que implique em redução deste montante aquém do estipulado no item 17.2.3 do EDITAL, após a assinatura do CONTRATO, somente poderá ser realizada mediante prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.
- 9.2. A acionista detentora da experiência referente à gestão ou administração do Objeto da LICITAÇÃO, constante da Cláusula 16.1.3 do EDITAL, deverá manter ao longo da vigência contratual no mínimo 5% (cinco por cento) do capital social da CONCESSIONÁRIA, salvo expressa autorização em contrário do PODER CONCEDENTE.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA SEDE DA CONCESSIONÁRIA**

- 10.1. A CONCESSIONÁRIA deverá constituir e manter a sede no Município de Niterói durante todo o prazo da CONCESSÃO.



Nº PROCESSO: 190/1017/2017

RUBRICA: FOLHA: 758



## CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DAS PARTES

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OUTORGAS

11.1. A CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente ao PODER CONCEDENTE um valor correspondente a uma OUTORGA FIXA ou um valor correspondente a uma OUTORGA VARIÁVEL, sempre prevalecendo a que for maior.

11.1.1. O valor da OUTORGA FIXA será de:

R\$ **40.000,00 (quarenta mil reais)** mensais após a conclusão da IMPLANTAÇÃO DA FASE 1 e respectiva inauguração do MERCADO MUNICIPAL; e

(i) R\$ **40.000,00 (quarenta mil reais)** mensais após a conclusão da IMPLANTAÇÃO DA FASE 2.

11.1.1.1. A aplicação do valor de OUTORGA FIXA após a implantação das FASES 1 e 2 será a soma das outorgas fixas previstas no item 11.1.1 (i) e (ii).

11.1.2. A OUTORGA VARIÁVEL corresponderá a 6% (seis por cento) da RECEITA BRUTA DA CONCESSÃO, sempre que esta for maior do que a OUTORGA FIXA.

11.1.2.1. Para a apuração do valor da OUTORGA VARIÁVEL, até o 5º dia útil do mês subsequente a CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE o valor da RECEITA BRUTA DA CONCESSÃO apurada no mês anterior, o respectivo balancete e a memória de cálculo. Em seguida, até o 10º dia útil do mesmo mês, o PODER CONCEDENTE deverá informar a CONCESSIONÁRIA o valor da OUTORGA VARIÁVEL, acompanhado da respectiva memória de cálculo.

11.1.2.2. Caso haja qualquer divergência quanto ao valor da RECEITA BRUTA DA CONCESSÃO ou da OUTORGA VARIÁVEL, as PARTES poderão reciprocamente solicitar esclarecimentos adicionais.



Nº PROCESSO: 100/017/2017

RUBRICA: Tratada M. da Impia FOLHA: 459  
Assessor B. SEDEN  
100-24-0230

- 11.2. Na hipótese de atraso no pagamento ou de pagamento incompleto, o valor será corrigido, com base na variação *pro rata* do IPCA (ou de outro que venha a substituí-lo), no respectivo período de atraso e incidirão sobre a parcela em atraso juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da aplicação de multa diária, nos termos do CONTRATO.
- 11.3 A outorga fixa será reajustada com base IPCA (ou de outro que venha a substituí-lo), a cada 12 (doze) meses, a partir da formulação da PROPOSTA COMERCIAL.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DISPONIBILIZAÇÃO DA ÁREA ATUAL E DAS ÁREAS COMPLEMENTARES**

- 12.1. O PODER CONCEDENTE deverá disponibilizar para a CONCESSIONÁRIA a ÁREA ATUAL completamente livre e desimpedida na data de assinatura do CONTRATO.
- 12.2. O PODER CONCEDENTE deverá disponibilizar para a CONCESSIONÁRIA as ÁREAS COMPLEMENTARES completamente livres e desimpedidas, sem qualquer embaraço, em até 12 (doze) meses contados da data de assinatura do CONTRATO.
- 12.2.1. Considerando que a equação econômico-financeira que viabiliza a execução do MERCADO MUNICIPAL pressupõe a exploração econômica da integralidade do MERCADO MUNICIPAL, considerando a IMPLANTAÇÃO DA FASE 1 e a IMPLANTAÇÃO DA FASE 2, a mora ou a inadimplência do PODER CONCEDENTE na disponibilização das ÁREAS COMPLEMENTARES ensejará a revisão do CONTRATO.
- 12.3. Os bens públicos vinculados à CONCESSÃO não poderão ser, a nenhum título, cedidos, alienados ou onerados, nem arrendados ou dados em comodato ou, de qualquer modo, ser permitida a sua ocupação em desacordo com o previsto no CONTRATO.



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 360

Thayana M. da Motta  
Assessoria e Secção  
16/02/2017

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS AUTORIZAÇÕES E LICENÇAS**

13.1. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção de todas as autorizações e licenças necessárias à execução da CONCESSÃO. Não obstante, exclusivamente em relação às autorizações e licenças cuja emissão seja de competência municipal, caberá ao PODER CONCEDENTE sua obtenção, nos prazos previstos neste CONTRATO e seus anexos.

13.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE nos prazos previstos neste CONTRATO e seus anexos todas as informações e documentos necessários para que o PODER CONCEDENTE possa providenciar as autorizações e licenças cuja emissão seja de competência municipal.

13.2. A demora superior ao prazo indicado neste CONTRATO e seus anexos para obter as autorizações e licenças necessárias ao início das operações não acarretará responsabilização da CONCESSIONÁRIA, desde que esta tenha cumprido as exigências pertinentes que lhe cabem no procedimento de licenciamento, em especial quanto ao protocolo do requerimento, completo e com todos os documentos necessário ao seu processamento, em tempo razoável para seu trâmite perante os órgão da Administração Pública, de modo que o fato que der causa ao atraso não, comprovadamente, ser-lhe imputado.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS OBRAS**

14.1. A CONCESSIONÁRIA executará as obras do MERCADO MUNICIPAL na forma e prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro integrado ao projeto por ela proposto e aprovado pelo PODER CONCEDENTE, nos termos da Cláusula 15.2, respeitado os limites estabelecidos no CONTRATO e em seus Anexos.

14.2. A CONCESSIONÁRIA deverá concluir em até 12 (doze) meses contados da assinatura do CONTRATO a IMPLANTAÇÃO DA FASE 1 do MERCADO MUNICIPAL.



Nº PROCESSO: 190/0117/2017  
RUBRICA: Thayana M. da Motta FOLHA: 61

*Thayana M. da Motta*  
Assessor B. SEDEB  
Data: 24/02/20

- 14.3. A CONCESSIONÁRIA deverá concluir a IMPLANTAÇÃO DA FASE 2 do MERCADO MUNICIPAL em até 36 (trinta e seis) meses contados da assinatura do CONTRATO, ou até 24 (vinte e quatro) meses após a disponibilização pelo PODER CONCEDENTE das ÁREAS COMPLEMENTARES e IMPLANTAÇÃO DA FASE 1, prevalecendo sempre o menor prazo.
- 14.3.1. A CONCESSIONÁRIA poderá requerer a dilação do prazo referido na Cláusula 14.3 acima através de pedido fundamentado ao PODER CONCEDENTE no qual demonstre que a dilação permitirá um melhor aproveitamento econômico do MERCADO MUNICIPAL, de acordo com os parâmetros estabelecidos no PLANO DE NEGÓCIOS.
- 14.4. Os prazos referidos nas Cláusulas 14.2 e 14.3 acima poderão ser proporcionalmente estendidos em razão do atraso pelo PODER CONCEDENTE na disponibilização de autorizações e licenças de sua responsabilidade
- 14.5. A CONCESSIONÁRIA será apenada nos termos das Cláusulas 35 e 36 do CONTRATO caso descumpra os prazos de IMPLANTAÇÃO DA FASE 1 e de IMPLANTAÇÃO DA FASE 2 estabelecidos nesta cláusula, salvo nos casos previstos na Cláusula 13.2, além das demais penalidades previstas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO PROJETO EXECUTIVO E ESTUDOS COMPLEMENTARES**

- 15.1. Caberá à CONCESSIONÁRIA a elaboração do projeto executivo, incluindo o cronograma físico - financeiro, e dos estudos complementares necessários à realização das obras.
- 15.2. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar o projeto executivo e o cronograma físico-financeiro em até 6 (seis) meses contados da assinatura do CONTRATO para aprovação do PODER CONCEDENTE.



Therza M. da Moura  
Secretária de Saúde  
190/0117/2017

- 15.2.1. As PARTES poderão acordar que a apresentação do projeto executivo, cronograma físico-financeiro e estudos complementares seja realizada gradualmente, previamente ao desenvolvimento de cada fase de IMPLANTAÇÃO, ressalvado o prazo limite para a conclusão para cada uma delas previsto nas Cláusulas 14.2 e 14.3.
- 15.3. O PODER CONCEDENTE terá o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para manifestar a sua discordância em relação ao projeto executivo, ao cronograma físico - financeiro e/ou aos estudos complementares enviados pela CONCESSIONÁRIA e para solicitar alterações.
- 15.3.1. Considerar-se-ão aprovados o projeto executivo, o cronograma físico-financeiro e/ou os estudos complementares enviados pela CONCESSIONÁRIA, caso o PODER CONCEDENTE não apresente nenhuma discordância no prazo previsto na Cláusula 15.3 acima
- 15.4. Uma vez aprovados o projeto executivo, o cronograma físico - financeiro e os estudos complementares pelo PODER CONCEDENTE, tais documentos serão parte integrante do CONTRATO.
- 15.5. O projeto executivo elaborado pela CONCESSIONÁRIA deverá conter todos os elementos necessários para a sua caracterização.
- 15.6. Ao elaborar os projetos executivos e estudos complementares, a CONCESSIONÁRIA poderá propor modificações aos projetos arquitetônicos e de engenharia, para melhor adequação técnica aos seus objetivos, desde que não haja alteração no objeto da CONCESSÃO.
- 15.6.1. As modificações propostas pela CONCESSIONÁRIA deverão ser acompanhadas de novo cronograma de execução e relatórios que demonstrem a sua viabilidade técnica e financeira, e as vantagens em relação aos projetos originais.
- 15.6.2. As modificações que implicarem em redução dos investimentos a cargo da CONCESSIONÁRIA deverão ser acompanhadas de relatório que demonstre o valor abatido, bem como de proposta detalhando a forma como será



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 363

Trayana M. da Mota  
Assessoria e Secção  
14/05/2020

alternativamente empregada a referida redução em benefício da CONCESSÃO.

- 15.6.3. Se a proposta de aproveitamento da redução em favor da CONCESSÃO não for aprovada, a redução efetivamente incorrida poderá ensejar em recomposição do equilíbrio econômico - financeiro em favor do PODER CONCEDENTE, segundo os procedimentos previstos neste CONTRATO,
- 15.7. Eventuais alterações no projeto executivo e no cronograma físico - financeiro, aprovadas expressamente pelo PODER CONCEDENTE, não eximirão a CONCESSIONÁRIA de quaisquer responsabilidades inerentes à execução das obras.
- 15.7.1. O PODER CONCEDENTE terá o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para manifestar a sua discordância em relação às alterações no projeto executivo e no cronograma físico-financeiro enviado pela CONCESSIONÁRIA, sob pena de restarem aceitas as alterações.
- 15.8. As obras serão executadas em conformidade com a legislação e normas técnicas vigentes, em especial com a legislação sobre parâmetros urbanísticos, código de obras, normas técnicas sobre acessibilidade, segurança contra incêndio e gestão de resíduos.
- 15.9. A CONCESSIONÁRIA manterá ampla e permanente comunicação com a população com o objetivo de divulgar informações sobre o andamento das obras.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS**

- 16.1. O PODER CONCEDENTE deverá realizar vistorias ao final das obras de acordo com o cronograma aprovado.
- 16.1.1. Na hipótese da vistoria indicar que não há condições de recebimento da infraestrutura implementada, o PODER CONCEDENTE notificará a CONCESSIONÁRIA, no prazo de máximo de 15 (quinze) dias, indicando eventuais desconformidades e as exigências a serem cumpridas, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no CONTRATO.



Nº PROCESSO: 190/0177/2017

RUBRICA: Thayana M. da Mota FOLHA: 164  
Assessoria Jurídica  
2017

- 16.1.2. A falta de vistoria, após a conclusão de determinada infraestrutura implementada ou a falta de manifestação do PODER CONCEDENTE na forma da Cláusula 16.1.1 acima, impedirão apontamentos ou exigências posteriormente sobre esta determinada infraestrutura submetida à vistoria, ressalvada a hipótese de nela existirem defeitos ocultos que somente possam ser identificados posteriormente.
- 16.1.3. A aceitação total ou parcial das obras pelo PODER CONCEDENTE não exime a CONCESSIONÁRIA das responsabilidades vinculadas às condições de solidez e seguranças das instalações, bem como eventuais vícios ocultos, nos termos previstos no artigo 618 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – ATRIBUIÇÕES DO PODER CONCEDENTE**

- 17.1. A fim de maximizar o apelo turístico e potencializar a atratividade do MERCADO MUNICIPAL aos USUÁRIOS, o PODER CONCEDENTE deverá cuidar para que todas as atividades de zeladoria que lhe cabem no entorno do MERCADO MUNICIPAL sejam diligentemente executadas, especialmente em relação à limpeza pública, conservação viária e iluminação pública.
- 17.2. O PODER CONCEDENTE deverá considerar o MERCADO MUNICIPAL no planejamento do transporte público municipal e na sinalização viária do Município, cuidando para que o MERCADO MUNICIPAL seja um equipamento integrado e de fácil acesso.
- 17.3. O PODER CONCEDENTE deverá considerar o MERCADO MUNICIPAL em todas as atividades promocionais e de divulgação do Município de Niterói que desenvolver em relação ao turismo.
- 17.4. O PODER CONCEDENTE deverá responder por quaisquer passivos ambientais, fiscais, relacionados ao patrimônio histórico e cultural e de qualquer outra natureza, cuja origem seja anterior a assinatura do CONTRATO ou no caso da ÁREA ATUAL ou das ÁREAS COMPLEMENTARES, se anteriores à sua disponibilização à CONCESSIONÁRIA.





Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: \_\_\_\_\_ FOLHA: 766

PROJETO DE LEI Nº 0220  
DE 2017  
SELEN

18.4.2. Com exceção do ESPAÇO tratado na Cláusula 18.4, o uso de espaços por órgãos ou entidades públicas poderá ser objeto de cobrança pela CONCESSIONÁRIA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS PROJETOS ASSOCIADOS**

19.1. A CONCESSIONÁRIA poderá propor ao PODER CONCEDENTE o desenvolvimento de PROJETOS ASSOCIADOS ao MERCADO MUNICIPAL.

19.2. A CONCESSIONÁRIA somente poderá empreender PROJETO ASSOCIADO após prévia autorização do PODER CONCEDENTE.

19.2.1. A aprovação pelo PODER CONCEDENTE de PROJETOS ASSOCIADOS fica condicionada à apresentação, pela CONCESSIONÁRIA, de um plano de exploração que descreverá, pelo menos:

- (i) As atividades econômicas a serem desenvolvidas;
- (ii) As características do PROJETO ASSOCIADO, abrangendo a descrição geral das dimensões estruturais das edificações, se for o caso;
- (iii) Os estudos e análises que demonstram o impacto social, econômico e urbano na vizinhança;
- (iv) O prazo para a IMPLANTAÇÃO do PROJETO ASSOCIADO;
- (v) O estudo de viabilidade econômico-financeira do PROJETO ASSOCIADO;
- (vi) A estimativa de impacto que a RECEITA decorrente da exploração do PROJETO ASSOCIADO causaria na OUTORGA VARIÁVEL previsto na Cláusula 11.1.2.

19.3. O PODER CONCEDENTE fará a avaliação da solicitação e se manifestará de forma fundamentada em até 45 (quarenta e cinco) dias da submissão do plano de exploração do PROJETO ASSOCIADO.

19.4. A CONCESSIONÁRIA terá liberdade na definição dos preços a serem cobrados pelas atividades relacionadas aos PROJETOS ASSOCIADOS, exceto se estas compreenderem a prestação de algum serviço público sujeito à regulação específica.



Thyanna M. da Silva  
Assessor B. SEDEN  
Mar 24 09:23:0

19.5. A CONCESSIONÁRIA manterá contabilidade apartada para cada PROJETO ASSOCIADO que venha a ser desenvolvido.

19.6. Os contratos que a CONCESSIONÁRIA vier a celebrar no contexto de PROJETOS ASSOCIADOS não poderão ultrapassar o prazo da CONCESSÃO.

19.6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar ao PODER CONCEDENTE cópia de todos os contratos que firmar na forma desta Cláusula.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS**

20.1. Sem prejuízo de outros direitos e obrigações previstos em lei e regulamentos, são direitos dos USUÁRIOS:

- (i) Contar com a adequada prestação de serviços pela CONCESSIONÁRIA e pelos cessionários de espaços e ESPAÇOS COMERCIAIS, conforme previsto nas especificações nas metas de desempenho estabelecidas no Anexo III- Quadro de Indicadores de Desempenho;
- (ii) Receber informações do PODER CONCEDENTE e da CONCESSIONÁRIA referentes à prestação dos serviços para a defesa de interesses individuais ou coletivos;
- (iii) Levar ao conhecimento do PODER CONCEDENTE e da CONCESSIONÁRIA as irregularidades de que tenham conhecimento;
- (iv) Comunicar às autoridades competentes os atos ilícitos praticados pela CONCESSIONÁRIA na execução da CONCESSÃO, e;
- (v) Contar com canais de comunicação efetivos com a CONCESSIONÁRIA, por meio de centrais de atendimento e, por meios eletrônicos (sítio na internet, endereço de correio eletrônico, etc.).



Priscilla M. da Mota  
Assessor e SEDEB  
Mar 24 02:20

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FINANCIAMENTO**

- 21.1. A CONCESSIONÁRIA é a única e exclusiva responsável pela obtenção de financiamentos eventualmente necessários à execução da IMPLANTAÇÃO e para a posterior exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL.
- 21.2. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia autenticada dos originais e alterações dos contratos de financiamento e de garantia que venha a celebrar, e dos documentos representativos dos títulos e valores mobiliários que venha a emitir, no prazo de 10 (dez) dias úteis da data de sua assinatura ou emissão, conforme o caso.
- 21.3. A CONCESSIONÁRIA, sempre que requisitada neste sentido, deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE:
- (i) Os comprovantes de quitação dos financiamentos contratados e da amortização ou resgate dos títulos e valores mobiliários emitidos; e
  - (ii) Cópia de todo e qualquer comunicado, relatório ou notificação enviado aos financiadores que contenha informação relevante a respeito da situação financeira da CONCESSÃO ou da CONCESSIONÁRIA.
- 21.4. Quando da contratação de financiamento, da emissão de títulos de dívida ou da realização de operação dívida de qualquer outra natureza (inclusive, mas não se limitando, à emissão de debêntures, *bonds* ou à estruturação de FIDC), a CONCESSIONÁRIA deverá prever expressamente que o financiador ou estruturador das operações comunique imediatamente ao PODER CONCEDENTE o descumprimento de qualquer obrigação da CONCESSIONÁRIA que possa ocasionar a execução de garantias ou a assunção do controle pelos financiadores.
- 21.5. A CONCESSIONÁRIA não poderá invocar qualquer condição dos contratos de financiamento, ou qualquer atraso no desembolso dos recursos, para eximir-se das obrigações previstas no CONTRATO.
- 21.6. Nos financiamentos contratados, a CONCESSIONÁRIA poderá dar em garantia quaisquer recebíveis que tenha em razão da exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL e dos PROJETOS ASSOCIADOS, bem como os



direitos emergentes da CONCESSÃO, desde que essas operações não comprometam a continuidade da execução do CONTRATO.

21.7. Os acionistas poderão dar em garantia ou contra garantia, em contratos de mútuo e/ou em financiamento da CONCESSIONÁRIA, as ações de sua titularidade.

21.8. Os financiadores da CONCESSIONÁRIA e/ou da CONCESSÃO terão legitimidade para receber as indenizações eventualmente devidas à CONCESSIONÁRIA em razão de extinção antecipada do CONTRATO.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

22.1. A CONCESSIONÁRIA obriga-se, perante o PODER CONCEDENTE, a:

- (i) Dar conhecimento imediato de todo e qualquer fato que altere a execução do CONTRATO e cumprimento das obrigações nele estabelecidas;
- (ii) Apresentar informações adicionais ou complementares que venham a ser solicitadas;
- (iii) Apresentar relatórios gerenciais, em termos a serem discutidos entre as partes.
- (iv) Apresentar, trimestralmente, se houver, relatório com reclamações dos USUÁRIOS, as respostas oferecidas, as providências adotadas em cada um dos casos e o tempo de resposta e de adoção das providências; e
- (v) Apresentar, anualmente, demonstrações contábeis e financeiras, obedecido o disposto na legislação societária e tributária.

22.2. A CONCESSIONÁRIA será auditada nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, por empresa de auditoria independente devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários, a ser contratada pela CONCESSIONÁRIA.

22.3. Os resultados consolidados das demonstrações contábeis e financeiras de cada período serão acompanhados do relatório da empresa de auditoria independente devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários





Nº PROCESSO: 190/017/2017

RUBRICA: Tribuna III da Moura FOLHA: 374  
Assessoria S. SEDEN  
Mar 23 02:30

quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

23.3 A CONCESSIONÁRIA deverá fazer constar nos contratos que vier a celebrar com terceiros cláusulas que imponham a observância das obrigações contraídas por força da Cláusula 23.1.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO DA CONCESSÃO**

24.1 O CONTRATO será fiscalizado pelo PODER CONCEDENTE, que terá livre e incondicional acesso às instalações envolvidas na CONCESSÃO, e aos dados técnicos, econômicos, financeiros e contábeis da CONCESSIONÁRIA.

24.1.1. Para levantamento de dados, valores e informações o PODER CONCEDENTE poderá contar com o apoio de verificador independente, cabendo sempre ao PODER CONCEDENTE a análise e elaboração dos relatórios conclusivos.

24.1.2. A CONCESSIONÁRIA tem o dever de aceitar e facilitar o trabalho de fiscalização do PODER CONCEDENTE.

24.1.3. A CONCESSIONÁRIA tem o dever de manter o PODER CONCEDENTE informado dos dias e horários de funcionamento do MERCADO MUNICIPAL.

24.2. A CONCESSIONÁRIA será obrigada a reparar, corrigir, interromper, suspender ou substituir, às suas expensas e nos prazos estabelecidos pelo PODER CONCEDENTE, os defeitos verificados na execução da CONCESSÃO.

24.2.1. Caso a CONCESSIONÁRIA não cumpra o quanto determinado pelo PODER CONCEDENTE, este poderá proceder à correção da situação, diretamente ou por meio de terceiro, inclusive com a possibilidade de ocupação provisória dos bens, instalações, equipamentos, material e pessoal da CONCESSIONÁRIA, podendo valer-se de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO para o ressarcimento dos custos e



Nº PROCESSO: 19010117 2017

RUBRICA: FOLHA: 772



despesas envolvidos, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no CONTRATO.

24.3. O PODER CONCEDENTE registrará e processará as ocorrências apuradas pela fiscalização, notificando a CONCESSIONÁRIA para regularização, sem prejuízo da eventual aplicação das penalidades previstas no CONTRATO.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DOS SEGUROS**

25.1. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e manter em vigor contratos de seguros para cobertura de riscos relacionados:

- (i) À IMPLANTAÇÃO e à exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL e dos PROJETOS ASSOCIADOS;
- (ii) Aos BENS REVERSÍVEIS envolvidos na CONCESSÃO; e
- (iii) À responsabilidade civil da CONCESSIONÁRIA e do PODER CONCEDENTE, relativamente à CONCESSÃO desde a data de assinatura do CONTRATO.

25.2. Durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá manter, com companhia seguradora autorizada a funcionar e operar no Brasil e de porte compatível com o objeto segurado, apólices de seguros necessárias para garantir a efetiva e abrangente cobertura de riscos inerentes ao desenvolvimento de todas as obras, serviços e atividades contempladas no presente CONTRATO, ademais dos seguros exigíveis pela legislação aplicável.

25.3. O PODER CONCEDENTE deverá ser indicado como co-segurado nas apólices de seguros, de acordo com suas características e finalidade, bem como com a titularidade dos bens envolvidos, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, suspensão, modificação ou substituição de quaisquer apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA.

25.4. As apólices de seguro deverão prever a indenização direta ao PODER CONCEDENTE nos casos em que caiba a ele a responsabilização pelo sinistro.

25.5. Os FINANCIADORES poderão ser incluídos nas apólices de seguros, na condição de co-segurados.



Nº PROCESSO: 190/0174/2017

RUBRICA: Thaiana M. da Mota FOLHA: 773

Thaiana M. da Mota  
Assessor B. SEDEN  
Mat. 243.023-0

25.6. As apólices deverão conter cláusula expressa de renúncia ao eventual exercício de sub-rogação nos direitos que a(s) seguradora(s) tenha(m) ou venha(m) a ter frente ao PODER CONCEDENTE.

25.7. As apólices emitidas não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as disposições do presente CONTRATO, e deverão conter declaração expressa da companhia seguradora, da qual conste que conhece integralmente este CONTRATO, inclusive no que se refere aos limites dos direitos da CONCESSIONÁRIA.

25.8. Mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE, poderá a CONCESSIONÁRIA alterar as condições dos seguros contratados, desde que as alterações pretendidas se prestem para adequá-los ao escopo deste CONTRATO.

25.9. Nenhuma obra ou serviço e atividade poderá ter início ou prosseguir sem que a CONCESSIONÁRIA apresente ao PODER CONCEDENTE comprovação de que as apólices dos seguros exigidos neste CONTRATO estão em vigor, e consoante as condições determinadas.

25.10. Em até 15 (quinze) dias antes do início de qualquer obra ou serviço, a CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar ao PODER CONCEDENTE cópia autenticada das apólices de seguro.

25.11 A CONCESSIONÁRIA contratará e manterá em vigor os seguintes seguros, que deverão cobrir pelo menos os riscos de obra, operacionais, incêndio raio e explosão de qualquer natureza, equipamentos eletrônicos, roubo e furto, vendaval, tumultos, atos dolosos e danos elétricos:

- a) seguro do tipo "todos os riscos" para danos materiais cobrindo a perda, destruição ou dano em todos ou em qualquer bem integrante da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, devendo tal seguro contemplar todas as coberturas compreendidas de acordo com os padrões internacionais;
- b) seguro de responsabilidade civil, que compreenda todos e quaisquer acidentes de prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA e de terceiros, cobrindo qualquer prejuízo que venha a ser causado ou esteja relacionado com a execução da CONCESSÃO, inclusive, mas não se limitando, a danos



Nº PROCESSO: 190/0117/2019

RUBRICA: Assessoria FOLHA: 774



involuntários pessoais, mortes e danos materiais causados a terceiros e seus veículos;

c) conforme o caso, observado o disposto sobre a garantia de execução do contrato pela CONCESSIONÁRIA, seguro-garantia do cumprimento das obrigações relativas à CONCESSÃO.

25.12 Os montantes cobertos pelos seguros de danos materiais e pelos seguros de responsabilidade civil, incluído os danos morais abrangidos, deverão atender os limites máximos de indenização calculados com base no maior dano provável.

25.13 A CONCESSIONÁRIA assume toda a responsabilidade pela abrangência ou omissões decorrentes da realização dos seguros de que trata este CONTRATO.

25.14 A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo pagamento integral da franquia, em caso de utilização de qualquer seguro previsto no CONTRATO.

25.15 Face ao descumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, da obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro, o PODER CONCEDENTE, independentemente da sua faculdade de decretar a intervenção ou a caducidade da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, poderá proceder à contratação e ao pagamento direto dos prêmios respectivos, correndo a totalidade dos custos às expensas da CONCESSIONÁRIA.

25.16 Verificada a hipótese do item acima, a CONCESSIONÁRIA deverá, em 05 (cinco) dias, reembolsar o PODER CONCEDENTE.

25.17 Caso o reembolso não ocorra no prazo e condições assinalados, poderá o PODER CONCEDENTE descontar a quantia devida GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

25.18 A CONCESSIONÁRIA deverá fazer constar das apólices de seguro a obrigação da companhia seguradora informar, por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, à própria CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE, quaisquer fatos que possam implicar o cancelamento total ou parcial das apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA, redução de coberturas, aumento de franquias ou redução dos valores segurados.



Nº PROCESSO: 190/0117 2012

RUBRICA: FOLHA: 775



25.19 Igualmente, competirá à companhia seguradora comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 10 (dez) dias, todo e qualquer evento de falta de pagamento de parcelas do prêmio de seguro contratado.

25.20 Deverá constar das apólices de seguro a obrigação da companhia seguradora em manter a cobertura pelo período de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do vencimento da parcela do prêmio devida e não paga pela CONCESSIONÁRIA, para efeito do disposto no item 25.15.

25.21 Anualmente, até o final do mês de janeiro, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar certificado emitido pela(s) companhia(s) seguradora(s) confirmando que todos os prêmios vencidos no ano precedente encontram-se quitados e que as apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA estão em plena vigência ou foram renovadas, devendo neste caso ser encaminhados ao PODER CONCEDENTE os termos das novas apólices.

25.22 Caso o seguro contratado vença no correr do ano, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ainda, com antecedência de 30 (trinta) dias da data do vencimento do seguro, certificado da companhia seguradora comprovando a renovação do seguro e os termos das novas apólices. A existência de cobertura securitária não exime a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA em substituir os bens danificados ou inutilizados, bem como de quaisquer outras responsabilidades decorrentes das atividades compreendidas no âmbito da CONCESSÃO.

25.23 Os montantes indicados nesta Cláusula 25 deverão ser suficientes para reposição de bens novos ou em estado de novo, e seus respectivos cálculos deverão ser submetidos e comprovados ao PODER CONCEDENTE.

25.24 Os montantes das apólices deverão ser reajustados anualmente, a partir da data da entrega da PROPOSTA COMERCIAL, por meio da aplicação do IPCA- Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ou de outro que venha a substituí-lo.

25.24.1. As apólices deverão ser contratadas com seguradoras e resseguradoras de primeira linha, assim entendidas aquelas cuja classificação de força financeira em escala nacional com operações devidamente aprovadas pela SUSEP.



Trabalha em SEDEN  
Câmara B  
Mat 243 0220

25.25 Nenhuma obra ou atividade sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, relativamente ao MERCADO MUNICIPAL e aos PROJETOS ASSOCIADOS, poderá ter início ou prosseguir sem que ela apresente ao PODER CONCEDENTE comprovação de contratação das apólices de seguros exigidas.

25.26 Será de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA manter em vigor os seguros exigidos, cabendo-lhe promover as renovações, prorrogações e atualizações necessárias.

25.27 A CONCESSIONÁRIA é responsável pela abrangência ou omissões decorrentes da contratação dos seguros.

25.28 A CONCESSIONÁRIA, com autorização prévia do PODER CONCEDENTE, poderá alterar coberturas ou outras condições das apólices, visando adequá-las às novas situações que ocorram durante a vigência do CONTRATO.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO**

26.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, em favor do PODER CONCEDENTE, como garantia de fiel cumprimento das obrigações contratuais, garantia de execução do CONTRATO no montante equivalente a 5% (cinco por cento) do VALOR DO CONTRATO.

26.2. O VALOR DO CONTRATO será reajustado anualmente, a partir da data da entrega da PROPOSTA COMERCIAL, por meio da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou de outro que venha a substituí-lo.

26.3. A garantia de execução do CONTRATO, a critério da CONCESSIONÁRIA, poderá ser prestada por uma das seguintes modalidades:

(i) Fiança bancária; ou

(ii) Seguro-garantia; ou

(iii) Caução, em dinheiro ou títulos da dívida pública federal, descritos na Lei Federal nº 10.179/01.

26.4. As cartas fiança e as apólices de seguro-garantia deverão ter vigência inicial mínima de 1 (um) ano a contar da data da assinatura do CONTRATO, sendo da inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA mantê-las em vigor de



Nº PROCESSO: 190/017/2019

RUBRICA: FOLHA: 777

13/01/2019  
Assessoria de  
Mar. 243 0234-0  
SEJEN

forma ininterrupta durante toda a CONCESSÃO, cabendo-lhe promover as renovações, prorrogações e atualizações necessárias.

- 26.4.1. A contratação do seguro-garantia deve ser feita com seguradora e resseguradora de primeira linha, assim entendidas aquelas cuja classificação de força financeira em escala nacional com operações devidamente aprovadas pela SUSEP.
- 26.4.2. Qualquer modificação no conteúdo da carta de fiança ou na apólice do seguro-garantia deverá ser previamente submetida à aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 26.4.3. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar ao PODER CONCEDENTE, em até 20 (vinte) dias antes do término do prazo de vigência, documento comprobatório de que a carta de fiança ou a apólice do seguro-garantia foi renovada pelo valor integral, reajustado na forma desta cláusula.
- 26.5. Na hipótese de execução parcial ou integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIO deverá promover sua imediata renovação ou reposição no valor estabelecido nesta Cláusula.
- 26.6. Caso a CONCESSIONÁRIA apresente títulos da dívida pública federal, deverá garantir, durante toda a CONCESSÃO, a cobertura do valor estabelecido nesta Cláusula.
- 26.7. Sem prejuízo das demais hipóteses previstas no CONTRATO, a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser utilizada na hipótese de a CONCESSIONÁRIA:
- (i) Não realizar as obrigações contratuais;
  - (ii) Não pagar as multas ou indenizações que lhe caiba adimplir; e
  - (iii) Entregar BENS REVERSÍVEIS em desconformidade com as exigências estabelecidas.
- 26.8. A garantia de execução do Contrato será liberada após a integral execução de todas as obrigações contratuais, incluída a comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias pela CONCESSIONÁRIA, bem como da expedição do relatório definitivo de



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: Thaiana M. da Mota FOLHA: 778  
Secretaria de SEDIEN  
243 0230

reversão, previsto na cláusula que trata da reversão dos bens da CONCESSÃO.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DO PESSOAL DA CONCESSIONÁRIA E DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

- 27.1. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar, a critério do PODER CONCEDENTE, com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à exploração econômica da CONCESSÃO, bem como a implementação de PROJETOS ASSOCIADOS, ressalvadas as atividades que constituem o objeto da CONCESSÃO.
- 27.2. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar-se que os terceiros contratados tenham experiência pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com as obrigações assumidas.
- 27.3. A CONCESSIONÁRIA apresentará ao PODER CONCEDENTE:
- (i) Anualmente, os comprovantes de pagamentos de salários, das contratações das apólices de seguro contra acidente de trabalho, de quitação das respectivas obrigações previdenciárias, de quitação perante o FGTS e demais obrigações trabalhistas dos empregados, sejam eles de seu quadro próprio ou terceiros contratados para a execução de obras e a execução de atividades de interesse público;
  - (ii) Anualmente, a relação de contratos celebrados terceiros; e
  - (iii) Sempre que solicitado, as notas fiscais das atividades terceirizadas.
- 27.4. Não existirá relação de qualquer natureza entre o PODER CONCEDENTE e os empregados ou terceiros contratados pela CONCESSIONÁRIA, ficando excluído de qualquer responsabilidade concorrente ou subsidiária.
- 27.5. A CONCESSIONÁRIA responderá pelos prejuízos causados a terceiros por seus contratados para a execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO.
- 27.6. A CONCESSIONÁRIA sempre remanescerá como responsável perante o PODER CONCEDENTE pela execução do CONTRATO.



Nº PROCESSO: 190 / 0117 / 2017

RUBRICA: FOLHA: 779

Tribuna M. de Niterói  
Assessor B. SEDEN  
Mês 243 023-0

- 27.7. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar que os funcionários que tenham contato com os USUÁRIOS do MERCADO MUNICIPAL, sejam do seu próprio quadro ou terceiros contratados, mantenham um bom relacionamento com os servidores do PODER CONCEDENTE e com o público em geral.
- 27.8. Todos os funcionários da CONCESSIONÁRIA ou de terceiros contratados, que atuem no MERCADO MUNICIPAL, deverão portar identificação (crachás) com fotografia recente, estar devidamente uniformizados e estar previamente cadastrados no sistema de controle de acessos.
- 27.9. A CONCESSIONÁRIA implementará, conjuntamente com eventuais terceiros contratados por ela, mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE, plano de treinamento e orientação que abranja todo o pessoal que atuará no MERCADO MUNICIPAL.
- 27.10. A CONCESSIONÁRIA se responsabilizará, na forma do Contrato, por todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, fiscais, sociais, tributárias, trabalhistas e previdenciárias, ou quaisquer outras previstas na legislação em vigor, bem como por todos os gastos e encargos com material e mão-de-obra necessária à completa realização dos serviços, até o seu término.
- 27.11. A CONCESSIONÁRIA é a única e exclusiva responsável pelos ônus trabalhistas gerados por seus empregados, que porventura serão utilizados por força da execução do presente contrato.
- 27.12. Em caso do ajuizamento de ações trabalhistas pelos empregados da CONCESSIONÁRIA ou da verificação da existência de débitos previdenciários, decorrentes da execução do presente contrato pela CONCESSIONÁRIA, com a inclusão do Município de Niterói no polo passivo como responsável subsidiário, o CONTRATANTE poderá reter, das parcelas vincendas, o correspondente a três vezes o montante dos valores em cobrança, que serão complementados a qualquer tempo com nova retenção em caso de insuficiência.
- 27.13. A retenção prevista no item anterior será realizada na data do conhecimento pelo Município de Niterói da existência da ação trabalhista ou da verificação da existência de débitos previdenciários.



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 70

Thayana M. da Silva  
Assessor B SEDEN  
Mar 2017 023-0

- 27.14. Somente será liberada com o trânsito em julgado da decisão de improcedência dos pedidos ou do efetivo pagamento do título executivo judicial ou do débito previdenciário pela Adjudicatária.
- 27.15. Em não ocorrendo nenhuma das hipóteses previstas no item 27.13 o PODER CONCEDENTE efetuará o pagamento devido nas ações trabalhistas ou dos encargos previdenciários, com o valor retido, não cabendo, em nenhuma hipótese, ressarcimento à CONCESSIONÁRIA.
- 27.16. Ocorrendo o término do contrato sem que tenha se dado a decisão final da ação trabalhista ou decisão final sobre o débito previdenciário, o valor ficará retido e será pleiteado em processo administrativo após o trânsito em julgado e/ou o pagamento da condenação/dívida.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DA TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO**

- 28.1. A transferência da CONCESSÃO ou do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA deverá ser previamente autorizada pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do art. 27 da Lei 8.987/1995.
- 28.2. As alterações societárias que não impliquem transferência de CONTROLE da CONCESSIONÁRIA poderão ser realizadas, devendo ser comunicadas ao PODER CONCEDENTE, acompanhadas dos documentos constitutivos e posteriores alterações.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - DA ASSUNÇÃO DO CONTROLE PELOS FINANCIADORES**

- 29.1. Para assegurar a continuidade da CONCESSÃO, os financiadores da CONCESSIONÁRIA poderão assumir o CONTROLE da CONCESSIONÁRIA nos seguintes casos:
- (i) Inadimplência de financiamento contratado pela CONCESSIONÁRIA, desde que previsto nos respectivos contratos de financiamento, que definirão ainda as condições que poderão ensejar a assunção de controle pelos financiadores; e



Nº PROCESSO: 190/017/2017

RUBRICA: FOLHA: 781

Mariana M. da Mota  
Assessor B. SEDEM  
16/03/2017

- (ii) Inadimplência na execução do CONTRATO que inviabilize ou coloque em risco a CONCESSÃO.
- 29.2. A assunção do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA pelos financiadores, nas hipóteses previstas nesta Cláusula, dependerá:
- (i) De autorização prévia e formal do PODER CONCEDENTE, devendo os financiadores notificarem a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE e informarem sobre a inadimplência, garantido à CONCESSIONÁRIA o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para superar sua inadimplência;
  - (ii) Da assunção, pelos financiadores, do compromisso de cumprir integralmente o disposto no CONTRATO; e
  - (iii) Do atendimento, pelos financiadores, dos requisitos de regularidade jurídica e fiscal necessários à assunção do CONTRATO.

## **CAPÍTULO V - DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA - DA REMUNERAÇÃO**

- 30.1. A CONCESSIONÁRIA por sua conta e risco será remunerada exclusivamente pelas RECEITAS que obtiver na exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL e dos eventuais PROJETOS ASSOCIADOS.
- 30.2. A CONCESSIONÁRIA declara que o sistema de remuneração previsto neste CONTRATO representa o equilíbrio entre o ônus e o bônus da CONCESSÃO e as RECEITAS descritas são suficientes para remunerar todos os custos operacionais, despesas e obras, bem como a amortização de todos os investimentos previstos no CONTRATO e seus ANEXOS.

### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS VALORES COBRADOS PELAS ATIVIDADES DE INTERESSE PÚBLICO**

- 31.1. Os valores cobrados na operação do MERCADO MUNICIPAL estarão sujeitos ao regime de direito privado, constituído preços livres e de mercado fixados



Nº PROCESSO: 190/017/2017

RUBRICA: FOLHA: 782



por conta e risco da CONCESSIONÁRIA, cujo risco de sucesso do empreendimento lhe é atribuído.

## **CLÁUSULA VI - DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO - FINANCEIRO DA CONCESSÃO**

### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO - FINANCEIRO**

- 32.1. O sistema de remuneração estabelecido no CONTRATO representa o equilíbrio entre os ônus e bônus da CONCESSÃO, sendo que as RECEITAS são suficientes para remunerar todos os custos operacionais, despesas, obras e atividades para a execução do CONTRATO bem como para a amortização de todos os investimentos previstos, e os riscos de variação das RECEITAS não serão motivo para o reequilíbrio econômico - financeiro.
- 32.2. A CONCESSIONÁRIA assumirá integral responsabilidade por todos os riscos inerentes à CONCESSÃO, excetuados unicamente aqueles em que o contrário resulte expressamente do CONTRATO.
- 32.3. Somente caberá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro para quaisquer das PARTES, nas hipóteses abaixo descritas:
- (i) Criação, extinção, isenção ou alteração de tributos ou encargos legais, assim como quaisquer outras alterações legislativas de natureza diversa, que tenham repercussão direta nas RECEITAS ou despesas da CONCESSIONÁRIA, para mais ou para menos, ressalvadas alterações nos tributos incidentes sobre a renda ou lucro;
  - (ii) Atraso na disponibilização pelo PODER CONCEDENTE das licenças e autorizações de sua responsabilidade;
  - (iii) Atraso na disponibilização pelo PODER CONCEDENTE das ÁREAS COMPLEMENTARES à CONCESSIONÁRIA;
  - (iv) Modificação unilateral, imposta pelo PODER CONCEDENTE em relação à exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL ou dos PROJETOS ASSOCIADOS já autorizados, desde que, como resultado direto da



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA:  FOLHA: 793

- modificação, verifique-se para a CONCESSIONÁRIA alteração substancial dos custos ou da RECEITA, para mais ou para menos;
- (v) Modificação unilateral, imposta pelo PODER CONCEDENTE que implique na redução do número de ESPAÇOS COMERCIAIS previstos no Anexo I - Termo Inicial de Arrolamento e Transferência de Bens;
  - (vi) Decisão administrativa ou judicial civil, decorrente de fato não imputável às PARTES, que impeça ou impossibilite a CONCESSIONÁRIA de executar a CONCESSÃO;
  - (vii) Impedimento, proibição, restrição ou qualquer ato derivados do PODER CONCEDENTE ou de condicionantes ou imposições derivadas de licenças alvarás, permissões ou autorizações de quaisquer órgãos ou entidades da Administração Pública em geral que prejudique ou inviabilize, direta ou indiretamente, a exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL;
  - (viii) Prorrogação unilateral do prazo do contrato por atos derivados do PODER CONCEDENTE;
  - (ix) Impactos econômicos de passivos de qualquer natureza relacionados ao MERCADO MUNICIPAL, à ÁREA ATUAL ou às ÁREAS COMPLEMENTARES, cuja origem seja anterior a respectiva disponibilização à CONCESSIONÁRIA.
  - (x) Em outras hipóteses expressamente previstas no CONTRATO.

32.3.1. Na hipótese de alínea "vi" desta Cláusula 32.3 acima, as PARTES poderão acordar a rescisão amigável do CONTRATO, nos termos da Cláusula 42.6.

32.4. **Não** caberá recomposição do equilíbrio econômico-financeiro para nenhuma das PARTES, nas seguintes hipóteses:

- (i) Variações de custos nas obrigações imputáveis à CONCESSIONÁRIA, inclusive do valor ou do volume dos investimentos de sua responsabilidade;



- (ii) Não obtenção do retorno econômico previsto no Anexo VI – Plano de Negócios, salvo se por interferência indevida do PODER CONCEDENTE;
- (iii) Riscos, de qualquer natureza, relacionados ao MERCADO MUNICIPAL, aos PROJETOS ASSOCIADOS e à variação das RECEITAS correspondentes;
- (iv) Constatação superveniente de erros ou omissões em sua PROPOSTA COMERCIAL ou nos levantamentos que as subsidiaram, inclusive aqueles necessários para aferir os dados e projetos divulgados pelo PODER CONCEDENTE;
- (v) Variação da demanda dos USUÁRIOS do MERCADO MUNICIPAL e dos PROJETOS ASSOCIADOS, salvo se por interferência indevida do PODER CONCEDENTE;
- (vi) Ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, de negligência, de inépcia ou de omissão na exploração adequada do MERCADO MUNICIPAL e dos PROJETOS ASSOCIADOS;
- (vii) Prejuízos decorrentes de riscos inerentes à atividade empresarial;
- (viii) Roubo, furto, destruição ou perda de BENS REVERSÍVEIS;
- (ix) Ocorrência de greve do pessoal da CONCESSIONÁRIA ou seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, terceiros com quem contratar ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades relacionadas à CONCESSÃO;
- (x) Prejuízos causados a terceiros, pela CONCESSIONÁRIA ou seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, terceiros com quem contratar ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades relacionadas à CONCESSÃO.
- (xi) Incidência de responsabilidade civil, administrativa, ambiental, tributária e criminal por fatos que possam ocorrer durante a



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 385

Trabalha M. do muni  
Cidade B. SEDEN  
Mat. 043 023-0

execução do CONTRATO, incluídos os custos gerados por condenações ou pelo acompanhamento de ações judiciais;

- (xii) Riscos decorrentes das taxas de câmbio;
- (xiii) Falhas nos projetos executivos e na execução do CONTRATO, e;
- (xiv) Reajustes salariais, verbas indenizatórias, adicionais, bonificações ou Participações nos Lucros e Resultados decorrentes de Acordo Coletivo de Trabalho, Convenção Coletiva de Trabalho, Dissídio Coletivo, Reclamação Trabalhista e Ação Coletiva de qualquer natureza.

32.5. A ocorrência de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, cujas consequências não sejam cobertas por seguro, poderá desonerar as PARTES da responsabilidade pelo não cumprimento das obrigações decorrentes do CONTRATO, desde que descumpridos em virtude da onerosidade excessiva causada por tais eventos.

- (i) Caso as partes optem pela extinção do CONTRATO, aplicam-se, no que couber, as regras para extinção do CONTRATO por advento do termo contratual.
- (ii) Caso as PARTES optem pela revisão extraordinária do CONTRATO, deverá haver uma divisão equitativa dos prejuízos causados pelo evento.

32.6. A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE livre de qualquer demanda ou prejuízo que venha a sofrer em virtude de:

- (i) Ato praticado com culpa ou dolo por seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, terceiros com quem tenha contratado ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada;
- (ii) Questões de natureza trabalhista, previdenciária ou acidentária relacionadas aos empregados da CONCESSIONÁRIA e de terceiros contratados;
- (iii) Incidência de responsabilidade por danos decorrentes de atos e fatos relacionados ao MERCADO MUNICIPAL e aos PROJETOS ASSOCIADOS;



Nº PROCESSO: 190/0113/2017

RUBRICA: Trayana In FOLHA: 786

*Trayana In*  
*Assessor B SEDEN*  
*Mar 2017 023-0*

- (iv) Questões de natureza ambiental, fiscal e tributária, relacionadas ao MERCADO MUNICIPAL e aos PROJETOS ASSOCIADOS, e;
  - (v) Despesas processuais, honorários de advogado e demais encargos com os quais, direta ou indiretamente, venha a arcar em função da presente Cláusula.
- 32.7. Caso o PODER CONCEDENTE venha a responder por quaisquer dos valores de indenização previstos na Cláusula 32.6 acima, os referidos valores poderão ser descontados da garantia de execução do CONTRATO.
- 32.8. A cada cinco anos será realizada revisão ordinária do contrato, com a finalidade de verificar a adequação do mesmo com o previsto no Termo de Referência ANEXO DO EDITAL e deste CONTRATO.

### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - DO PROCEDIMENTO PARA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO - FINANCEIRO**

- 33.1. A recomposição do equilíbrio econômico - financeiro será solicitado pela PARTE interessada por meio de envio de requerimento fundamentado à outra PARTE.
- 33.2. A omissão de quaisquer das PARTES em solicitar a recomposição importará em renúncia desse direito após o prazo de 5 (cinco) anos, contado a partir do evento que der causa ao desequilíbrio.
- 33.3. O requerimento será obrigatoriamente instruído com relatório técnico ou laudo pericial que demonstre detalhadamente o desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, sob pena de não conhecimento.
- 33.4. No caso de recomposição em favor do PODER CONCEDENTE, ele deverá comunicar à CONCESSIONÁRIA para que se manifeste em eventual defesa no prazo de até 10 (dez) dias.
- 33.5. Recebido o requerimento ou a defesa da CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE decidirá, motivadamente, em até 6 (seis) meses, sobre o



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: Travessia FOLHA: 787

Travessia  
Assessoria B  
SEDEN  
Tel 243 023-0

reequilíbrio do CONTRATO, decisão que terá auto executividade e obrigará as PARTES independentemente de decisão arbitral ou judicial.

33.6. A recomposição poderá ser implementada pelos seguintes mecanismos:

- (i) Indenização;
- (ii) Alteração do prazo de vigência do CONTRATO;
- (iii) Revisão no valor da OUTORGA FIXA e/ou da OUTORGA VARIÁVEL;
- (iv) Alteração no plano de investimentos;
- (v) Adequação dos índices que compõem o SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, previsto no Anexo III - Quadro de Indicadores de Desempenho;
- (vi) Combinação dos mecanismos anteriores; ou
- (vii) Outras soluções admitidas legalmente.

33.7. O processo de recomposição será realizado de forma que seja novamente atingido o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, face à TIR originalmente prevista na PROPOSTA COMERCIAL da CONCESSIONÁRIA.

33.8. Na hipótese de novos investimentos ou serviços solicitados pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, previamente ao processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro e a pedido do PODER CONCEDENTE, o projeto referencial dos serviços, considerando que:

- (i) O projeto referencial deverá conter todos os elementos necessários à precificação do investimento e às estimativas do impacto dos investimentos e serviços sobre as receitas da CONCESSIONÁRIA, segundo as melhores práticas e critérios de mercado, tudo de acordo com as normas técnicas e diretivas eventualmente estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE; e
- (ii) O PODER CONCEDENTE estabelecerá o valor limite do custo das obras e serviços a serem considerados para efeito de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, tomando como base, para tanto, os valores médios praticados pelo mercado.



Nº PROCESSO: 190 / 017 / 2017

RUBRICA: FOLHA: 788

Travessa IV  
Assessoria B SEDEN  
Mar 2017

## CAPÍTULO VII - DOS BENS REVERSÍVEIS

### CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - DOS BENS REVERSÍVEIS

- 34.1. Ao término da vigência do CONTRATO, pertencerão ao PODER CONCEDENTE os BENS REVERSÍVEIS.
- 34.2. São considerados BENS REVERSÍVEIS todas as obras, melhorias, benfeitorias e acessões realizadas pela CONCESSIONÁRIA, nos imóveis públicos envolvidos na CONCESSÃO, bem como todos os bens móveis e direitos utilizados para a exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL e dos PROJETOS ASSOCIADOS.
- 34.2.1. Os BENS REVERSÍVEIS abrangem todos os bens móveis e imóveis instalados pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros contratados, durante o prazo de vigência da CONCESSÃO, incluindo, sem se limitar a: acessões e benfeitorias de qualquer gênero; sistemas complementares para funcionamento das edificações (como softwares, códigos fonte, licenças de uso, hardware), equipamentos de informática; mobiliários e veículos.
- 34.2.2. Todos os BENS REVERSÍVEIS envolvidos nos negócios jurídicos celebrados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros permanecem vinculados à CONCESSÃO e essa condição deve estar consignada expressamente nos referidos negócios.
- 34.3. Os BENS REVERSÍVEIS deverão ser permanentemente inventariados pela CONCESSIONÁRIA.
- 34.4. Os BENS REVERSÍVEIS serão transferidos ao PODER CONCEDENTE livres de quaisquer ônus ou encargos.
- 34.5. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pela proteção e segurança dos BENS REVERSÍVEIS, encarregando-se da sua permanente vigilância, de forma a protegê-los de invasões e depreciações.
- 34.5.1. Fica expressamente autorizada à CONCESSIONÁRIA a proposição, em nome próprio, de quaisquer medidas judiciais eventualmente cabíveis para assegurar ou recuperar a posse dos BENS REVERSÍVEIS.



Nº PROCESSO: 120 0117/2017  
RUBRICA: Thayana FOLHA: 789  
Assessor B  
Moi 243 023-0  
SEDEN

- 34.6. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a manutenção corretiva e preventiva dos BENS REVERSÍVEIS, de modo a conservá-los em condições adequadas de uso, respeitando as normas técnicas relativas à saúde, segurança, higiene, conforto, sustentabilidade ambiental, acessibilidade, entre outros parâmetros essenciais à sua boa utilização.
- 34.6.1. No caso de dano, quebra ou extravio dos BENS REVERSÍVEIS, a CONCESSIONÁRIA deverá efetuar o conserto, substituição ou a reposição do bem no menor prazo possível.
- 34.7. É vedada a oferta de BENS REVERSÍVEIS em garantia, salvo quando imprescindível para o financiamento de sua aquisição.
- 34.7.1. A oferta de BENS REVERSÍVEIS em garantia deverá ser precedida da anuência do PODER CONCEDENTE.
- 34.8. Todos os negócios jurídicos da CONCESSIONÁRIA com terceiros que envolvam os BENS REVERSÍVEIS deverão mencionar expressamente sua vinculação à CONCESSÃO.
- 34.9. A alienação, substituição ou descarte dos BENS REVERSÍVEIS deverá ser previamente autorizada pelo PODER CONCEDENTE e somente será permitida quando não comprometer a continuidade dos serviços prestados e desde que a CONCESSIONÁRIA proceda à sua imediata substituição por outros com condições de operação e funcionamento idênticas ou superiores aos substituídos.
- 34.10. Todos os investimentos em BENS REVERSÍVEIS deverão ser integralmente amortizados pela RECEITAS advindas da CONCESSÃO, não gerando direito ressarcitório em face do Município.
- 34.11. Os BENS REVERSÍVEIS ao PODER CONCEDENTE ao final da CONCESSÃO deverão estar em perfeitas condições de operacionalidade e utilidade por, pelo menos, mais de 24 (vinte e quatro) meses.

#### CAPÍTULO VIII - DAS SANÇÕES



Thayana M. da Silva  
Assessor B. SEDIEN  
CPF: 243.023-0

### CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE AS SANÇÕES

35.1. O não cumprimento das cláusulas do CONTRATO e da legislação aplicável ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal, a aplicação das seguintes sanções:

- (i) Advertência, formal, por escrito, e com referência às medidas necessárias à correção do descumprimento;
- (ii) Multas, quantificadas e aplicadas na forma do CONTRATO;
- (iii) Caducidade, que importará na extinção do CONTRATO;
- (iv) Suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com o PODER CONCEDENTE, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e
- (v) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos da punição.

35.2. Na aplicação das sanções, o PODER CONCEDENTE observará as seguintes circunstâncias, com vista a garantir a sua razoabilidade e proporcionalidade:

- (i) A natureza e gravidade da infração, sobretudo quanto à extensão dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA;
- (ii) As vantagens auferidas pela CONCESSIONÁRIA em decorrência da infração;
- (iii) A situação econômica e financeira da CONCESSIONÁRIA, em especial a sua capacidade de honrar compromissos financeiros, gerar RECEITAS e manter a execução do CONTRATO; e
- (iv) Os antecedentes da CONCESSIONÁRIA, inclusive eventuais reincidências.

35.3. A graduação das sanções observará a seguinte escala:

- (i) Leve, quando decorrer de condutas involuntárias, perfeitamente remediáveis ou escusáveis da CONCESSIONÁRIA e das quais ela não se beneficie;



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 491



- (ii) Média, quando decorrer de conduta voluntária, mas remediável, ou ainda efetuada pela primeira vez pela CONCESSIONÁRIA, sem a ela trazer qualquer benefício ou proveito;
  - (iii) Grave, quando o PODER CONCEDENTE constatar a ocorrência de um dos seguintes fatores:
    - (a) Ter a CONCESSIONÁRIA agido com má-fé;
    - (b) Da infração decorrer benefício direto ou indireto para a CONCESSIONÁRIA;
    - (c) A CONCESSIONÁRIA for mais de uma vez reincidente em infração de gravidade média;
    - (d) Ter a CONCESSIONÁRIA prejudicado a execução do CONTRATO, sem a possibilidade de remediação; ou
    - (e) Ter a CONCESSIONÁRIA causado prejuízo econômico significativo para o PODER CONCEDENTE.
  - (iv) Gravíssima, quando o PODER CONCEDENTE constatar a ocorrência de um dos seguintes fatores:
    - (a) Quando o PODER CONCEDENTE constatar que o comportamento da CONCESSIONÁRIA se reveste de grande lesividade ao interesse público, por prejudicar, efetiva ou potencialmente, a vida ou a incolumidade física dos USUÁRIOS, a saúde pública, o meio ambiente, o erário público ou a própria execução do CONTRATO; e
    - (b) Quando a CONCESSIONÁRIA não contratar ou manter em vigor os seguros exigidos no CONTRATO ou a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 35.4. As sanções serão aplicadas de ofício pelo PODER CONCEDENTE, garantido o amplo direito à defesa à CONCESSIONÁRIA.
- 35.5. O descumprimento do SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO implicará na incidência do FATOR DE COMPENSAÇÃO, segundo os critérios estabelecidos no Anexo III- Quadro de Indicadores de Desempenho.
- 35.6. A autuação, aplicação ou cumprimento de sanção não exime a CONCESSIONÁRIA de corrigir a falta correspondente.





Thayana M. de S. S. S. S.  
Assessor B. SEDEN  
Mat. 243 023-0

- (viii) Multa, limitada ao valor correspondente ao investimento privado estimado, na hipótese de ser decretada a caducidade da CONCESSÃO;
  - (ix) Multa diária, no valor de até R\$ 100,00 (cem reais), na hipótese de não recolhimento, no prazo, de qualquer multa aplicada; e
  - (x) Multa diária, no valor de até R\$ 100,00 (cem reais) na hipótese de não contratação ou falta na manutenção atualizada das apólices exigidas no CONTRATO.
- 36.3. Caso a CONCESSIONÁRIA não proceda ao pagamento das multas no prazo estabelecido, o PODER CONCEDENTE poderá executar a garantia contratual.
- 36.4. O valor das multas será reajustado anualmente pelo IPCA ou de outro que venha a substituí-lo.
- 36.5. As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas reverterão em favor do PODER CONCEDENTE.
- 36.6. As multas não terão caráter compensatório ou indenizatório e poderão ser aplicadas cumulativamente com as demais penalidades previstas no CONTRATO.

## CAPÍTULO IX - DA INTERVENÇÃO

### CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA - DA INTERVENÇÃO NA CONCESSÃO

- 37.1. O PODER CONCEDENTE poderá intervir na CONCESSÃO nas seguintes situações, com o fim de assegurar a adequada execução do CONTRATO:
- (i) Cessação ou interrupção, total ou parcial, da execução do CONTRATO;
  - (ii) Desequilíbrio econômico-financeiro decorrente de má administração que comprovadamente coloque em risco a execução do CONTRATO;
  - (iii) Inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas na execução do CONTRATO, não resolvidos em prazo fixado pelo PODER CONCEDENTE para regularização da situação;
  - (iv) Utilização da infraestrutura da CONCESSÃO para fins ilícitos;
  - (v) Caso a exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL desvie das diretrizes impostas pelo Anexo II - Diretrizes para exploração





Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: \_\_\_\_\_ FOLHA: 795

Trabalha em SEDEN  
Número 6  
Data 24/02/20

- (iii) Caducidade;
  - (iv) Rescisão;
  - (v) Anulação;
  - (vi) Falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA; ou
  - (vii) Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do CONTRATO.
- 38.2. Extinta a CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE assumirá imediatamente a operação do MERCADO MUNICIPAL e dos PROJETOS ASSOCIADOS, sendo-lhe revertidos todos os BENS REVERSÍVEIS, direitos e privilégios vinculados à CONCESSÃO, incluindo aqueles transferidos à CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE, ou por ela adquiridos, no âmbito da CONCESSÃO.
- 38.3. De acordo com os prazos e condições estabelecidos pelo PODER CONCEDENTE, terceiros poderão ser autorizados a realizar pesquisas de campo quando se aproximar o término da CONCESSÃO, para fins de realização de estudos para a promoção de novos procedimentos licitatórios ou realização de novas obras.
- 38.4. No prazo de 6 (seis) meses anteriores à extinção da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE elaborará relatório provisório de reversão.
- 38.5. O relatório provisório de reversão retratará a situação dos BENS REVERSÍVEIS e determinará a sua aceitação pelo PODER CONCEDENTE ou indicará a necessidade de intervenções ou substituições sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA que assegurem a observância do dever de manutenção de tais bens.
- 38.6. Caso haja interesse do PODER CONCEDENTE em incluir no relatório provisório de reversão BENS REVERSÍVEIS adquiridos por meio de contrato com opção de compra, a CONCESSIONÁRIA deverá executar tal opção antes do relatório definitivo de reversão.
- 38.7. O relatório provisório de reversão deverá indicar eventuais intervenções ou substituições a serem feitas pela CONCESSIONÁRIA, e o prazo para sua execução, de forma motivada, especialmente quanto à sua conveniência, necessidade e economicidade.





Nº PROCESSO: 190 / 0117 / 2017

RUBRICA: FOLHA: 797

Travessa Im...  
Assessor B. SEDEN  
Mar 24 02:30

- 39.1. A CONCESSIONÁRIA deverá tomar todas as medidas razoáveis e cooperar plenamente com o PODER CONCEDENTE para que a operação do MERCADO MUNICIPAL e dos PROJETOS ASSOCIADOS continuem sendo prestados de acordo com o CONTRATO, de forma ininterrupta, e prevenir e mitigar qualquer inconveniência ou risco à saúde ou segurança dos USUÁRIOS e dos funcionários do PODER CONCEDENTE.
- 39.2. Na hipótese de término do prazo contratual, a CONCESSIONÁRIA não fará jus a qualquer indenização relativa a investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS em decorrência do término do PRAZO DA CONCESSÃO, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 33.6.

#### **CLÁUSULA QUATRAGÉSIMA – DA ENCAMPAÇÃO**

- 40.1. O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, promover a retomada da CONCESSÃO por motivos de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento de indenização.
- 40.2. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA no caso de encampação cobrirá:
- (i) As parcelas dos investimentos em BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento do CONTRATO, incluindo aqueles relativos a PROJETOS ASSOCIADOS devidamente autorizados;
  - (ii) A desoneração da CONCESSIONÁRIA em relação às obrigações decorrentes de contratos de financiamentos por ela contraídos para o cumprimento do CONTRATO, mediante, conforme o caso: (i) prévia assunção, perante instituições financeiras credoras, das obrigações contratuais remanescentes da CONCESSIONÁRIA, em especial quando a RECEITA figurar como garantia do financiamento; ou, (ii) prévia indenização à CONCESSIONÁRIA da totalidade de seus débitos remanescentes perante instituições financeiras credoras, inclusive despesas adicionais decorrentes de eventuais antecipações de vencimento decorrentes da encampação; e





Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 799

Trayana M. da S. Mendes  
Assessor B SEDEN  
Mat 243 023-0

- 41.2. A declaração de caducidade da CONCESSÃO deverá ser precedida da verificação do inadimplemento da CONCESSIONÁRIA em processo administrativo que lhe assegure o direito à ampla defesa.
- 41.3. Instaurado o processo administrativo e comprovado o inadimplemento, a caducidade será declarada pelo PODER CONCEDENTE, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.
- 41.4. Declarada a caducidade, a CONCESSIONÁRIA poderá ser indenizada do valor dos investimentos realizados, mas não devidamente amortizados.
- 41.4.1. Não haverá indenização a ser paga se a ausência de amortização de investimentos decorrer de culpa exclusiva da CONCESSIONÁRIA.
- 41.4.2. Serão descontados da eventual indenização os seguintes eventos:
- (i) Prejuízos causados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, USUÁRIOS e a terceiros;
  - (ii) Multas contratuais que não tenham sido pagas pela CONCESSIONÁRIA, compensadas ou ressarcidas mediante execução da garantia de execução do contrato;
  - (iii) Quaisquer valores recebidos pela CONCESSIONÁRIA a título de cobertura de seguros relacionados aos eventos ou circunstâncias que ensejaram a declaração de caducidade; e
  - (iv) Outros valores que possam ser considerados créditos do PODER CONCEDENTE contra a CONCESSIONÁRIO.
- 41.5. Declarada a caducidade e paga a eventual indenização, não resultará para o PODER CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com empregados da CONCESSIONÁRIA, ou terceiros contratados, seja para a IMPLANTAÇÃO, gestão, manutenção, execução das atividades de interesse público e exploração econômica relacionadas ao MERCADO MUNICIPAL, seja com relação aos PROJETOS ASSOCIADOS.
- 41.6. A CONCESSIONÁRIA e seus controladores continuarão responsáveis por eventuais condenações pecuniárias ou com efeitos patrimoniais





Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 801

Thayana M. da Silva  
Assessoria B. SEDEB  
Mar 24 02:30

### **CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA - DA ANULAÇÃO**

- 43.1. O CONTRATO poderá ser anulado em caso de ilegalidade no processo licitatório, em sua formalização ou em cláusula essencial que comprometa a prestação do serviço, por meio do devido processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, a ser iniciado a partir da notificação emitida pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA.
- 43.2. Na hipótese da Cláusula 43.1 a CONCESSIONÁRIA será indenizada com o ressarcimento dos investimentos realizados e não amortizados, desde que não tenha concorrido para o vício que motivou a anulação, sendo vedado o pagamento de lucros cessantes.
- 43.3. O PODER CONCEDENTE poderá promover nova licitação do serviço concedido atribuindo ao futuro vencedor o ônus do pagamento da indenização diretamente aos financiadores da antiga CONCESSIONÁRIA, ou diretamente a esta, conforme o caso.

### **CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUARTA - DA FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

- 44.1. Na hipótese de extinção da CONCESSIONÁRIA por decretação de falência não fraudulenta, o CONTRATO extinguir-se-á automaticamente e aplicar-se-ão, no que coube, as disposições relativas ao advento do termo contratual.
- 44.2. Na hipótese de extinção da CONCESSIONÁRIA por decretação de falência fraudulenta ou dissolução judicial da CONCESSIONÁRIA, aplicar-se-ão as mesmas disposições referentes à caducidade da CONCESSÃO.
- 44.3. Os BENS REVERSÍVEIS não integrarão, sob nenhuma hipótese, os ativos da massa falida da CONCESSIONÁRIA, sendo assegurado ao PODER CONCEDENTE, tão logo decretada a falência da CONCESSIONÁRIA, automática imissão na posse destes bens.

### **CAPÍTULO XI - DA RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**



Nº PROCESSO: 190 / 0117 / 2017

RUBRICA: FOLHA: 802

Trabalho de  
Membro B SEDIEN  
Mar 2017 02:30

#### **CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA QUINTA - DA COMISSÃO TÉCNICA**

45.1. Para solução de eventuais divergências de natureza técnica ou de natureza econômico-financeira durante a execução do CONTRATO, as PARTES poderão de comum acordo constituir uma comissão técnica, composta por 3 (três) membros, todos com conhecimento aprofundado do CONTRATO ("Comissão").

45.1.1. Os membros da Comissão serão designados da seguinte forma:

- (i) 1 (um) membro indicado pelo PODER CONCEDENTE;
- (ii) 1 (um) membro indicado pela CONCESSIONÁRIA; e
- (iii) 1 (um) membro indicado de comum acordo pelas PARTES.

45.1.2. Cada PARTE arcará com os custos e honorários do membro que indicar para participação na Comissão e dividirão os encargos em relação ao terceiro membro.

45.2. A Comissão será competente para emitir pareceres fundamentados sobre questões submetidas por quaisquer das PARTES, relativas às divergências que venham a surgir quanto aos aspectos técnicos e aos aspectos econômico-financeiros durante a execução do CONTRATO.

45.3. O procedimento para solução de divergências iniciar-se-á mediante a comunicação de solicitação de pronunciamento da Comissão à outra parte.

45.4. No prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da comunicação, a parte reclamada apresentará as suas alegações relativamente à questão formulada.

45.5. O parecer da Comissão será emitido em um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento, pela comissão técnica, das alegações apresentadas pela parte reclamada.

45.5.1. No caso de descumprimento superior a 60 (sessenta) dias do prazo especificado na Cláusula 45.5, a mediação será considerada prejudicada.

45.6. Os pareceres da Comissão serão aprovados pela maioria dos seus membros.

45.7. Toda divergência suscitada deverá ser encaminhada à Comissão juntamente com cópia de todos os documentos necessários para a solução da demanda.



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 803

Thaísia de  
Carvalho  
Moraes  
SEGEN  
11/06/2017

- 45.8. A submissão de qualquer questão à Comissão não exonera a CONCESSIONÁRIA de dar integral cumprimento às suas obrigações contratuais e às determinações do PODER CONCEDENTE, enquanto pendente a divergência.
- 45.9. A decisão da Comissão será vinculante para as PARTES, salvo manifestação em contrário pelo PODER CONCEDENTE, expressamente motivada ou até que sobrevenha eventual decisão arbitral ou judicial sobre a divergência.
- 45.10. Caso aceita pelas PARTES, a solução amigável proposta pela comissão técnica poderá ser incorporada ao CONTRATO mediante assinatura de termo aditivo.

#### **CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEXTA – DA ARBITRAGEM**

- 46.1. As PARTES concordam em resolver, por meio de arbitragem, os conflitos, as divergências e os impasses relacionados aos direitos disponíveis decorrentes do CONTRATO e de sua interpretação (“Controvérsias”).
- (i) O procedimento arbitral será processado pela Corte de Arbitragem da Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem – CBMA (“Corte”), segundo as regras previstas no seu regulamento vigente na data em que a arbitragem for iniciada;
- (ii) Não constitui requisito para a solução das Controvérsias por meio de arbitragem a prévia submissão à Comissão referida na Cláusula Quadragésima Quinta acima.
- 46.2. As Controvérsias serão resolvidas por Tribunal Arbitral composto por 3 (três) árbitros, sendo 1 (um) indicado pelo PODER CONCEDENTE, 1 (um) indicado pela CONCESSIONÁRIO e 1 (um) indicado de comum acordo pelos árbitros indicados pelas Partes, cabendo a este presidir o Tribunal Arbitral e conduzir o procedimento.
- (i) Caso as Partes ou os árbitros por elas indicados deixem de realizar as indicações dentro dos prazos previstos pelo Regulamento da Corte, a indicação será feita na forma do Regulamento da Corte.



Nº PROCESSO: 190.0117/2017

RUBRICA: Tratada FOLHA: 506



- (ii) As PARTES, por meio de acordo, poderão eleger distinta câmara para o processamento da arbitragem, desde que esta possua reconhecida experiência em questões envolvendo entes públicos.
- 46.3. A arbitragem será conduzida no Município de Niterói, utilizando-se a língua portuguesa como idioma oficial para prática de todo e qualquer ato.
- 46.4. Os conflitos submetidos à arbitragem serão julgados segundo as leis brasileiras.
- 46.5. A submissão de qualquer questão à arbitragem não exonera as PARTES do pontual e tempestivo cumprimento das disposições do CONTRATO, que deverá continuar nos termos em vigor na data de submissão da questão, até que uma decisão final seja obtida relativamente à matéria em causa.
- 46.6. As Partes poderão requerer ao Poder Judiciário medidas cautelares de caráter preparatório à arbitragem na forma prevista na Lei nº 9.307/1996, bem como executar a sentença arbitral, ficando eleito para tanto o foro da comarca de Niterói, Estado do Rio de Janeiro.

## **CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **47. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

- 47.1. O não exercício, ou o exercício tardio ou parcial de qualquer direito que assista a qualquer das PARTES pelo CONTRATO, não importa em renúncia, nem impede o seu exercício posterior a qualquer tempo, nem constitui novação da respectiva obrigação ou precedente, salvo disposição em contrário no CONTRATO.
- 47.2. Se qualquer disposição do CONTRATO for considerada ou declarada nula, inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, a validade, a legalidade e a exequibilidade das demais disposições do CONTRATO não serão, de qualquer forma, afetadas ou restringidas por tal fato.
- 47.3. As PARTES negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições inválidas, ilegais ou inexecutáveis por disposições válidas, legais e exequíveis, cujo



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 805

Thayana B. Seden  
16/07/2017 14:02:00

efeito econômico seja o mais próximo possível ao efeito econômico das disposições consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis.

- 47.4. A CONCESSIONÁRIA terá direito à extinção do CONTRATO por fato imprevisível e superveniente na hipótese de ocorrer alterações na legislação urbanística do Município de Niterói que tornem inexequível sua proposta.
- 47.5. Nessa hipótese a CONCESSIONÁRIA fará jus tão somente a indenização pelos custos incorridos até então na execução do contrato e por eventuais custos de desmobilização.
- 47.6. As comunicações e notificações entre as PARTES serão efetuadas por escrito e remetidas:
- (i) Em mãos, desde que comprovadas por protocolo;
  - (ii) Por fax, e-mail ou outro meio remoto, desde que comprovada a recepção; ou
  - (iii) Por correio registrado, com aviso de recebimento.
- 47.7. Os prazos estabelecidos em dias no CONTRATO contar-se-ão em dias corridos, salvo se expressamente feita referência a dias úteis.
- 47.7.1. Em todos os casos deve-se excluir o primeiro dia e contar o último.
- 47.7.2. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente do PODER CONCEDENTE.
- 47.8. Fica desde já eleito o foro da comarca de Niterói para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente CONTRATO, não submetidas à arbitragem.
- 47.9. Após a assinatura do contrato deverá seu extrato ser publicado, no prazo de 20 (vinte) dias, no Diário Oficial do Município, devendo ser encaminhado ao Tribunal de Contas do Estado, cópia do contrato até o quinto dia útil seguinte ao da sua assinatura.
- 47.10. O extrato da publicação deve conter a identificação do instrumento, partes, objeto, prazo, valor, número do empenho e fundamento do ato.

Nº PROCESSO: 130 / 0117 / 2017

RUBRICA: \_\_\_\_\_ FOLHA: 806

Trayana M. da Mota  
Secretaria de SEDI  
MÊ 243 0230



E, por estarem justas e contratadas, as PARTES assinam o CONTRATO em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, considerada cada uma delas um original.

**Novo Mercado Municipal SPE S.A.**

**Allan Carvalho dos Santos**

Diretor

**Sofia Avny**

Diretora

**Luiz Paulino de Carvalho Moreira Leite**

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 802

Dayana M. da Silva  
Assessoria G. SEDIEN  
16/05/2018 09:30

## ANEXO I - TERMO INICIAL DE ARROLAMENTO E TRANSFERÊNCIA DE BENS

Niterói, 18 de maio de 2018.

**MUNICÍPIO DE NITERÓI/RJ**, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, de Niterói/RJ, doravante denominado ("Poder Concedente"); e

**NOVO MERCADO MUNICIPAL SPE S.A.**, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 3330032707-0, CNPJ/MF nº 010.136.468-78, com sede à Avenida Feliciano Sodré, nº 488, Centro, Niterói, RJ, neste ato representada por seus representantes legais Sr. Allan Carvalho dos Santos, brasileiro, casado, empresário, portador do R.G. nº 23.815948-7 DETRAN/RJ, CPF/MF nº 127.689.597-66 e Srª Sofia Avny, brasileira, casada, empresária, portadora do R.G. nº 24656567-6 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 010.136.468-78, conforme poderes previstos em seu ato constitutivo, doravante (Concessionária");

Considerando que:

(i) A Concessionária foi constituída, no dia 18/05/2018, pelo Consórcio Novo Mercado de Niterói, constituído pelas empresas RFM PARTICIPAÇÕES LTDA (Empresa Líder), CNPJ nº 50.969.583/0001-31, NACIONAL SHOPPING PLANEJAMENTOS E REESTRUTURAÇÃO DE SHOPPING CENTER LTDA, CNPJ nº 06.622.472/0001-01 e L1M3 PUBLICIDADE LTDA, CNPJ nº 04.924.058/0001-82, vencedora da LICITAÇÃO, para *implantação, operação, manutenção e exploração econômica do Mercado Municipal Feliciano Sodré e dos Projetos Associados*, conforme publicação do Diário Oficial do Município de Niterói/RJ, datado de [·];

(ii) O Contrato de Concessão nº **01/2018** foi celebrado no dia 18 de maio de 2018, conforme publicado no Diário Oficial do Município de Niterói/RJ, datado de [·] ("Contrato de Concessão"); e publicado em Diário Oficial do dia 19/05/2018.



Nº PROCESSO: 900117/2017  
RUBRICA: *Tratado de Arrolamento* FOLHA: 808  
*SEDEEN*  
*0230*

(iii) A Cláusula 34 do Contrato de Concessão determina a transferência, pelo Poder Concedente, dos BENS REVERSÍVEIS da CONCESSÃO à CONCESSIONÁRIA ao término da vigência do CONTRATO.

O Poder Concedente e a Concessionária, no presente ato, celebram o Termo Inicial de Arrolamento e Transferência dos Bens utilizados para a CONCESSÃO, abaixo arrolados:

- 1) Identificada nos croquis abaixo, a área objeto deste Termo, que se encontram na região portuária de Niterói, com a seguinte descrição:

Nº matrícula	Proprietário	Área
14.059	EMUSA (Prefeitura de Niterói)	9.100 m <sup>2</sup>



Fisicamente, o terreno encontra-se ocupado por algumas construções:

Área	Finalidade	Descrição
Área 1	Edificação Antigo Mercado Municipal	Área Construída de 3.200 m <sup>2</sup>
Área 2	Estacionamento	Área de

2 *[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



Nº PROCESSO: 190.0117.17  
RUBRICA: \_\_\_\_\_ FOLHA: 830

*Thayana M. da Silva*  
Secretaria de Gestão  
243 023-0



Os termos que não tenham sido expressamente definidos neste Termo Inicial de Arrolamento e Transferência de Bens terão os significados a eles atribuídos no CONTRATO.

*JA*

*[Handwritten signature]*





Nº PROCESSO: 190.017/2017

RUBRICA: \_\_\_\_\_ FOLHA: 81.0

*Thayza B. ...*  
*SEGEN*  
*023-0*

## Sumário

<b>1. DAS DEFINIÇÕES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DA FINALIDADE E AS PREMISSAS DO DOCUMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DO OBJETO, DA SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA, DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Localização e Situação Física das Áreas:.....</b>	<b>4</b>
Nº.....	4
Proprietário .....	4
Área.....	4
Área.....	5
Finalidade.....	5
Descrição .....	5
<b>3.3 Utilização da Área: .....</b>	<b>6</b>
<b>3.4 Do faseamento:.....</b>	<b>8</b>
<b>4. DOS PREÇOS E DO PRAZO .....</b>	<b>9</b>
<b>5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA .....</b>	<b>10</b>
<b>6. DAS ADEQUAÇÕES DA ÁREA .....</b>	<b>11</b>



Nº PROCESSO: 190 2117, 2017

RUBRICA: FOLHA: 81



## 1. DAS DEFINIÇÕES

As definições utilizadas neste Termo de Referência são aquelas constantes do EDITAL e do CONTRATO, especialmente:

- 1.1 CONCESSIONÁRIA: sociedade de propósito específico, constituída pelo vencedor da LICITAÇÃO, com o fim exclusivo de execução da CONCESSÃO;
- 1.2 CONCESSÃO: delegação, por meio de concessão de obra pública, da implantação, operação, manutenção e exploração econômica do Mercado Municipal Feliciano Sodré e respectivos Projetos Associados;
- 1.3 CONTRATO: contrato de CONCESSÃO a ser firmado com a SPE;
- 1.4 LICITANTE: empresa participante da LICITAÇÃO, de forma isolada ou em consórcio;
- 1.5 LICITAÇÃO: procedimento administrativo objeto do Edital no qual se insere o presente Termo de Referência;
- 1.6 MERCADO MUNICIPAL: Mercado Municipal Feliciano Sodré, conforme objeto do CONTRATO.
- 1.7 PODER CONCEDENTE: Município de Niterói;
- 1.8 SPE: sociedade de propósito específico constituída pela adjudicatária para a assinatura do CONTRATO, cuja finalidade exclusiva será a exploração do objeto da CONCESSÃO.

## 2. DA FINALIDADE E AS PREMISSAS DO DOCUMENTO

- 2.1 Este Termo de Referência estabelece as diretrizes básicas para a exploração econômica do MERCADO MUNICIPAL e fixa os requisitos mínimos para a CONCESSÃO, objeto da LICITAÇÃO, não cabendo à CONCESSIONÁRIA alegar desconhecimento deste documento sob nenhuma hipótese.
- 2.2 Este Termo de Referência é anexo e parte inseparável do respectivo EDITAL e CONTRATO, independentemente da transcrição total ou parcial de seu



Nº PROCESSO: 190/0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 81

Thayana B. SEDIEN  
11/03/2017

conteúdo, devendo suas disposições serem observadas e cumpridas pela CONCESSIONÁRIA, durante toda a vigência contratual.

2.3 Em caso de divergência entre o presente Termo de Referência (e qualquer outro ANEXO) e o EDITAL, prevalecerá o disposto no EDITAL.

2.3.1 Exceto quando o contexto não permitir tal interpretação:

- a) no caso de divergência entre os ANEXOS, prevalecerão aqueles emitidos pelo PODER CONCEDENTE;
- b) no caso de divergência entre os ANEXOS emitidos pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente.

### 3. DO OBJETO, DA SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA, DA UTILIZAÇÃO DA ÁREA

3.1 **Objeto:** CONCESSÃO DE OBRA PÚBLICA PARA REVITALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO ECONÔMICA DO MERCADO MUNICIPAL FELICIANO SODRÉ NO MUNICÍPIO DE NITERÓI - RJ.

#### 3.2 **Localização e Situação Física das Áreas:**

3.2.1 Identificadas nos croquis abaixo, as áreas objeto deste Termo de Referência encontram-se na região portuária de Niterói, em terreno com área aproximada de 13.100 m<sup>2</sup>. O terreno está dividido em duas matrículas:

Nº	Proprietário	Área
14.059	EMUSA (Prefeitura de Niterói)	9.100 m <sup>2</sup>
XX.XXX	Governo do Estado do Rio de Janeiro	4.000 m <sup>2</sup> aproximadamente

Trayana M. S. SEDEN  
 Secretária B. SEDEN  
 24.02.2017



Fisicamente, o terreno encontra-se ocupado por algumas construções:

Área	Finalidade	Descrição
Área 1	Edificação Antigo Mercado Municipal	Área Construída de 3.200 m <sup>2</sup>
Área 2	Estacionamento	Área de Estacionamento sem construção
Área 3	Abrigo para Mulheres	Área Administrada pela Prefeitura utilizada como abrigo para mulheres
Área 4	Antigo CEASA	Área do Antigo CEASA com duas edificações, atualmente ocupado irregularmente por cerca de 17 famílias

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



- 3.2.1 As áreas que, porventura, encontrarem-se ocupadas serão entregues à CONCESSIONÁRIA após a efetiva desocupação. As áreas 1 e 2 serão entregues desocupadas para a assinatura do contrato. As Áreas 3 e 4 serão desocupadas pelo PODER CONCEDENTE em até 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.
- 3.2.2 As áreas serão entregues à CONCESSIONÁRIA nas condições em que se encontrarem. Por essa razão, as LICITANTES interessadas poderão participar de visita técnica à área destinada à execução do objeto do CONTRATO. No entanto, independentemente da realização da visita técnica, presume-se o conhecimento pelas LICITANTES das condições das áreas e imóveis integrantes da CONCESSÃO, não podendo, no futuro, a CONCESSIONÁRIA alegar eventual desconhecimento para qualquer efeito.

### 3.3 Utilização da Área:

- 3.3.1 A CONCESSIONÁRIA utilizará as áreas licitadas exclusivamente para a exploração da atividade citada neste subitem do Termo de Referência;



Nº PROCESSO: 190.0117 2017  
RUBRICA: FOLHA: 81  
Assessor B SEDEN  
1644 743 023-0

3.3.1.1 A exploração econômica do Mercado Municipal pela CONCESSIONÁRIA inclui: locação de espaços para fins comerciais (lojas, quiosques, estandes e outros), receitas de *merchandising* e receitas relacionadas com o uso da imagem do empreendimento, além de outras receitas acessórias com relação direta ou indireta com o empreendimento, nos termos do CONTRATO.

3.3.1.2 A critério da CONCESSIONÁRIA, poderá ser estabelecido um condomínio de lojistas e um fundo de promoção para rateio de despesas operacionais do empreendimento.

3.3.2 A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar que as lojas/quiosques/estandes e outras atividades comerciais implantadas respeitem um mix compatível com os objetivos socioambientais do projeto:

3.3.2.1 Na Edificação Histórica será permitido: comércio de produtos de hortifrúti, especiarias, temperos, derivados do leite, frios em geral, carnes, aves, peixes, frutos do mar, bebidas finais, sucos, cervejas artesanais, doces e salgados caseiros, sorvetes artesanais, produtos artesanais, produtos regionais, produtos orgânicos, floricultura, cafeterias, bistrôs, restaurantes típicos e similares.

3.3.2.2 Na Edificação Anexa, além de serem desenvolvidas todas as atividades já permitidas na edificação histórica, terá uma área dedicada à um Centro de Cultura, Entretenimento e Lazer, que poderá ter salas de exposições, espaço para eventos culturais, salas de teatro, salas de cinema e outros similares.

3.3.2.3 **Não** será permitido, tanto na Edificação Histórica quanto na Edificação Anexa, as seguintes utilizações: a comercialização de roupas e acessórios (a menos que de origem artesanal e/ou com valores culturais aderentes aos objetivos socioambientais do projeto), eletrônicos, eletrodomésticos, veículos automotores,



Nº PROCESSO: 190.0117.2017

RUBRICA: \_\_\_\_\_

FOLHA: 81

*Handwritten signature and stamp:*  
Mariana M. ...  
Assessor B. SEDEN  
Mat. 243.023.0

redes de *fast food* e afins, bem como tudo que desvirtue o empreendimento de seus objetivos socioambientais e o aproxime de um empreendimento comercial comum.

3.3.2.4 Serão permitidas atividades temporárias que envolvam atividades vedadas no item 3.3.2.3, tais como: feiras de malhas, ações promocionais com fabricantes de eletrônicos, automóveis e outros, desde que a ocupação não seja definitiva e que o PODER CONCEDENTE seja notificado com antecedência da data de início e término da ação.

3.3.3 A CONCESSIONÁRIA deverá prever a cessão de espaços – tais como o *Rooftop*, o Centro Cultural, e a Praça previstos no projeto de referência – para o PODER CONCEDENTE, para que o mesmo realize eventos e atividades de interesse público, sem cobrança pelo uso, com a seguinte frequência:

3.3.3.1 04 noites em dias de semana por ano, entre às 17h e às 0h;

3.3.3.2 06 dias em dias de semana por ano, entre às 9h e às 17h;

3.3.3.3 02 finais de semana por ano, entre às 9h e às 17h; e

3.3.3.4 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, até 30 de março de cada ano, a agenda de eventos prevista nos espaços, devendo o PODER CONCEDENTE, levando em conta as datas disponíveis na agenda, marcar com uma antecedência mínima de 15 dias os seus eventos.

#### 3.4 Do faseamento:

3.4.1 Uma vez que a área objeto do CONTRATO será entregue pelo PODER CONCEDENTE em duas etapas, nos termos da cláusula décima segunda do CONTRATO, o desenvolvimento do empreendimento deverá considerar esta mesma lógica:

*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*



Nº PROCESSO: 190/017/2017

RUBRICA: Tratativa FOLHA: 81

SEDEEN  
Mar 24 02:30

- 3.4.2 **IMPLANTAÇÃO DA FASE 1:** Reforma da Edificação Histórica (Área 1), com utilização da Área de Estacionamento (Área 2) como área de estacionamento provisória para o empreendimento.
- 3.4.3 **IMPLANTAÇÃO DA FASE 2:** Incorporação das Áreas 3 e 4 após a sua desocupação pelo PODER CONCEDENTE, visando à construção de um deck park para estacionamento e de uma edificação anexa para a expansão do Mercado Municipal.

#### 4. DOS PREÇOS E DO PRAZO

4.1. Os valores e prazo estimados para o objeto deste Termo de Referência correspondem a:

4.2. A CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente ao PODER CONCEDENTE um valor pela OUTORGA, que poderá ser uma OUTORGA FIXA, nos termos do subitem 4.2.1, ou uma OUTORGA VARIÁVEL, nos termos do item 4.2.3, abaixo – sempre prevalecendo a que for maior.

4.2.1. O valor da OUTORGA FIXA será de:

- (i) R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais após a conclusão da IMPLANTAÇÃO DA FASE 1 e respectiva inauguração do MERCADO MUNICIPAL; e
- (ii) R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais após a conclusão da IMPLANTAÇÃO DA FASE 2.

4.2.2. A aplicação do valor de OUTORGA FIXA previsto no item (ii) acima substitui a aplicação do valor anteriormente aplicado com base no item (i) acima.

4.2.3. A OUTORGA VARIÁVEL corresponderá a **6%** (seis por cento) da RECEITA BRUTA DA CONCESSÃO;



Nº PROCESSO: 190.0117/2017

RUBRICA: Tratativa nº. 000.000.000.000 FOLHA: 8

Tratativa nº. 000.000.000.000  
Assessor B SEDEN  
190.0117/2017

- 4.3. Obrigatoriamente, a proposta da LICITANTE deverá contemplar todos os pontos relacionados ao lote.
- 4.4. Será considerado vencedor o LICITANTE que ofertar o maior valor mensal por todo o lote.
- 4.5. O PODER CONCEDENTE deverá disponibilizar à Concessionária as Áreas 1 e 2 desocupadas no momento da assinatura do CONTRATO. Já as Áreas 3 e 4 deverão ser desocupadas e disponibilizadas à Concessionária no prazo de até 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.
- 4.6. A CONCESSIONÁRIA terá o prazo de 12 (doze) meses para a execução das obras e implantação da Fase I, contados da assinatura do CONTRATO, e 36 (trinta e seis) meses para a implantação da Fase II, contados da disponibilização, pelo PODER CONCEDENTE, das áreas desocupadas.
- 4.7. Os critérios para o pagamento das outorgas observará o regramento contido da cláusula décima primeira do CONTRATO.

## 5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

5.1. Além dos encargos previstos no EDITAL, nas Condições Gerais do CONTRATO e nas normas a ele aplicáveis, constituem-se, ainda, obrigações Da CONCESSIONÁRIA:

- 5.1.1. Dispor de todos os instrumentos de autorização obrigatórios para o exercício de suas atividades, expedidos pelas autoridades públicas competentes, mantendo-os atualizados durante a vigência contratual;
- 5.1.2. Obedecer à legislação vigente sobre prevenção de acidentes, segurança e higiene do trabalho, mantendo todos os seus empregados devidamente treinados;
- 5.1.3. Expor em local visível ao público o horário de funcionamento e número(s) de telefone(s) para reclamações e/ou sugestões em pelo menos 3 (três) idiomas: Português, Inglês e Espanhol;
- 5.1.4. Caberá à CONCESSIONÁRIA manter quadro funcional em número e qualificação adequados ao eficiente desempenho de suas atividades



Nº PROCESSO: 190.0117/2017

RUBRICA: FOLHA: 88



durante todo período de funcionamento, e, no mínimo, um funcionário com nível de decisão gerencial, o qual deverá estar formalmente credenciado perante o PODER CONCEDENTE, exercendo fiscalização sobre os empregados e/ou prepostos da CONCESSIONÁRIA no que diz respeito a sua atuação junto aos usuários.

5.1.5. Caberá à CONCESSIONÁRIA manter toda a equipe de atendentes devidamente uniformizada e identificada por meio de Credenciamento.

## 6. DAS ADEQUAÇÕES DA ÁREA

- 6.1. As áreas objeto da presente LICITAÇÃO serão entregues à CONCESSIONÁRIA nas condições em que se encontram, exceto pelo fato que estarão livres e desocupadas de seus usos atuais.
- 6.2. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar benfeitorias na totalidade das áreas, adequando-as ao seu empreendimento, utilizando-se de revestimentos e materiais de construção de qualidade superior, previamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE.
- 6.3. As soluções de arquitetura e engenharia, bem como os métodos construtivos deverão respeitar os eventuais limites estruturais e de infraestrutura impostos pelo prédio.
- 6.4. O projeto da CONCESSIONÁRIA deverá prever a preservação da arquitetura original do edifício histórico, mantendo suas características originais. No interior do edifício, deverá ser construído um mezanino como forma de potencializar a área bruta locável do empreendimento.
- 6.5. Para a Reforma do Edifício histórico deverá ser prevista uma Área Bruta Locável Mínima de 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), incluindo a área do térreo e de mezaninos.
- 6.6. Após a disponibilização das Áreas 2 e 3, a CONCESSIONÁRIA deverá prever a construção de uma edificação anexa contendo:



Nº PROCESSO: 190.057/2017

RUBRICA: FOLHA: 82

Trabalha em SEDEN  
Mês 1/3 02/0

- 6.6.1. Um "deck park" ou qualquer outra estrutura de estacionamento com no mínimo (i) 300 vagas para veículos de passeio, (ii) \*\*\* vagas para motocicletas e (iii) um bicicletário para, no mínimo, \*\*\* bicicletas;
- 6.6.2. Outras áreas para locação, com mix de lojas livremente definidos pela CONCESSIONÁRIA, respeitando as disposições e limites contidos no presente Termo de Referência, e cuja definição da Área Bruta Locável ficará a critério desta.
- 6.7. As soluções de arquitetura e engenharia também deverão considerar aspectos de facilitação e segurança típicos de empreendimentos comerciais deste porte.
- 6.8. As adequações a serem realizadas nas áreas objeto da CONCESSÃO serão consideradas de interesse único e exclusivo da CONCESSIONÁRIA, razão pela qual não caberá amortização e os dispêndios a serem realizados para adequação, instalação de infraestrutura não devem presumir redução do preço mensal e nem gerar expectativa de possibilidade de quaisquer medidas compensatórias futuras.
- 6.9. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar empresa especializada para a confecção do projeto e execução da obra, porém permanecendo perante o PODER CONCEDENTE como única responsável pelas ações de seus prepostos, assumindo plena e total responsabilidade legal, administrativa e técnica pela perfeita execução do projeto e ou serviços, comprometendo-se a não promover modificações nas especificações sem a prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 6.10. As benfeitorias integrarão de imediato a estrutura física do Mercado Municipal, não cabendo ressarcimentos posteriores sob nenhuma hipótese.
- 6.11. Findo ou rescindido o CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá retirar somente os mobiliários e benfeitorias que são particulares de seu negócio e de seus sublocatários (lojistas);

A CONCESSIONÁRIA obriga-se, durante a vigência do CONTRATO, a manter a área em perfeitas condições de uso e conservação.

JA



Nº PROCESSO: 190/0117/2017  
RUBRICA: FOLHA: 82  
Trabalho em SEDI  
Assessor B SEDI  
190 243 0230

### ANEXO III – QUADRO DE INDICADORES DE DESEMPENHO

#### 1 - ÍNDICE DE DESEMPENHO MÍNIMO A SER ATINGIDO PELA CONCESSIONÁRIA

Os indicadores de desempenho dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA ("QID") deverão ser apurados anualmente por VERIFICADOR INDEPENDENTE, sendo a CONCESSIONÁRIA aprovada caso obtenha um QID  $\geq 8$

Caso a CONCESSIONÁRIA não obtenha QID  $\geq 8$ , deverá incidir sobre a Remuneração a ser paga pela mesma um FATOR DE COMPENSAÇÃO, calculado da seguinte forma:

Remuneração a ser Paga = Remuneração Contratual x  $(1 + (10\% \times (8 - \text{QID Obtido}))$

##### Exemplo: QID = 7

Remuneração a ser Paga = Remuneração Contratual X  $(1 + (10\% \times 8 - 7))$

Remuneração a ser paga = Remuneração Contratual X 1,1

##### Exemplo: QID = 4

Remuneração a ser Paga = Remuneração Contratual X  $(1 + (10\% \times 8 - 4))$

Remuneração a ser paga = Remuneração Contratual X 1,4

#### 2 - CRITÉRIOS PARA A AFERIÇÃO DOS INDICADORES DE DESEMPENHO DOS SERVIÇOS PRESTADOS PELA CONCESSIONÁRIA

A aferição dos indicadores de desempenho da CONCESSIONÁRIA serão apurados levando em conta os aspectos operacionais, ambientais, financeiros, imobiliários e legais do serviço prestado – nos termos abaixo.

##### A) OPERACIONAL

A.1) SATISFAÇÃO CLIENTES (PÚBLICO EM GERAL) – PESO TOTAL 20%

Ilustração em...  
Professor B. SEDEN  
Data: 24/02/17



Item	Nota (0 a 10)	Peso
Satisfação com a qualidade das lojas		15%
Satisfação com a variedade/opções de lojas		15%
Satisfação com o Ambiente em geral (conforto, temperatura ambiente, etc)		15%
Satisfação com a Conservação em geral (limpeza, manutenção, etc)		15%
Intenção de voltar		40%

A.2) SATISFAÇÃO LOJISTAS - PESO TOTAL 20%

Item	Nota (0 a 10)	Peso
Satisfação com a Estrutura oferecida		15%
Satisfação com o Atendimento da Concessionária		15%
Satisfação com o Ambiente em geral (conforto, temperatura ambiente)		15%
Satisfação com a Conservação em geral (limpeza, manutenção)		15%
Intenção de continuar como lojista nos próximos 12 meses		40%

A.3) SATISFAÇÃO DOS COLABORADORES DA CONCESSIONÁRIA - PESO TOTAL 20%

Item	Nota (0 a 10)	Peso
Satisfação com o trabalho realizado		15%
Satisfação com o relacionamento com os colegas de trabalho		15%
Satisfação com as		15%

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Nº PROCESSO: 190.0117, 2017

RUBRICA: FOLHA: 92

Assessoria de SEDI  
Assessoria de SEDI  
Mar 2017 023-0

condições de trabalho em geral		
Satisfação com a conduta da chefia		15%
Intenção de continuar empregado no local nos próximos 12 meses		40%

**B) AMBIENTAIS**

GERAL - PESO TOTAL 10%

Item	Nota (0 a 10)	Peso
Regularidade das Licenças Ambientais (0 irregular / 10 regular)		50%
Implantação de Coleta Seletiva (de 0% implantado a 100% implantado)		25%
Realização de Treinamentos Semestrais com colaboradores e lojistas		25%

**C) FINANCEIROS**

GERAL - PESO TOTAL 10%

Item	Nota (0 a 10)	Peso
% Ocupação das Lojas		25%
% de Adimplência dos Lojistas		25%
Regularidade das Demonstrações Financeiras da Concessionária (0 irregular / 10 regular)		50%

**D) IMOBILIÁRIOS/LEGAIS**

GERAL - PESO TOTAL 20%

Item	Nota (0 a 10)	Peso
Regularidade do Alvará de Funcionamento (0		20%





RISCOS DE OPERAÇÃO E DE SEGURANÇA			
Definição do risco	Descrição	Alocação	Ações para mitigação
3.1	Queda na qualidade do serviço (Operação e Manutenção)	Parceiro Privado	Contrato deve prever indicadores de desempenho para o parceiro privado e Cláusulas de intervenção, encampação ou caducidade por não atingir a performance desejada segundo os indicadores.
3.2	Índices equivocados no Quadro de Indicadores de Desempenho	Público	Contrato deve conter cláusula de revisão dos indicadores e cláusula de reequilíbrio econômico financeiro caso os novos indicadores acarretem em novos custos.
3.3	Greve de funcionários do Parceiro Privado	Parceiro Privado	Fiel observância da legislação trabalhista, previdenciária e sindical aplicáveis.
3.4	Risco de modificação das especificações para a exploração econômica da infraestrutura	Público	Contrato deve prever cláusula de Reequilíbrio Econômico Financeiro.
3.5	Mudança de controle no parceiro privado	Compartilhado	Contrato deve conter restrições e condições para a mudança de Controle da Concessionária
3.6	Problemas em relação a titularidade do imóvel	Público	Cláusula Contratual prevendo a rescisão do Contrato ou seu reequilíbrio econômico-financeiro.
3.7	Não cumprimento do Contrato por qualquer das Partes	Compartilhado	Cláusulas contratuais prevendo a aplicação de penalidades graduadas conforme a gravidade da inadimplência e, para os casos mais graves, a possibilidade de extinção da concessão, com previsão clara dos meios e consequências para tanto. Previsão de mecanismo de solução amigável de controvérsias (mediação e arbitragem).

RISCOS ECONÔMICO - FINANCEIROS				
	Definição do risco	Descrição	Alocação	Ações para mitigação
4.1	Risco de Inflação	Risco da Concessionária não conseguir repassar aos seus contratos com terceiros a correção monetária aplicada na outorga.	Parceiro Privado	O Contrato deverá prever uma outorga fixa (determinada na licitação) e uma variável (que dependerá do resultado da exploração econômica).
4.2	Inadimplência da Concessionária a Instituições Financeiras	Default da dívida adquirida pela Concessionária	Parceiro Privado	Apresentação de garantias na licitação do Empreendimento. Previsão de matriz de riscos clara com gatilhos para o reequilíbrio econômico-financeiro. Previsão no edital da possibilidade dos financiadores assumirem o controle da SPE.
4.3	Variação dos Custos de implantação do Empreendimento	Variação de custos não previstos em Contrato	Parceiro Privado	Nada a fazer.
4.4	Não obtenção dos financiamentos necessários	Dificuldades ou não obtenção pelo Parceiro Privado dos financiamentos necessários para a execução das obras de implantação do Empreendimento	Parceiro Privado	Contrato deverá permitir ao concessionário o oferecimento do pacote típico de garantias (cessão fiduciária das receitas da exploração econômica, ações da SPE e direitos emergentes da concessão).
4.5	Taxas de Juros	Variação da taxa de juros durante o prazo do Contrato	Parceiro Privado	Concessionária deverá assumir as variações típicas de mercado na contratação de taxas de juros.
4.6	Alteração da Carga Tributária	Risco de criação de novos tributos acarretando em aumento dos custos da Concessionária.	Público	Reequilíbrio Econômico Financeiro do Contrato (exceção em relação aos tributos sobre a renda, cuja majoração ou redução não ensejarão a revisão do contrato).
4.7	Cobrança de IPTU	Risco de após o início da concessão, o fisco passar a impor a cobrança de IPTU	Público	Edital deverá instruir licitantes a não considerar o tributo em sua estrutura de custo.
4.8	Risco da exploração econômica da obra (risco de demanda)	Risco das receitas financeiras com a exploração econômica da obra serem inferiores ao projetado	Parceiro Privado	Contrato deverá garantir liberdade para exploração econômica da obra pelo Parceiro Privado, fixando as diretrizes mínimas necessárias no Termo de Referência. A flexibilidade na exploração econômica deverá garantir ao Parceiro Privado os ajustes necessários para garantir a rentabilidade esperada.
4.9	Custos trabalhistas	Gerados por ações trabalhistas ou acima do estimado	Parceiro Privado	Contrato deverá estabelecer a obrigação de estrita observância pela concessionária da legislação trabalhista, previdenciária e sindical.

RISCOS AMBIENTAIS			
Definição do risco	Descrição	Alocação	Ações para mitigação
5.1 Existência de passivos ambientais não conhecidos na área de implantação	Custos não previstos para a remediação do dano e atendimento das normas ambientais	Público	Contrato deverá prever que todos os passivos ambientais anteriores à concessão serão de responsabilidade do Poder Concedente.
5.2 Descarte inadequado de Resíduos Sólidos durante as obras e/ou sua exploração econômica	Custos de multas ou ações civis públicas por descarte inadequado	Parceiro Privado	Contrato deverá exigir a fiel observância da legislação ambiental.
5.3 Patrimônio Histórico e Cultural	Risco de custos e atrasos por descobertas arqueológicas no local e por restrições relativas ao patrimônio	Público	Contrato deverá prever que as áreas estejam livres e desimpedidas quando da sua disponibilização para a Concessionária. Cláusula de reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato caso surjam quaisquer passivos.
5.4 Riscos geológicos	Risco de condições adversas do solo ou terreno que poderiam acarretar acréscimos imprevistos no custo da obra.	Parceiro Privado	Realização e Publicização de Estudos Técnicos.

Nº PROCESSO: 190.0117/2017  
 RUBRICA: 00 FOLHA: 830

Thayana M. da Motta  
 Assessor B SEDEN  
 Matr 243 023-0

RISCOS JURÍDICOS, POLÍTICOS E REGULATÓRIOS				
Definição do risco	Descrição	Alocação	Ações para mitigação	
6.1	Mudança na legislação ou na regulamentação aplicáveis à exploração econômica da obra	Aumento dos custos ou queda na receita estimada	Compartilhado	Contrato deverá prever que mudanças que impeçam a exploração econômica da obra em conformidade com as diretrizes do termo de referência deverão ensejar o reequilíbrio econômico-financeiro. Por outro lado, mudanças na legislação ou regulação que <u>não</u> impeçam a exploração econômica em conformidade com o termo de referência deverão ser suportadas pelo Parceiro Privado.
6.2	Decisão judicial que impeça a exploração econômica da obra	Risco de decisão judicial que venha a impedir ou restringir a exploração econômica da obra pelo Parceiro Privado	Público	Contrato deve prever rescisão do contrato, com indenização ao Parceiro Privado se o contrato não puder ser reequilibrado.
6.3	Mudança na lei de outro ente federativo (Estado ou União)	Mudança de lei sem alteração tributária (por exemplo, estabelecimento de obrigações adicionais na exploração econômica da obra não previstas originalmente)	Público	Reequilíbrio Econômico Financeiro do Contrato
6.4	Força maior ou caso fortuito	Risco de não cumprimento do contrato por consequência da ocorrência de evento de força maior ou caso fortuito	Compartilhado	Contrato deve atribuir ao Parceiro Privado os riscos passíveis de cobertura securitária. O Parceiro Público deve assumir todos os riscos que não forem seguráveis ou que o valor do prêmio for incompatível com o modelo econômico do Empreendimento.
6.5	Término antecipado do Contrato	Risco de perda dos ativos por consequência de decretação de extinção do contrato sem o pagamento adequado	Compartilhado	O término antecipado do contrato deverá ser sempre precedido de indenização pelos investimentos não amortizados. Não obstante, o término antecipado do contrato por culpa do contratado não dará origem a nenhuma indenização por lucro cessante.