



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

EDITAL Nº XX/2022 - SETUR

CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, PARA MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, GESTÃO, PLANEJAMENTO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E PROMOÇÃO DA ARENA MULTIUSO, VISANDO A REALIZAÇÃO DE FEIRAS, CONGRESSOS, SHOWS, SEMINÁRIOS, DENTRE OUTROS, SOB AS CONDIÇÕES DE ATENDIMENTO ÀS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS EXIGIDAS PAGANDO AO PODER CONCEDENTE O VALOR PELA OUTORGA.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

ÍNDICE

SEÇÃO I - DEFINIÇÕES	3
SEÇÃO II - ANEXOS	9
PREÂMBULO	10
1. Objeto	10
2. Documentos integrantes do Contrato de Concessão de Uso e Interpretação	13
3. Prazo da Concessão	14
4. Valor do Contrato de Concessão	14
5. Transferência do Bem Imóvel	14
6. Bens Integrantes da Concessão	15
7. Bens Reversíveis	16
8. Reversão dos Bens	18
9. Sociedade de Propósito Específico	19
10. Remuneração da Concessionária	20
11. Receitas Acessórias	21
12. Remuneração do Poder Concedente pela Concessionária	23
13. Características Mínimas do Empreendimento	24
14. Diretrizes para Realização dos Investimentos Necessários	24
15. Obras de Modernização	25
16. Procedimento para Aceitação das Obras	27
17. Cronograma de Atividades	28



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

18. Operação e Manutenção da Arena Multiuso	29
19. Registro de Atividades, Reclamações e Ocorrências	33
20. Obrigação das Partes	34
21. Alocação de Riscos	39
22. Índice de Reajuste Contratual	44
23. Reequilíbrio Econômico-Financeiro	44
24. Garantias e Seguros	49
25. Subcontratação	53
26. Responsabilidade Perante a Terceiros	54
27. Partes Relacionadas	54
28. Financiamentos	55
29. Fiscalização e Prestação de Informações	56
30. Sistema de Mensuração de Desempenho	58
31. Verificador Independente	58
32. Extinção da Concessão	60
33. Devolução do Bem Imóvel	69
34. Sanções e penalidades	70
35. Mecanismos de Solução Amigável de Conflitos	78
36. Arbitragem	79
37. Contratos Firmados	81
38. Disposições Finais	81



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

SEÇÃO I – DEFINIÇÕES

- a) **ANEXOS:** documentos que integram este contrato;
- b) **ADJUDICATÁRIA:** participante da LICITAÇÃO à qual foi adjudicado o OBJETO da LICITAÇÃO e que constituiu a SPE que celebrou este CONTRATO;
- c) **ÁREA DA CONCESSÃO ou ARENA MULTIUSO ou ARENA:** terreno que totaliza 108.773,26 m² (cento e oito mil, setecentos e setenta e três e vinte e seis metros quadrados), desmembrada de área maior, objeto da matrícula nº 89.132, do Cartório do 1º Ofício, 2ª Zona - Serra/ES, cujo perímetro foi indicado no Anexo IV – PLANTAS, do EDITAL;
- d) **BENS REVERSÍVEIS:** bens indispensáveis ao funcionamento da ARENA, a serem revertidos ao **PODER CONCEDENTE** ao término deste CONTRATO;
- e) **BENS VINCULADOS À CONCESSÃO:** bens, reversíveis ou não, detidos pela CONCESSIONÁRIA, pelo **PODER CONCEDENTE** ou por terceiros, necessários à execução adequada e contínua ao OBJETO deste CONTRATO;
- f) **CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO EMPREENDIMENTO:** itens listados e detalhados no Anexo II – MEMORIAL DESCRITIVO DAS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO EMPREENDIMENTO do EDITAL, os quais correspondem às obrigações de investimento mínimo da CONCESSIONÁRIA;
- g) **CLIENTES:** pessoas físicas ou jurídicas que estabeleçam relação contratual com a CONCESSIONÁRIA ou seus agentes para utilização da ARENA MULTIUSO ou de suas PARTES para realização de atividade compatível com o fim da ARENA, tais como feiras, convenções ou eventos;
- h) **CONCESSÃO ou CONCESSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA:** o negócio jurídico entabulado entre o **PODER CONCEDENTE** e a CONCESSIONÁRIA que assegura a esta o USO DA ARENA MULTIUSO, tendo por objeto a MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, GESTÃO, PLANEJAMENTO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E PROMOÇÃO DO REFERIDO EQUIPAMENTO PÚBLICO, VISANDO REALIZAÇÃO DE FEIRAS, CONGRESSOS, SHOWS, SEMINÁRIOS, DENTRE OUTROS, SOB AS CONDIÇÕES DE ATENDIMENTO ÀS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS EXIGIDAS PAGANDO AO **PODER CONCEDENTE** O VALOR PELA OUTORGA;
- i) **CONCESSIONÁRIA:** Sociedade de Propósito Específico – SPE constituída pela ADJUDICATÁRIA sob as leis brasileiras e de acordo com as



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

regras previstas no EDITAL, com o fim exclusivo de explorar a CONCESSÃO, satisfazer as condições e cumprir as obrigações estabelecidas neste CONTRATO;

j) **CONTRATO ou CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ou CONTRATO DE USO ONEROSO DE BEM IMÓVEL (CONTRATO):** instrumento jurídico e os ANEXOS que o integram, firmado entre as PARTES, que formaliza a CONCESSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL, COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, PARA MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, GESTÃO, PLANEJAMENTO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E PROMOÇÃO DA ARENA MULTIUSO, VISANDO REALIZAÇÃO DE FEIRAS, CONGRESSOS, SHOWS, SEMINÁRIOS, DENTRE OUTROS, SOB AS CONDIÇÕES DE ATENDIMENTO ÀS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS EXIGIDAS PAGANDO AO **PODER CONCEDENTE** O VALOR PELA OUTORGA;

k) **CONTRATOS FIRMADOS:** feiras e eventos listados no Anexo V – CONTRATOS FIRMADOS do EDITAL;

l) **DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO:** data de publicação do CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO no Diário Oficial do Espírito Santo;

m) **EDITAL:** as versões finais do **EDITAL de Concorrência nº XXX/2022-SETUR** e de todos os seus Anexos;

n) **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA ou EIV:** documento elaborado em 2015 que tem como objetivo principal evitar e/ou mitigar possíveis impactos negativos do funcionamento do empreendimento sobre a infraestrutura e o ambiente urbano, além de objetivar também a potencialização dos impactos positivos, que todo empreendimento gera como, por exemplo, empregos e renda.

o) **FINANCIADOR:** toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento, agência multilateral de crédito ou credor, inclusive debenturista, que conceda financiamento ou crédito à **CONCESSIONÁRIA** para a execução do OBJETO do CONTRATO;

p) **GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO:** garantia do fiel cumprimento das obrigações da **CONCESSIONÁRIA**, a ser mantida em favor do **PODER CONCEDENTE** nos termos deste CONTRATO;

q) **LICITAÇÃO:** Concorrência **nº XXX/2022 - SETUR;**

r) **MANUTENÇÃO:** conjunto de intervenções físicas de qualquer espécie, programadas ou não, que a **CONCESSIONÁRIA** deverá realizar com o objetivo



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

de manter as características técnicas e operacionais da ARENA, podendo envolver ações preventivas, de reabilitação ou de restauração;

s) **MODELO DE NEGÓCIO REFERENCIAL**: documento presente no ANEXO VI do EDITAL para exemplificar o modelo de negócio como referência para exploração do bem imóvel concedido com o objetivo de demonstrar sua viabilidade;

t) **OBRAS ou OBRAS DE MODERNIZAÇÃO**: atividades de construção, adequação física e atualização tecnológica da estrutura interna e externa da ARENA, bem como seus sistemas (elétricos, hidro-sanitários, de iluminação etc);

u) **OPERAÇÃO**: conjunto de atividades operacionais, realizadas por conta e risco da **CONCESSIONÁRIA**, voltadas à exploração comercial da ARENA MULTIUSO – a realização de feiras, exposições e eventos –, como a locação de ambientes, a gestão de pessoal, o dimensionamento de salas, a venda de ingressos, etc.;

v) **ORDEM DE INÍCIO DAS OBRAS**: documento formal expedido pelo **PODER CONCEDENTE** e entregue mediante recibo à **CONCESSIONÁRIA** que autoriza o início das OBRAS DE MODERNIZAÇÃO;

w) **ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO**: documento formal expedido pelo **PODER CONCEDENTE** e entregue mediante recibo à **CONCESSIONÁRIA** que autoriza o início da OPERAÇÃO da ARENA MULTIUSO;

x) **PARCELA FIXA ANUAL**: VALOR PELA OUTORGA (Preço de Referência da LICITAÇÃO) ofertado pelo licitante vencedor, dividido em 30 (trinta) parcelas anuais correspondentes ao período de Vigência do CONTRATO, atualizadas pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M.

y) **PARCELA VARIÁVEL ANUAL**: valor anual variável que a **CONCESSIONÁRIA** pagará ao **PODER CONCEDENTE**, fruto de fórmula estabelecida no CONTRATO, que considera a aplicação do índice de desempenho mensurado pelo SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO sobre a RECEITA PRINCIPAL, auferida pela **CONCESSIONÁRIA** e por suas PARTES RELACIONADAS, em negócios envolvendo o objeto da CONCESSÃO da ARENA MULTIUSO;

z) **PARCELA TOTAL ANUAL**: somatório da PARCELA FIXA ANUAL e da PARCELA VARIÁVEL ANUAL;

aa) **PARTES**: o **PODER CONCEDENTE** e a **CONCESSIONÁRIA**;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

bb) **PARTES RELACIONADAS:** (i) as pessoas ou membros da família – consanguíneos ou por afinidade, tais como parentes em linha reta (ascendentes ou descendentes) e os parentes em linha colateral e transversal em até quarto grau, dessa pessoa ou de seus cônjuges e dependentes – que detenham controle pleno ou compartilhado da SPE ou de empresas do mesmo grupo econômico, tenha influência significativa – poder de participar de decisões financeiras e operacionais, mas que não necessariamente caracterize controle – sobre a SPE ou sobre as empresas do mesmo grupo econômico ou que seja uma pessoa chave da administração – indivíduos que tem autoridade e responsabilidade pela direção e planejamento das empresas, como os administradores, membros do conselho de administração, diretores executivos etc – da SPE ou de empresa do mesmo grupo econômico; (ii) as pessoas jurídicas que fizerem parte do grupo econômico da SPE, forem coligadas, controladas ou controladoras da SPE ou forem controladas, direta ou indiretamente, formal ou informalmente, pelas pessoas indicadas no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, às pessoas jurídicas que estiverem sob controle conjunto (joint venture) de uma terceira sociedade ou de uma ou mais pessoas, exercerem influência significativa sobre a SPE ou sofrerem influência significativa da SPE, forem coligadas ou controladas por uma terceira sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico da SPE ou tiverem como pessoa chave da administração qualquer das pessoas indicadas no item (i) acima;

cc) **PODER CONCEDENTE:** o Governo do Espírito Santo, por intermédio da Secretaria de Estado de Turismo;

dd) **PLANO DE MANUTENÇÃO:** documento que detalha o planejamento das atividades de MANUTENÇÃO preventiva e de rotina da ARENA, incluindo: limpeza, conservação e reparos; coleta, remoção e tratamento de resíduos; manejo e paisagismo; dentre outras atividades relevantes;

ee) **PLANO OPERACIONAL:** documento que detalha o conjunto de atividades necessárias para operação de cada equipamento da ARENA, nos diversos usos, assim como os funcionários envolvidos;

ff) **PLANO DE NEGÓCIOS:** documento apresentado pela licitante vencedora e suas implicações para a execução do objeto;

gg) **PROGRAMA DE DESOCUPAÇÃO:** documento a ser elaborado por comissão de desocupação a ser constituída pelo **PODER CONCEDENTE**, e que deverá conter todas as atividades e procedimentos para a desocupação do bem imóvel ao final da CONCESSÃO;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

hh) **PROJETOS ASSOCIADOS:** projetos que não fazem parte do escopo da CONCESSÃO, mas que sejam compatíveis com o negócio, podendo gerar RECEITAS ACESSÓRIAS e complementares ao CONCESSIONÁRIO;

ii) **PROPOSTA COMERCIAL:** proposta apresentada pela ADJUDICATÁRIA, nos termos e condições do EDITAL, que contém o VALOR DA OUTORGA a ser pago ao **PODER CONCEDENTE** pela **CONCESSIONÁRIA**, envolvendo a proposta escrita em si e os respectivos ajustes decorrentes da manifestação de vontade correspondente ao lance oral final ofertado na LICITAÇÃO pela ADJUDICATÁRIA, conforme TERMO DE ATUALIZAÇÃO DE PROPOSTA COMERCIAL;

jj) **PÚBLICO:** a coletividade das pessoas físicas usuárias, convidadas e/ou consumidoras finais dos serviços, convenções, feiras e eventos que forem realizados na ARENA;

kk) **RECEITAS ACESSÓRIAS:** receitas, distintas da RECEITA PRINCIPAL, percebidas pela **CONCESSIONÁRIA** em decorrência da exploração da ARENA MULTIUSO, tais como aluguel de longo prazo de espaços para estabelecimentos comerciais, incluindo lojas, salas comerciais, entre outras receitas distintas ao OBJETO do CONTRATO;

ll) **RECEITA PRINCIPAL:** receitas percebidas pela **CONCESSIONÁRIA** pela exploração comercial dos espaços da ARENA MULTIUSO para feiras, eventos e exposições e outras atividades compatíveis com a finalidade da ARENA MULTIUSO, tais como, serviços de telecomunicação e internet, aluguel de equipamentos, estacionamento e valet, publicidade, alimentos e bebidas, recepção e segurança, montagem de estrutura para eventos, dentre outros, desde que compatíveis com o objeto previsto no EDITAL e neste CONTRATO;

mm) **SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO ou SMD:** metodologia aplicada para aferir o desempenho da **CONCESSIONÁRIA** ao longo do período da CONCESSÃO, conforme Anexo III – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do EDITAL;

nn) **SUSEP:** Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966;

oo) **VALOR DO CONTRATO:** projeção das receitas oriundas da CONCESSÃO ao longo de 30 anos;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

pp) **VALOR PELA OUTORGA:** valor que deverá ser pago pela **CONCESSIONÁRIA** ao **PODER CONCEDENTE**, nos termos deste EDITAL, do CONTRATO e de seus Anexos.

qq) **VERIFICADOR INDEPENDENTE:** pessoa jurídica, aprovada por ambas as PARTES, para a execução dos serviços de apuração do atendimento aos índices de desempenho do Sistema de Mensuração de Desempenho, contratada e remunerada pela **CONCESSIONÁRIA**.

rr) **TERMO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:** documento firmado entre as PARTES em que o **CONCESSIONÁRIO** devolve a posse direta do bem imóvel, bem como suas instalações e seus equipamentos, para o **PODER CONCEDENTE**;

ss) **TERMO DE ARROLAMENTO E TRANSFERÊNCIA DE BENS:** documento firmado entre as PARTES que constará o estado de conservação, OPERAÇÃO e especificações técnicas dos bens concedidos, transferindo à **CONCESSIONÁRIA** a responsabilidade exclusiva da posse e do uso do bem imóvel, obedecidas as disposições do EDITAL e deste CONTRATO;

tt) **TERMO PROVISÓRIO DE DEVOLUÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS:** documento contendo a relação dos BENS REVERSÍVEIS a serem revertidos e seu estado de conservação e MANUTENÇÃO, para posterior assinatura do TERMO DEFINITIVO DE DEVOLUÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS;

uu) **TERMO DEFINITIVO DE DEVOLUÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS:** documento contendo a relação dos BENS REVERSÍVEIS, firmado pela **CONCESSIONÁRIA** e pelo **PODER CONCEDENTE** ao término da CONCESSÃO;

vv) **TERMO DE ENTREGA DO BEM IMÓVEL:** documento firmado entre as PARTES em que o **PODER CONCEDENTE** transfere a posse direta do bem imóvel, bem como suas instalações e seus equipamentos, para o **CONCESSIONÁRIO**;

ww) **TERMO DE RESPONSABILIDADE PELOS CONTRATOS FIRMADOS:** documento assinado pela **CONCESSIONÁRIA** declarando estar ciente dos respectivos contratos correspondentes à execução dos EVENTOS listados no ANEXO V do EDITAL.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

SEÇÃO II – ANEXOS

Integram o CONTRATO de CONCESSÃO DE USO, para todos os efeitos legais e contratuais, os documentos relacionados nesta Seção:

- a) ANEXO I – EDITAL e seus anexos;
- b) ANEXO II – PLANO DE NEGÓCIOS;
- c) ANEXO III - CLÁUSULAS MÍNIMAS OBRIGATÓRIAS E DIRETRIZES NA CONTRATAÇÃO DO VERIFICADOR INDEPENDENTE;
- d) ANEXO IV - DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE PESQUISAS.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

PREÂMBULO

Pelo presente instrumento, os abaixo assinados, de um lado O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por meio da SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO com sede na Avenida João Batista Parra, 600, Edifício Aureliano Hoffman, 11º andar, Enseada do Suá, Vitória, ES, CEP: 29.050-375, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.750.791/0001-89, representada por sua Secretária, Sr. **LENISE MENEZES LOUREIRO**, portadora da Carteira de Identidade nº 811.120-ES, inscrita no CPF/MF sob o nº 001.558.017-24, residente em Rua Affonso Cláudio, 287 -apto 101 - Praia do Canto - Vitória- ES - Cep: 29.055-570, neste ato denominado **PODER CONCEDENTE**; e do outro lado, a empresa **[NOME DA EMPRESA]** [•], com sede na [•], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], representada por seu presidente [nome e qualificação], portador da Carteira de Identidade nº [•], inscrito no CPF/MF sob o nº [•], residente em [•], neste ato denominada **CONCESSIONÁRIA**;

Resolvem celebrar este **CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSO DA ARENA MULTIUSO**, cuja celebração foi autorizada mediante ato homologatório às **folhas (xx) do processo administrativo nº (x) – SETUR**, sujeitando-se as PARTES à Lei Federal nº 8.666/93, pelo Decreto Estadual nº 3.126-R/2021, e, subsidiariamente pela Lei Federal 8.987/95 e demais normas aplicáveis, mediante as cláusulas e condições que anunciam a seguir:

1. OBJETO

1.1. O objeto deste CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO é a modernização, exploração, gestão, planejamento, operação e promoção da ARENA MULTIUSO, visando a realização de feiras, congressos, shows, seminários, dentre outros eventos.

1.2. A **ARENA MULTIUSO** objeto da CONCESSÃO totaliza 108.773,26 m² (cento e oito mil, setecentos e setenta e três e vinte e seis metros quadrados), sendo delimitada pelo perímetro descrito e detalhado no Anexo IV do EDITAL.

1.3. Respeitados os requisitos técnicos mínimos previstos no Modelo de Negócios Referencial, constante no Anexo VI do EDITAL, a **CONCESSIONÁRIA** poderá utilizar a área do bem imóvel conforme o seu interesse, desde que tais atividades sejam previamente aprovadas pelo **PODER CONCEDENTE** e não conflitem com o uso previsto nesta CONCESSÃO, com as posturas estaduais e municipais que regem a matéria e não violem as vedações previstas neste CONTRATO.

1.3.1. O pedido de autorização será apresentado pela **CONCESSIONÁRIA** ao **PODER CONCEDENTE**, acompanhado de projeto e minuta do Contrato Específico a



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

ser celebrado, sem prejuízo de outros documentos que se mostrem necessários à completa análise do pleito.

1.3.2. Constatado que não haverá comprometimento das atividades previstas no objeto deste CONTRATO, o **PODER CONCEDENTE** expedirá autorização para a exploração do projeto, nos termos do Contrato Específico celebrado, em até 90 (noventa dias) dias contados da apresentação do pedido.

1.3.2.1 A existência de pendência ou vício formal na documentação apresentada implica na suspensão do prazo de que trata o item anterior, voltando à contagem do prazo estabelecido, a partir da data de recebimento da documentação saneadora.

1.3.2.2 A autorização não implicará em responsabilidade do **PODER CONCEDENTE** quanto à verificação dos estudos, cálculos e dimensionamentos porventura envolvidos, que são de exclusiva responsabilidade da **CONCESSIONÁRIA**.

1.3.2.3 A obtenção de autorização para exploração do projeto não exige a **CONCESSIONÁRIA** do cumprimento das exigências mínimas previstas neste CONTRATO.

1.3.3. A **CONCESSIONÁRIA** deverá, também, submeter à autorização eventuais aditivos aos Contratos Específicos autorizados pelo **PODER CONCEDENTE**.

1.4. A **CONCESSIONÁRIA** deverá modernizar, no mínimo, os seguintes itens da ARENA, conforme ANEXO II - MEMORIAL DESCRITIVO DAS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO EMPREENDIMENTO do EDITAL:

- a) sistema elétrico;
- b) sistema de iluminação;
- c) sistema de ar condicionado;
- d) instalações hidro-sanitárias;
- e) sistema de prevenção de incêndio;
- f) estrutura básica do complexo (paredes, piso, teto);
- g) área externa; e
- h) estruturas relacionadas à acessibilidade.

1.5. A obrigação da **CONCESSIONÁRIA** quanto à MANUTENÇÃO da ARENA envolve as seguintes funções:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- a) elaborar Planos de Manutenção;
- b) promover a MANUTENÇÃO periódica da ARENA;
- c) realizar manutenções extraordinárias;
- d) controlar a geração e dispor adequadamente dos resíduos gerados; e
- e) controlar as pragas sinantrópicas, os cupins e as endemias, desratizar e desinsetizar o equipamento.

1.6. A obrigação da **CONCESSIONÁRIA** quanto à OPERAÇÃO da ARENA MULTIUSO inclui as seguintes funções:

- a) elaborar PLANO OPERACIONAL; e
- b) manter a ARENA em permanente OPERAÇÃO desde a emissão da ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO, respeitados os horários de funcionamento estabelecidos, que podem variar para cada tipo de evento.

1.7. Fica facultado à **CONCESSIONÁRIA**, por sua conta e risco, caso seja mais vantajoso, construir nova área de eventos com as seguintes características:

- a) estrutura de 15.000m² de área expositiva linear, com vão livre, sem colunas, integrado, modulável e flexível, conforme especificações abaixo:
 - i. fechamento, com divisórias removíveis, que possibilite usos simultâneos para, no mínimo, 4 espaços distintos, com acessos independentes a cada um destes espaços, sendo que uma das áreas deverá ter, no máximo, 2.000m²;
 - ii. as divisórias deverão possuir tratamento acústico, além de climatização, iluminação, som ambiente, pontos de energia, rede de dados, pontos de água e esgoto, entre outros, independentes;
- b) instalação de sistema de climatização de ar, independente em cada módulo existente;
- c) divisórias móveis e acústicas para configuração de auditórios e salas moduláveis de diferentes portes;
- d) tratamento acústico de salas, permitindo que eventos distintos possam ser realizados simultaneamente, sem que haja interferência de som ou ruído de um evento nos demais, tanto em termos de isolamento acústico quanto



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

climatização;

- e) instalação de comunicação visual interna, externa e sinalização viária;
- f) implantação de cozinha industrial, compatível com o PLANO DE NEGÓCIOS e projeto operacional, que atenda a todas as áreas modulares;
- g) instalação de controle automatizado de acesso ao estacionamento; e
- h) mobiliário e decoração da ARENA.

1.8. Caso a **CONCESSIONÁRIA** opte pela construção de novas instalações, as mesmas deverão ser revertidas ao **PODER CONCEDENTE** ao final do período de **CONCESSÃO**.

1.9. A **CONCESSIONÁRIA** não fica obrigada a manter a antiga edificação, caso opte pela construção de um novo prédio, desde que atenda a todos os **CONTRATOS FIRMADOS** e aos requisitos mínimos para o novo equipamento definidos aqui neste **CONTRATO**.

1.10. As receitas a serem percebidas pela **CONCESSIONÁRIA** decorrerão dos valores auferidos em razão do uso do bem público e pelas **RECEITAS ACESSÓRIAS** mencionadas na Cláusula 11 deste **CONTRATO**.

1.11. Todos os bens imóveis ou móveis incorporados pela **CONCESSIONÁRIA** no bem público concedido, por acessão física ou intelectual, reverter-se-ão ao patrimônio público ao final da **CONCESSÃO**, assim como todas as benfeitorias, ainda que úteis ou necessárias, sem direito à indenização no advento do término contratual, visto que considerados integralmente depreciados e amortizados pela concessionária durante a vigência da **CONCESSÃO**.

1.12. A descrição dos serviços encontra-se detalhada no **MODELO DE NEGÓCIO REFERENCIAL** constante no Anexo VI do **EDITAL**.

1.13. O objeto deste **CONTRATO** não poderá sofrer descontinuidade durante todo o prazo da sua vigência, devendo ser executado pela **CONCESSIONÁRIA**, sob a sua inteira responsabilidade funcional e operacional.

2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO E INTERPRETAÇÃO

2.1. Integram o **CONTRATO DE CONCESSÃO**, independentemente de transcrição, os documentos:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- a) **EDITAL de concorrência nº xx/2022** e seus anexos;
- b) PLANO DE NEGÓCIOS;
- c) CLÁUSULAS MÍNIMAS OBRIGATÓRIAS E DIRETRIZES NA CONTRATAÇÃO DO VERIFICADOR INDEPENDENTE; e
- d) DIRETRIZES PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA DE PESQUISAS.

2.2. Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição deste CONTRATO, prevalecerá o entendimento mais benéfico para o **PODER CONCEDENTE**.

3. PRAZO DE CONCESSÃO

3.1. O prazo de vigência da CONCESSÃO será de 30 (trinta) anos contados a partir da publicação no Diário Oficial do TERMO DE ENTREGA DO BEM PÚBLICO CONCEDIDO, devidamente assinado pelas partes.

3.2. Não será admitida redução ou prorrogação da vigência contratual, salvo para efeito de reequilíbrio econômico do contrato financeiro da CONCESSÃO, observados os termos e as condições fixadas neste CONTRATO.

3.3. O término do prazo de CONCESSÃO, que se dará conforme a cláusula 32.2, será formalizado através do respectivo TERMO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL.

4. VALOR DO CONTRATO DE CONCESSÃO

4.1. O valor deste CONTRATO é a projeção das receitas oriundas da CONCESSÃO ao longo de 30 anos e está estimado em R\$ 139.041.726,00 (cento e trinta e nove milhões, quarenta e um mil e setecentos e vinte e seis reais).

5. TRANSFERÊNCIA DO BEM IMÓVEL

5.1. O bem imóvel será transferido para a **CONCESSIONÁRIA**, mediante a assinatura do TERMO DE ARROLAMENTO E TRANSFERÊNCIA DE BENS, no qual constará o estado de conservação, OPERAÇÃO e especificações técnicas dos bens concedidos, tornando-se, daí em diante, até a extinção da CONCESSÃO, de



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

responsabilidade exclusiva da **CONCESSIONÁRIA** a posse e o uso do bem imóvel, obedecidas as disposições do EDITAL e deste CONTRATO.

5.2. A posse direta das instalações e equipamentos existentes, relacionados no TERMO DE ENTREGA DO BEM IMÓVEL, será transferida à **CONCESSIONÁRIA** simultaneamente à transferência de que trata acima.

6. BENS INTEGRANTES DA CONCESSÃO

6.1. Integram a CONCESSÃO:

- a) A área indicada e delimitada no EDITAL, correspondente a 108.773,26 m² (cento e oito mil, setecentos e setenta e três e vinte e seis metros quadrados);
- b) Todos os bens imóveis, edifícios e quaisquer construções existentes no bem imóvel, totalizando a área construída na ARENA MULTIUSO de 26.507,79 m² (vinte e seis mil, quinhentos e sete e setenta e nove metros quadrados), bem como quaisquer bens móveis a eles incorporados, conforme relação constante do TERMO DE ENTREGA DO BEM IMÓVEL;
- c) Os bens incorporados ao bem imóvel, ao longo de todo o prazo de CONCESSÃO, por força de OBRAS ou investimentos realizados pela **CONCESSIONÁRIA**, por acessão física ou intelectual, assim como todas as benfeitorias.

6.2. Integram a CONCESSÃO todos os bens móveis necessários à continuidade da exploração do bem imóvel, da forma como explorado pela **CONCESSIONÁRIA**.

6.3. Integram, ainda, a CONCESSÃO todos os investimentos realizados pela **CONCESSIONÁRIA**.

6.4. Todos os bens da CONCESSÃO ou investimentos neles realizados deverão ser integralmente depreciados e amortizados pela **CONCESSIONÁRIA** durante a CONCESSÃO, de acordo com os termos da legislação vigente, não cabendo nenhum pleito de indenização no advento do término contratual.

6.5. Na hipótese de extinção antecipada do CONTRATO por culpa da **CONCESSIONÁRIA**, na forma prevista na subcláusula 32.7.3 deste instrumento, a amortização dos investimentos da **CONCESSIONÁRIA** será considerada integral, não cabendo indenização por parte do **PODER CONCEDENTE**.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

7. BENS REVERSÍVEIS

7.1. BENS REVERSÍVEIS são todos aqueles vinculados à CONCESSÃO, construídos, adquiridos, produzidos/fabricados e implantados pela **CONCESSIONÁRIA** (edificações, instalações, sistemas, equipamentos, máquinas, componentes, sobressalentes, bens e direitos para a prestação dos serviços e outros), bem como os disponibilizados pelo **PODER CONCEDENTE**, com suas eventuais modernizações e/ou supressões, acordadas entre as PARTES.

7.2. Os BENS REVERSÍVEIS incluem:

- a) edificações implantadas na ÁREA DA CONCESSÃO;
- b) infraestrutura permanente fixa (cabeamento, quadros de distribuição, pontos de conexão, etc.) e respectivos componentes de hidráulica, rede de TI, elétrica, de som, de imagem e de iluminação;
- c) sistemas e equipamentos de climatização, hidráulico e de energia;
- d) sistemas e equipamentos de CFTV;
- e) palcos, lonas, cabos, roldanas, talhas, estandes e demais equipamentos necessários para a montagem e realização de eventos, feiras e convenções;
- f) cadeiras fixas e avulsas destinadas à acomodação do PÚBLICO, assim como outros mobiliários de uso rotineiro;
- g) equipamentos de controles de acesso; e
- h) sistemas, aparelhos e equipamentos necessários para o funcionamento da cabine de transmissão.

7.3. Sem prejuízo da obrigação de, em conjunto com o **PODER CONCEDENTE**, realizar o levantamento e conferência dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO em até 20 (vinte) dias após a conclusão e entrega das modernizações dos equipamentos, a **CONCESSIONÁRIA** deverá apresentar ao **PODER CONCEDENTE**, até a segunda semana do mês de dezembro de cada ano, relatório circunstanciado que retrate a situação de todos os BENS REVERSÍVEIS.

7.3.1. A **CONCESSIONÁRIA** zelarà pela integridade dos BENS REVERSÍVEIS, assumindo a responsabilidade objetiva por sua guarda, MANUTENÇÃO, conservação e integridade;

7.3.2. O relatório de que trata o caput deverá indicar, caso haja, os bens de terceiros



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

existentes na ÁREA DA CONCESSÃO.

7.4. Poderão ser utilizados, na execução do objeto, equipamentos de infraestrutura ou quaisquer outros bens ou conjunto desses, que não sejam de propriedade do **PODER CONCEDENTE** ou da **CONCESSIONÁRIA**.

7.4.1. A **CONCESSIONÁRIA** poderá demandar ao **PODER CONCEDENTE** a retirada de bens de terceiros presentes na ÁREA DA CONCESSÃO, não ficando a **CONCESSIONÁRIA** responsável por quaisquer custos daí decorrentes.

7.4.2. O disposto acima não poderá ocorrer se houver risco ou prejuízo à continuidade da exploração da ARENA MULTIUSO.

7.5. Os BENS REVERSÍVEIS não poderão, sem prévia autorização expressa do **PODER CONCEDENTE**, ser alienados, onerados ou dados em garantia, ou ainda, de qualquer modo, ser arrestados, penhorados ou expropriados sob qualquer forma.

7.6. A **CONCESSIONÁRIA** somente poderá alienar os BENS REVERSÍVEIS:

- a) se substituí-los por outros em condições de operacionalidade e funcionamento idênticas ou superiores ao apresentado ou exigido dos substituídos; ou
- b) nos casos em que comprovadamente tais bens se mostrarem não mais necessários à execução das OBRAS e atividades da CONCESSÃO; e
- c) qualquer caso distinto, se for autorizado pelo **PODER CONCEDENTE**, procedendo-se à atualização do respectivo inventário.

7.7. Em caso de alienação de BENS REVERSÍVEIS conforme a alínea “a” da cláusula 7.6, os recursos auferidos serão classificados como RECEITAS ACESSÓRIAS

7.8. Em caso de alienação de BENS REVERSÍVEIS conforme a alínea “b” da cláusula 7.6, os recursos auferidos com a alienação pertencerão ao **PODER CONCEDENTE** e deverão ser transferidos a esse mediante depósito em conta indicada por este.

7.9. Em caso de alienação de BENS REVERSÍVEIS conforme alínea “c” da cláusula 7.6, o ato de autorização deverá prever a quem competirá os recursos auferidos com a alienação.

7.10. As alienações ou substituições de BENS REVERSÍVEIS que a **CONCESSIONÁRIA** pretenda realizar nos últimos 02 (dois) anos do prazo final da CONCESSÃO deverão ser prévia e expressamente autorizadas em processo



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

específico pelo **PODER CONCEDENTE**.

7.11. Em qualquer caso de alienação, essa deverá ser realizada em condições de mercado, e as respectivas transações deverão ser previamente informadas em detalhe ao **PODER CONCEDENTE**, especialmente quanto aos preços praticados.

8. REVERSÃO DOS BENS

8.1. Extinta a **CONCESSÃO**, retornam ao **PODER CONCEDENTE** os BENS REVERSÍVEIS, os direitos e os privilégios vinculados à exploração da **CONCESSÃO** transferidos à **CONCESSIONÁRIA**, ou por esta adquiridos ou implantados, assim como todas as benfeitorias, ainda que úteis e necessárias, sem direito à indenização por bens móveis ou imóveis ainda não depreciados quando do termo final da **CONCESSÃO**.

8.2. A reversão será gratuita e automática, com os bens em condições adequadas de **OPERAÇÃO**, utilização e **MANUTENÇÃO**, bem como livres de quaisquer ônus, encargos, valor residual, tributo, obrigação, gravame ou cobrança de qualquer valor pago pela **CONCESSIONÁRIA**, com as características e requisitos técnicos que permitam o uso e exploração do bem imóvel.

8.3. Os BENS REVERSÍVEIS deverão estar em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e **MANUTENÇÃO**, assim como aptos a permitir a continuidade de sua exploração até, pelo menos, o final do terceiro ano subsequente ao término da **CONCESSÃO**, sem que sejam necessárias significativas medidas de reparação ou **MANUTENÇÃO**.

8.4. Eventual custo com estes investimentos deverá ser amortizado e depreciado antes do término da vigência do **CONTRATO**, não tendo a **CONCESSIONÁRIA** direito à indenização.

8.5. A **CONCESSIONÁRIA** não terá direito à indenização correspondente ao saldo não amortizado ou não depreciado dos bens e investimentos realizados na **CONCESSÃO**, no caso de extinção antecipada do **CONTRATO** por culpa da **CONCESSIONÁRIA**, na forma prevista na subcláusula 32.7.3 deste instrumento.

8.6. Caso a **CONCESSIONÁRIA** não cumpra as condições estabelecidas, o **PODER CONCEDENTE** terá direito à indenização a ser calculada nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo das sanções cabíveis e a execução de seguro e de garantia contratual.

8.7. Extinta a **CONCESSÃO**, o **PODER CONCEDENTE**, com o auxílio do



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

VERIFICADOR INDEPENDENTE, procederá à vistoria dos bens a serem revertidos, da qual participará um representante da **CONCESSIONÁRIA**, destinada a verificar o estado de conservação e MANUTENÇÃO dos bens, e as PARTES firmarão o TERMO PROVISÓRIO DE DEVOLUÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS ao **PODER CONCEDENTE**.

8.7.1. Caso haja divergência entre as PARTES quanto à avaliação prevista na cláusula anterior, admitir-se-á o recurso ao expediente de solução amigável de conflitos, estabelecido neste CONTRATO.

8.8. Procedida a avaliação dos BENS REVERSÍVEIS, será realizada, por ocasião da reversão, a lavratura do respectivo TERMO PROVISÓRIO DE DEVOLUÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS.

8.9. O TERMO DEFINITIVO DE DEVOLUÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS deverá ser assinado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a lavratura do Termo Provisório, após vistoria final dos bens e a comprovação de atendimento da cláusula 8.3 ou o pagamento de indenização prevista na cláusula 8.6.

8.10. A **CONCESSIONÁRIA** também fica responsável, perante o **PODER CONCEDENTE**, por retirar bens de terceiros eventualmente presentes na ÁREA DA CONCESSÃO, bem como por desmontar e devidamente recolher instalações móveis ou desmontáveis existentes, até a assinatura do TERMO DEFINITIVO DE DEVOLUÇÃO DOS BENS REVERSÍVEIS.

8.11. Os bens a que se refere a cláusula 8.10 que não forem retirados dentro do prazo estabelecido, serão revertidos ao patrimônio do **PODER CONCEDENTE**, ficando a **CONCESSIONÁRIA** responsável pelos ônus causados a terceiros.

9. SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO – SPE

9.1. A **CONCESSIONÁRIA** é uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, constituída sob a forma de sociedade por ações, de acordo com a lei brasileira, com a finalidade exclusiva de operar a CONCESSÃO, devendo estar sediada no Município de Serra – ES.

9.2. O capital social mínimo da **CONCESSIONÁRIA** é de R\$ 6.952.086,30 (seis milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, oitenta e seis reais e trinta centavos), devendo a integralização ser feita 50% na assinatura do CONTRATO e 50% em até 180 (cento e oitenta) dias.

9.3. A **CONCESSIONÁRIA** não poderá, durante o prazo da CONCESSÃO, reduzir



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

o seu capital social abaixo do valor mínimo acima especificado, sem prévia e expressa autorização, por escrito, do **PODER CONCEDENTE**.

9.4. O Estatuto Social da **CONCESSIONÁRIA** deverá contemplar cláusula que vede alteração de seu objeto social sem prévia e expressa anuência do **PODER CONCEDENTE**.

9.5. O exercício social da **CONCESSIONÁRIA** e o exercício financeiro do CONTRATO coincidirão com o ano civil, feita exceção do primeiro ano, que terá início no dia de assinatura do CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO.

9.6. Sem prejuízo da regulamentação do Estado do Espírito Santo, a titularidade do Controle da **CONCESSIONÁRIA** deverá ser exercida pela PROPONENTE vencedora, ressalvada a transferência de controle:

- a) Aos seus FINANCIADORES;
- b) A terceiros, mediante prévia autorização do **PODER CONCEDENTE**.

9.7. A SPE deverá obedecer a padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, conforme regulamento e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Legislação Societária Brasileira (Lei nº 6.404/1976 e alterações posteriores), em regras e regulamentações da CVM e das Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

9.8. Assinado o instrumento contratual, a **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a manter, durante toda a sua execução, as condições de habilitação e qualificação exigidas na LICITAÇÃO.

9.9. A **CONCESSIONÁRIA** permitirá que o **PODER CONCEDENTE** revise quaisquer contas, registros e outros documentos relativos ao cumprimento do CONTRATO.

9.10. A **CONCESSIONÁRIA** deverá obedecer a padrões de *compliance* e práticas anticorrupção a observar, no que for aplicável, a Lei Federal nº 12.846/2013.

10. REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

10.1. O **PODER CONCEDENTE** concede à **CONCESSIONÁRIA**, em contrapartida ao cumprimento por esta das obrigações previstas neste CONTRATO, o direito de exploração da OPERAÇÃO da ARENA MULTIUSO, observado, contudo, que a obtenção das RECEITAS PRINCIPAIS e das RECEITAS ACESSÓRIAS dar-se-á por



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

conta e risco exclusivo da **CONCESSIONÁRIA**.

11. RECEITAS ACESSÓRIAS

11.1. Além dos valores auferidos em razão do direito de exploração da operação da ARENA MULTIUSO, a **CONCESSIONÁRIA** poderá ainda ser remunerada pelas seguintes fontes acessórias de receita:

- a) rendimentos decorrentes de aplicações financeiras;
- b) cobrança por publicidade permitida em lei, na forma regulamentada pelo Poder Público;
- c) comercialização de “*naming rights*”, de qualquer dos equipamentos existentes no bem imóvel, com a autorização expressa do **PODER CONCEDENTE**, podendo haver compartilhamento, desde que acordado entre as PARTES;
- d) indenizações e penalidades pecuniárias previstas nos contratos celebrados entre a **CONCESSIONÁRIA** e terceiros;
- e) PROJETOS ASSOCIADOS;
- f) decorrentes de prestação de serviços complementares; e
- g) demais atividades econômicas não conflitantes com o objeto contratual e a legislação pertinente.

11.2. É vedada a exploração de atividades ou veiculação de publicidade que infrinjam a legislação em vigor ou que possam prejudicar o uso e a exploração do bem imóvel.

11.3. Contratos celebrados entre a **CONCESSIONÁRIA** e particulares no âmbito desta cláusula não poderão ultrapassar o prazo de CONCESSÃO, salvo determinação expressa em contrário dada pelo **PODER CONCEDENTE**, devendo a **CONCESSIONÁRIA** adotar todas as medidas pertinentes para entrega das áreas objeto de exploração livres e desobstruídas de quaisquer bens e direitos, inclusive sem nenhum valor residual, tributo, encargo, obrigação, gravame e sem quaisquer ônus para o **PODER CONCEDENTE**, ou cobrança de qualquer valor pela **CONCESSIONÁRIA** e seus subcontratados.

11.4. Os contratos relativos à exploração das fontes de receita objeto desta cláusula devem ser apresentados ao **PODER CONCEDENTE** para aprovação, com todos os



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

estudos técnicos, de engenharia, econômico-financeiro e jurídico, quando couber, conforme disposto na cláusula 1.3, subordinando-se a eficácia do contrato à condição suspensiva consistente na autorização pelo **PODER CONCEDENTE** nos termos da legislação estadual vigente.

11.4.1. O **PODER CONCEDENTE** constituirá uma comissão que será responsável por analisar os estudos técnicos apresentados.

11.4.2. O pedido de autorização deverá ser acompanhado de minuta de Contrato Específico a ser celebrado, sem prejuízo de outros documentos que se mostrem necessários à completa análise do pleito.

11.4.3. Constatado que não haverá comprometimento das atividades previstas no objeto deste CONTRATO, o **PODER CONCEDENTE** expedirá autorização para a exploração da RECEITA ACESSÓRIA, nos termos da minuta de Contrato Específico apresentada, em até 90 (noventa dias) dias contados da apresentação do pedido.

11.4.3.1 A existência de pendência ou vício formal na documentação apresentada implica a suspensão do prazo de que trata o caput deste artigo, voltando à contagem do prazo estabelecido, a partir da data de recebimento da documentação saneadora.

11.4.3.2 A autorização não implicará em responsabilidade do **PODER CONCEDENTE** quanto à verificação dos estudos, cálculos e dimensionamentos porventura envolvidos, que são de exclusiva responsabilidade da **CONCESSIONÁRIA**.

11.4.3.3 A obtenção de autorização para exploração da RECEITA ACESSÓRIA não exime a **CONCESSIONÁRIA** do cumprimento das exigências mínimas previstas neste CONTRATO.

11.4.4. A **CONCESSIONÁRIA** deverá, também, submeter à autorização eventuais aditivos aos Contratos Específicos autorizados pelo **PODER CONCEDENTE**, na hipótese de alteração do objeto ou do quantitativo de bens da CONCESSÃO envolvidos na exploração da RECEITA ACESSÓRIA

11.4.5. Em caso de extinção antecipada da Concessão, o **PODER CONCEDENTE** poderá, independentemente de indenização, denunciar os contratos celebrados pela **CONCESSIONÁRIA** com terceiros para a exploração de RECEITAS ACESSÓRIAS.

11.5. A exploração das RECEITAS ACESSÓRIAS pode ser realizada por meio da utilização de espaços da ARENA MULTIUSO de modo direto, pela **CONCESSIONÁRIA**, ou mediante a celebração de contratos com terceiros, a serem regidos pelo direito privado.

11.6. Na hipótese de exploração das RECEITAS ACESSÓRIAS diretamente pela



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CONCESSIONÁRIA, a contabilidade deverá ser realizada de modo individual para cada uma das atividades.

11.7. O compartilhamento de resultado específico para cada RECEITA ACESSÓRIA será fixado em 5% (cinco por cento) da receita bruta auferida pela **CONCESSIONÁRIA**.

11.8. Eventuais prejuízos incorridos pela **CONCESSIONÁRIA** em RECEITAS ACESSÓRIAS ou receita inferior à inicialmente estimada não poderão ser invocados para efeito de revisão do CONTRATO ou reequilíbrio econômico-financeiro, cabendo à **CONCESSIONÁRIA** assumir integralmente o risco de sua execução.

12. REMUNERAÇÃO DO PODER CONCEDENTE PELA CONCESSIONÁRIA

12.1. A **CONCESSIONÁRIA** pagará ao **PODER CONCEDENTE**, PARCELA TOTAL ANUAL, composta pelo somatório da PARCELA FIXA ANUAL e PARCELA VARIÁVEL ANUAL, que será realizada anualmente, 70 (setenta) dias corridos após o fim do ano fiscal.

12.2. A PARCELA FIXA ANUAL refere-se ao valor pela outorga ofertada pela **CONCESSIONÁRIA** pelo direito de exploração da ARENA MULTIUSO, dividido em 30 (trinta) parcelas anuais, atualizadas anualmente pelo IGP-M, sob pena de execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO e decretação de rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato do CONTRATO.

12.3. A PARCELA VARIÁVEL ANUAL será calculada através da aplicação da seguinte equação:

$$V = d \times R$$

Em que:

V = PARCELA VARIÁVEL ANUAL;

d = Índice de Desempenho, calculado de acordo no Anexo III do EDITAL; e

R = RECEITA PRINCIPAL da **CONCESSIONÁRIA**, auferida no exercício anterior, apurada segundo o regime de competência.

12.4. Em caso de assinatura do CONTRATO durante o ano fiscal, o cálculo do Índice de Desempenho (d) será ajustado no início do ano subsequente, proporcionalmente aos meses transcorridos de CONTRATO até o fim do ano fiscal, conforme cláusula 5.2 do Anexo III do EDITAL.

12.5. Os pagamentos devidos pela **CONCESSIONÁRIA** ao **PODER CONCEDENTE**



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

deverão ser efetivados mediante depósito em conta corrente indicada formalmente pelo **PODER CONCEDENTE**.

13. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO EMPREENDIMENTO

13.1. A **CONCESSIONÁRIA** executará os investimentos necessários, no período máximo de 5 (cinco) anos contados da assinatura do CONTRATO, por sua conta e risco, com observância dos requisitos e especificações técnicas contidos no Anexo II – MEMORIAL DESCRITIVO DAS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO EMPREENDIMENTO do EDITAL e neste CONTRATO.

13.1.1. A **CONCESSIONÁRIA** submeterá à aprovação do **PODER CONCEDENTE**, antes do início das OBRAS, projetos básicos e, posteriormente, executivos que atendam ao disposto no *caput* de todas as intervenções previstas, os quais deverão ser acompanhados, quando for o caso, de estudos ou pareceres independentes e, se possível, das manifestações ou aprovações das autoridades competentes.

13.1.2. Caso a **CONCESSIONÁRIA** execute o investimento mínimo obrigatório do CONTRATO nos 3 (três) primeiros anos de CONTRATO, ficará isenta das duas parcelas fixas anuais subsequentes, devendo a comprovação ocorrer nos 70 (setenta) dias corridos após o fim dos respectivos anos fiscais.

13.2. Os investimentos detalhados no Anexo II do EDITAL incluem as OBRAS DE MODERNIZAÇÃO da ARENA.

13.3. A **CONCESSIONÁRIA** adotará o Livro de Ordem nas OBRAS e serviços de engenharia e arquitetura, nos termos da legislação do sistema CONFEA/CREA.

14. DIRETRIZES PARA REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS NECESSÁRIOS

14.1. São diretrizes para a elaboração dos projetos e execução das OBRAS relacionadas aos investimentos necessários:

- a) valorizar os conceitos de sustentabilidade e respeito ao meio ambiente e adotar soluções tecnológicas que minimizem o consumo de energia elétrica e água;
- b) viabilizar as melhores práticas para tratamento/reaproveitamento dos resíduos provenientes dos eventuais serviços de alimentação;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- c) planejar todas as intervenções a serem realizadas na ÁREA DA CONCESSÃO a fim de evitar a presença de elementos que afetem sua características estéticas e durabilidade estrutural, tais como trincas, fissuras ou rachaduras;
- d) projetar e executar as OBRAS considerando adequadas práticas relativas à aplicação de isoladores de som e barreiras à propagação de ruídos para eventos como conferências, exposições, shows, entre outros esperados;
- e) minimizar o impacto da mobilização do pessoal e equipamentos envolvidos na realização das OBRAS na OPERAÇÃO da ARENA e no trânsito do entorno;
- f) causar o mínimo de interferência ao entorno e à vizinhança;
- g) seguir as diretrizes do ESTUDO DE IMPACTO E VIZINHANÇA - EIV e o termo de compromisso firmado entre o Governo do Espírito Santo e a Prefeitura Municipal da Serra; e
- h) manter o caráter modular dos espaços, com fechamentos removíveis e acessos independentes, de modo que possam abrigar eventos de portes diversos mediante o aumento ou a diminuição das áreas locáveis.

15. OBRAS DE MODERNIZAÇÃO

15.1. A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se, no âmbito das funções de MODERNIZAÇÃO da ARENA, a modernizar os itens listados na cláusula 1.4 deste CONTRATO.

15.1.1. Quaisquer outras obras não previstas no Anexo II – MEMORIAL DESCRITIVO DAS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO EMPREENDIMENTO do EDITAL ou neste CONTRATO serão submetidas à avaliação discricionária do **PODER CONCEDENTE** quanto à possibilidade e conveniência de realizá-las e, uma vez aprovadas, sempre serão executadas por conta e risco da **CONCESSIONÁRIA**.

15.2. Na elaboração dos projetos básicos e executivos e na execução das OBRAS DE MODERNIZAÇÃO, deverão ser cumpridas as normas técnicas pertinentes e, especialmente:

- a) as normas da ABNT: NBR 6118/2003 (Estrutura de concreto) e ABNT: NBR 8800/2008 (Estrutura de aço); e demais normas ABNT e regulamentações referentes às estruturas existentes;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- b) as normas relativas à acessibilidade, em especial a ABNT 9050/2015, incluindo todos os quesitos de acessibilidade – edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos em toda a ARENA – e mantendo a sua funcionalidade durante todo o período da CONCESSÃO;
- c) as normas relativas a sistemas de ar condicionado, em especial a norma ABNT NBR 1640 e a Portaria nº 3523/98 – Ministério da Saúde – Sistema de ar condicionado; e a Resolução RE nº. 9 de janeiro de 2003 – ANVISA (Referenciais de Qualidade do Ar Interior em Ambientes Climatizados Artificialmente de Uso Público e Coletivo);
- d) as normas relativas às instalações hidro-sanitárias, ABNT: NBR 5626 – água fria, NBR 8160 – Esgoto e demais normas pertinentes ao assunto;
- e) com relação aos sistemas e estruturas de proteção contra incêndio e pânico, a respectiva legislação vigente, atendendo às normas quanto aos sistemas, equipamentos e treinamentos necessários;
- f) as normas técnicas cabíveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial a NBR 10151 que define a avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto acústico do entorno; e
- g) as normas relativas a instalações e circuitos elétricos, em especial a NBR 5410 (referente a instalações de baixas tensão), a NBR 5419 (referente a descargas atmosféricas), além das normas NR 10, NBR 6147, NBR 14136 e IEC 60301-1.

15.3. A CONCESSIONÁRIA deverá:

- a) responsabilizar-se pela instalação e operação do canteiro de obras e demais estruturas operacionais pertinentes, de acordo com as exigências normativas, provendo a adequada estocagem e guarda do material utilizado nas OBRAS;
- b) realizar verificações e testes necessários nos sistemas que foram reformados ou instalados, a fim de verificar sua segurança e adequação às normas pertinentes;
- c) em até 30 (trinta) dias do início das OBRAS DE MODERNIZAÇÃO, apresentar ao **PODER CONCEDENTE** o comprovante de comunicação prévia do início da obra, por meio do Sistema de Comunicação Prévia de Obras do Ministério do Trabalho, bem como a matrícula da obra junto ao INSS – CEI e os programas de segurança do trabalho obrigatórios; e



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

d) manter o **PODER CONCEDENTE** mensalmente informado do cumprimento das etapas de execução das OBRAS.

15.4. A **CONCESSIONÁRIA** deverá cumprir e executar as OBRAS e intervenções de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, em sua totalidade, previstas no ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV, conforme Anexo XVI do EDITAL.

16. PROCEDIMENTO PARA ACEITAÇÃO DAS OBRAS

16.1. O **PODER CONCEDENTE** nomeará Comissão Especial de Obras, a fim de acompanhar a execução e verificar a conformidade das OBRAS.

16.2. A **CONCESSIONÁRIA** comunicará ao **PODER CONCEDENTE** a conclusão das OBRAS que executar e o procedimento de aceitação das OBRAS poderá se dar em blocos, de acordo com a área ou setor no qual as OBRAS DE MODERNIZAÇÃO forem executadas.

16.3. A Comissão Especial de Obras terá um prazo de 15 (quinze) dias úteis após a comunicação formal de conclusão de cada bloco (ou do total) das OBRAS DE MODERNIZAÇÃO, para emitir parecer relativo à finalização dos respectivos investimentos ou, caso aplicável, das intervenções relacionadas ao projeto, podendo emitir:

a) Termo de Aceitação Definitiva das obras, no caso das OBRAS estarem de acordo com os parâmetros determinados no CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL, no projeto, caso aplicável, e na normatização legal e técnica vigente; ou

b) Termo de Aceitação Provisória das obras, caso haja pendências ou itens em desacordo com o previsto nos documentos supracitados ou normatização legal e técnica vigente, caso em que o Termo apontará as pendências necessárias ao aceite definitivo.

16.4. No caso da alínea “b” da cláusula anterior, a **CONCESSIONÁRIA** terá prazo de 30 (trinta) dias para implementar as correções e/ou complementações apontadas no TERMO DE ACEITAÇÃO PROVISÓRIA DAS OBRAS.

16.5. Finalizadas as pendências, a **CONCESSIONÁRIA** fará novo comunicado ao **PODER CONCEDENTE**, o qual terá prazo de 15 (quinze) dias úteis para realizar nova vistoria e emitir novo parecer.

16.6. O processo descrito nos parágrafos *supra* irá se repetir até a emissão do



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

TERMO DE ACEITAÇÃO DEFINITIVA.

17. CRONOGRAMA DE ATIVIDADES

17.1. A **CONCESSIONÁRIA** deverá planejar e executar as OBRAS DE MODERNIZAÇÃO, no período máximo de 5 (cinco) anos contados da assinatura do CONTRATO, de forma a garantir a realização dos eventos previstos no Anexo V – CONTRATOS FIRMADOS do EDITAL.

17.2. A partir da data prevista na ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO e assinatura do TERMO DE RESPONSABILIDADE PELOS CONTRATOS FIRMADOS, a **CONCESSIONÁRIA** deverá, por sua conta e risco, entrar em acordo com os CLIENTES relacionados aos CONTRATOS FIRMADOS elencados no Anexo V do EDITAL, quanto à mudança de data ou cancelamento dos respectivos eventos e quanto a indenizações eventualmente devidas, mantendo o **PODER CONCEDENTE** a salvo de qualquer responsabilidade pelos valores daí decorrentes.

17.3. A **CONCESSIONÁRIA** terá um prazo de 120 (cento e vinte) dias, a partir da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, para apresentar documentos e projetos necessários à obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias ao início das OBRAS DE MODERNIZAÇÃO – salvo aquelas relacionadas ao PROJETO –, bem como o respectivo cronograma físico-financeiro detalhado.

17.4. As OBRAS DE MODERNIZAÇÃO deverão ser iniciadas em 30 (trinta) dias após a emissão da ORDEM DE INÍCIO DAS OBRAS pelo PODER CONCEDENTE, sendo-lhe dada publicidade na forma do art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

17.5. Para emissão da ORDEM DE INÍCIO DAS OBRAS:

- a) os projetos executivos deverão ter sido finalizados;
- b) as licenças e autorizações necessárias à execução das OBRAS deverão ter sido obtidas;
- c) o cronograma físico-financeiro detalhado deverá ter sido apresentado ao **PODER CONCEDENTE**;
- d) as garantias adicionais referentes às OBRAS deverão estar constituídas;
- e
- e) os seguros de construção deverão estar vigentes.

17.6. A OPERAÇÃO da ARENA deverá ser iniciada imediatamente após a emissão



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

da ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO pelo PODER CONCEDENTE, sendo-lhe dada publicidade na forma do art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

17.7. Para emissão da ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO:

- a) a autorização de funcionamento, e as licenças, caso aplicáveis, ainda que provisórias ou parciais, deverão ter sido emitidas;
- b) os seguros deverão estar vigentes;
- c) o PLANO OPERACIONAL deverá ter sido elaborado e apresentado ao **PODER CONCEDENTE**.
- d) o TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE BENS deverá ter sido firmado;
- e) o TERMO DEFINITIVO DE ACEITAÇÃO DE OBRAS deverá ter sido firmado;
- f) os profissionais necessários à OPERAÇÃO da ARENA, conforme previsto no EDITAL, deverão ter sido contratados pela **CONCESSIONÁRIA**; e
- g) as ações e os prazos previstos no EIV devem estar em pleno cumprimento.

18. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ARENA MULTIUSO

18.1. OPERAÇÃO – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1.1. A **CONCESSIONÁRIA** se obriga a operar a ARENA MULTIUSO por sua conta e risco, desde a emissão da ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO até o término deste CONTRATO.

18.1.2. Fica assegurada à **CONCESSIONÁRIA**, na OPERAÇÃO da ARENA MULTIUSO, ampla liberdade empresarial, de acordo com o disposto neste CONTRATO.

18.2. DIRETRIZES PARA A OPERAÇÃO

18.2.1. À OPERAÇÃO da ARENA serão aplicáveis as seguintes regras:

- a) a **CONCESSIONÁRIA** deverá indicar um profissional ou profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que tenha uma visão



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

completa de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o **PODER CONCEDENTE** durante o período da CONCESSÃO;

b) a **CONCESSIONÁRIA** deverá prestar informações, por meio dos seguintes relatórios periódicos, ao **PODER CONCEDENTE** para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência na gestão e o cumprimento do CONTRATO:

QUADRO 01 – CRONOGRAMA DE ENTREGA DE RELATÓRIOS

Item	Periodicidade	Descrição	Prazo(s)
Relatório econômico-financeiro	Anual	<ul style="list-style-type: none">• Balanço Patrimonial• Relatório de Administração• Demonstração do Resultado do Exercício – DRE• Demonstrações dos lucros e prejuízos acumulados• Demonstração dos fluxos de caixa• Notas explicativas do Balanço• Ocorrência de fatos relevantes	10 de abril
Relatório de transações econômicas	Anual	<ul style="list-style-type: none">• Transações entre a CONCESSIONÁRIA e as suas PARTES RELACIONADAS• Pagamentos feitos pela CONCESSIONÁRIA a terceiros por ela contratados• Receitas arrecadadas separadas por tipo• Provisão para contingências (cíveis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas)• Declaração da CONCESSIONÁRIA contendo as alterações de composição societária, caso haja.	10 de abril
Relatório referente ao ativo permanente	Anual	Relatório atualizado relativo aos BENS REVERSÍVEIS	10 de abril



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

Relatório de Registro de Atividades	Semestral	Conforme detalhamento constante no CONTRATO	10 de janeiro 10 de julho
Plano de manutenção anual	Anual	PLANO DE MANUTENÇÃO atualizado, conforme detalhamento constante no CONTRATO	10 de janeiro
Relatório de registro de execução das atividades detalhadas no PLANO DE MANUTENÇÃO	Semestral	Relatório de cumprimento das atividades contidas no plano de manutenção anual e possíveis manutenções corretivas emitido por empresa especializada	10 de janeiro 10 de julho
Atestado de manutenção preventiva – Ar Condicionado	Semestral	Relatório atualizado que ateste realização de manutenção preventiva periódica dos sistemas de ar condicionado e climatização emitido por empresa especializada, juntamente com as notas fiscais dos serviços prestados	10 de janeiro 10 de julho
Certificado de Controle de Pragas e Limpeza de caixas d'água	Trimestral	Certificado de controle de pragas e vetores urbanos e limpeza de caixas d'água dentro da validade emitido por empresa certificada pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA	10 de janeiro 10 de abril 10 de julho 10 de outubro
Contrato para Gestão de Resíduos	Anual	Contrato com empresa especializada em gestão de resíduos conforme Política Nacional de Resíduos Sólidos – PNRS e demais legislações federais, estaduais e municipais vigentes.	10 de janeiro

c) a **CONCESSIONÁRIA** deverá possuir um sistema de gestão automatizado que tenha como função integrar todos os sistemas relacionados à OPERAÇÃO da ARENA e que possa ser objeto de auditoria, caso solicitado pelo **PODER CONCEDENTE**;

d) a **CONCESSIONÁRIA** deverá responder a qualquer consulta formulada pelo **PODER CONCEDENTE** no prazo de, até, 5 (cinco) dias úteis, a contar da



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

data do recebimento da consulta.

18.3. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todos os custos não previstos incorridos na realização de eventos a partir da ORDEM DE SERVIÇO DE INÍCIO DE OPERAÇÃO.

18.4. PLANO DE GESTÃO

18.4.1. A **CONCESSIONÁRIA** deverá apresentar PLANO DE GESTÃO composto por:

18.4.2. PLANO OPERACIONAL, que deverá ser implantado e mantido durante todo o tempo do CONTRATO, e deve incluir:

- a) os requisitos, procedimentos e atividades que regulamentam a OPERAÇÃO da ARENA MULTIUSO;
- b) esquemas alternativos de trabalho e de contingência para situações emergenciais, tais como falta de água, energia elétrica, gás, vapor, quebra de equipamentos, greves e outros;
- c) padrões mínimos de infraestrutura necessária ao funcionamento da ARENA, garantindo a segurança do PÚBLICO;
- d) esquemas de atendimento a situações de emergência que envolvam os USUÁRIOS ou colaboradores da ARENA, observando-se todos os normativos pertinentes ao setor, mantendo disponíveis, para tanto, recursos humanos e materiais preparados;
- e) plano de vigilância e segurança patrimonial, de forma a garantir a segurança e integridade do equipamento e também dos colaboradores e usuários; e
- f) informações sobre horário de funcionamento para as diversas finalidades.

18.4.2.1. O PLANO OPERACIONAL poderá ser atualizado ao longo do CONTRATO, desde que previamente apresentado e aprovado pelo **PODER CONCEDENTE**.

18.4.3. PLANO DE MANUTENÇÃO, que deverá ser implantado e atualizado anualmente, respeitando o prazo estabelecido no Quadro 01, abordando o conjunto de atividades requisitadas para MANUTENÇÃO e operação de cada equipamento, nos diversos usos, assim como os funcionários/empresas envolvidos, e deve incluir, no mínimo:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- a) Manutenção preventiva: pintura, pequenos reparos, iluminação, portas, demarcação de estacionamentos e vias internas, sinalização interna, dentre outros;
- b) Manutenção dos telhados e suas estruturas (calhas, perfis, cumeeiras, parafusos, entre outros), com periodicidade mínima de 3 (três) meses;
- c) Manutenção elétrica de alta e baixa tensão (subestações, quadros de distribuição, chaves, cabeamentos, transformadores, entre outros), com periodicidade mínima de 3 (três) meses;
- d) Limpeza, asseio e conservação do equipamento;
- e) Paisagismo e jardinagem;
- f) Limpeza do sistema de drenagem.

18.4.4. O PLANO DE GESTÃO deverá ser entregue ao **PODER CONCEDENTE** em até 60 (sessenta) dias da assinatura do CONTRATO.

19. REGISTRO DE ATIVIDADES, RECLAMAÇÕES E OCORRÊNCIAS

19.1. A **CONCESSIONÁRIA** deverá apresentar, em periodicidade semestral, Registro de Atividades, contendo, no mínimo, informações sobre o volume de eventos, tipo de evento, unidades utilizadas, PÚBLICO estimado, duração e preço praticado.

19.2. A **CONCESSIONÁRIA** deverá manter Registro de Reclamações e Ocorrências, contendo o detalhamento de informações sobre reclamações e devidas soluções tomadas, ocorrências extraordinárias ou em desconformidade com a OPERAÇÃO adequada da ARENA, eventual descumprimento de norma legal e/ou regulamentar.

19.3. **CONCESSIONÁRIA** deverá disponibilizar, na página da internet da ARENA em local de fácil identificação, um número de telefone e uma área para o registro das reclamações e ocorrências extraordinárias dos usuários e vizinhança.

19.4. A **CONCESSIONÁRIA**, também, deverá disponibilizar livro de registro de reclamações e ocorrências extraordinárias em local com acesso facilitado.

19.5. Os registros efetuados por meio de telefone, internet e livro de registro deverão ser armazenados por, pelo menos, 24 (vinte e quatro) meses, e compilados no Registro de Reclamações e Ocorrências Extraordinárias.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

19.6. A **CONCESSIONÁRIA** disponibilizará, ao **PODER CONCEDENTE**, relatório atualizado com tais reclamações e ocorrências extraordinárias, bem como com as respostas fornecidas e as providências adotadas em cada caso.

19.7. A **CONCESSIONÁRIA** deverá realizar pesquisa de satisfação do usuário a cada evento e apresentar, semestralmente, relatório ao **PODER CONCEDENTE**, que deverá aprovar o modelo e a metodologia da pesquisa, podendo solicitar a revisão periódica, de acordo com o Anexo III – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do EDITAL.

20. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

20.1. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

20.1.1. A **CONCESSIONÁRIA**, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste CONTRATO, na legislação ou em outras normas aplicáveis, obriga-se, de modo geral, a:

- a) obter e manter todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO, responsabilizando-se por todas as providências necessárias junto aos órgãos competentes, nos termos da legislação vigente, e arcando com todas as despesas e os custos envolvidos, inclusive providenciando a respectiva regularização contábil e cartorial pertinentes, assim como informar ao **PODER CONCEDENTE** caso quaisquer dessas licenças, permissões ou autorizações forem retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;
- b) manter, durante o prazo do CONTRATO, os requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal, trabalhista e qualificação técnica previstos no EDITAL;
- c) dispor de equipamentos, materiais e equipe adequados para a consecução de todas as obrigações estabelecidas neste CONTRATO, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas;
- d) honrar, pontualmente, os compromissos financeiros assumidos nos termos deste CONTRATO;
- e) captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO do presente CONTRATO;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- f) permitir e colaborar com a fiscalização realizada pelo **PODER CONCEDENTE**;
- g) cumprir e respeitar as cláusulas e condições deste CONTRATO, submetendo-se plenamente à regulamentação existente ou a que venha a ser editada, às normas da ABNT e/ou do INMETRO ou outro órgão regulamentador competente, bem como às especificações e projetos pertinentes, aos prazos e às instruções da fiscalização do **PODER CONCEDENTE**, cumprindo ainda com as metas, parâmetros de qualidade e demais condicionantes para a execução do OBJETO da CONCESSÃO;
- h) fazer com que sejam apresentadas as anotações de responsabilidade técnica – ART, conforme exigido pela regulamentação aplicável;
- i) obedecer aos padrões e boas práticas de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras adequadas;
- j) assumir integral responsabilidade pelas atividades que realizar, bem como pelos danos decorrentes da execução do OBJETO, inclusive quanto a terceiros;
- k) assumir a responsabilidade por acidentes de trabalho dentro da ÁREA DA CONCESSÃO;
- l) observar todas as determinações legais e regulamentares quanto às legislações tributária, trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho, tanto em relação aos seus empregados, quanto aos prestadores de serviços, contratados ou subcontratados, isentando o **PODER CONCEDENTE** de qualquer responsabilidade e apresentando-lhe, anualmente, relatório e certidões que comprovem o atendimento dessas exigências legais;
- m) cumprir e observar todas as normas e exigências legais ambientais;
- n) ocorrendo ajuizamento de ação judicial ou administrativa relacionada à CONCESSÃO, emendar os melhores esforços na defesa dos interesses comuns, praticando todos os atos processuais cabíveis com esse objetivo, sem prejuízo da possibilidade do **PODER CONCEDENTE** valer-se de qualquer instrumento processual de intervenção de terceiros.
- o) atender a convocações formalmente encaminhadas pelo **PODER CONCEDENTE**, inclusive para participar de reuniões;
- p) zelar pelos BENS REVERSÍVEIS, assumindo a responsabilidade objetiva por sua guarda, manutenção, conservação e integridade;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- q) responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, órgãos e companhias de controle de tráfego etc.), concessionárias de serviços públicos e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO deste CONTRATO;
- r) caso substitua os profissionais que possuírem atestado(s) previsto(s) no EDITAL, ou se esse profissional deixar seus quadros, comprovar que possui em seus quadros outro profissional capaz de atender aos requisitos de qualificação técnico-profissional exigidos no EDITAL;
- s) não usar ou empregar mão de obra infantil, sob pena de decretação de rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato da CONCESSÃO e de aplicação de multa, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis;
- t) não praticar atos de corrupção, sob pena de decretação de rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato da CONCESSÃO e aplicação de multa;
- u) não usar ou empregar conteúdo discriminatório contra a mulher, sob pena de decretação de rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato da CONCESSÃO e aplicação de multa, sem prejuízo de outras sanções cabíveis;
- v) criar sítio eletrônico sobre a ARENA, nos padrões mais atualizados de webdesign, com informações e fotos sobre os equipamentos, incluindo, ao menos, as características técnicas, dados para contato e detalhamento completo da programação de eventos e feiras a serem realizadas;
- w) atender os critérios de disponibilidade, incluindo aqueles estabelecidos pelo Anexo III – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do EDITAL e os demais parâmetros de qualidade na prestação dos serviços que constam no CONTRATO;
- x) arcar com despesas de energia elétrica, água, gás, telefone, internet, etc.;
- y) colaborar com as autoridades em geral e, especificamente, com as Polícias Civil e Militar em caso de ocorrência de ordem policial;
- z) em conjunto com o **PODER CONCEDENTE**, inventariar os BENS REVERSÍVEIS até 20 (vinte) dias após a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO;
- aa) Manter o imóvel concedido sob sua guarda, conservação e vigilância



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

ininterrupta, impedindo o acesso e construção de quaisquer benfeitorias por parte de terceiros, bem como mantendo o controle de seus limites, preservando-os de forma a evitar invasões;

bb) Caso haja necessidade de intervenção policial e/ou judicial na defesa da posse, a CONCESSIONÁRIA indicará representante para acompanhar os trabalhos realizados e, caso necessário, poderão disponibilizar pessoal e equipamentos para demolição de obras irregulares e providenciar outras ações necessárias para preservação dos limites do imóvel, privilegiando a tempestividade das ações;

cc) A CONCESSIONÁRIA, caso necessário, deverá relacionar e qualificar possíveis invasores em imóvel do Estado, realizando registros fotográficos da área supostamente esbulhada/invadida, e fornecer demais informações requisitadas pela PGE;

dd) Quitar todos os tributos e todas as demais despesas incidentes sobre o imóvel, na sua totalidade, durante todo o tempo em que o imóvel esteja sob sua respectiva responsabilidade;

ee) Responsabilizar-se por danos, avarias ou prejuízos causados ao imóvel, no todo ou em parte, decorrentes de ações ou omissões de seus agentes, empregados ou terceiros, obrigando-se, nesses casos, a recompor o imóvel; e

ff) Devolver o imóvel, em condições de uso imediato, por meio de TERMO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL, conforme previsto no art. 48 do Decreto Estadual nº 3126-R/2012, após o término do prazo de vigência do CONTRATO ou em caso de rescisão por vontade das partes ou por descumprimento de quaisquer das cláusulas contratuais.

20.2. OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE:

20.2.1. O **PODER CONCEDENTE**, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste CONTRATO, na legislação ou em outras normas aplicáveis, obriga-se, de modo geral, a:

a) entregar a ÁREA DA CONCESSÃO à **CONCESSIONÁRIA** livre e desimpedida de quaisquer ônus ou gravames que possam comprometer o cumprimento do CONTRATO DE CONCESSÃO;

b) garantir, permanentemente, o livre acesso da **CONCESSIONÁRIA** à ÁREA DA CONCESSÃO, para a execução do OBJETO da CONCESSÃO,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

durante a vigência deste CONTRATO;

c) disponibilizar à **CONCESSIONÁRIA** os bens que ficarão sob sua gestão, necessários ao desenvolvimento adequado do OBJETO da CONCESSÃO, conforme Anexo VII – LISTA DE BENS VINCULADOS À CONCESSÃO do EDITAL;

d) desde a emissão da ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO, conforme for o caso, notificar as pessoas físicas e jurídicas que possuam contratos de cessão de uso de área ou reserva de agenda na ÁREA DA CONCESSÃO, segundo o rol de contratos previsto no Anexo V – CONTRATOS FIRMADOS do EDITAL, indicando a sub-rogação de sua posição contratual à **CONCESSIONÁRIA**, e indicando que, a partir do mês subsequente à emissão da ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO, os valores devidos em decorrência dos referidos contratos deverão ser pagos diretamente à **CONCESSIONÁRIA**, assim como que os relacionamentos decorrentes deverão ser estabelecidos/mantidos com essa;

e) ter rescindido, às suas expensas, até a emissão da primeira ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO os contratos que versem sobre serviços terceirizados (tais como limpeza, segurança, etc.) prestados na ÁREA DA CONCESSÃO, dentre outros;

f) responsabilizar-se pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos, inclusive de natureza ambiental, anteriores à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO, bem como pelos atos ou fatos que, embora posteriores à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, decorram de ação ou culpa exclusiva do **PODER CONCEDENTE** ou de quaisquer terceiros por ele contratados, inclusive no que se refere à eventual OPERAÇÃO da ARENA pelo **PODER CONCEDENTE** entre a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO e a emissão da ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO;

g) fornecer informações para o desenvolvimento da CONCESSÃO que lhe estejam disponíveis;

h) prestar, se cabível, as informações solicitadas pela **CONCESSIONÁRIA** para o bom andamento da CONCESSÃO;

i) indicar, formalmente, o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento deste CONTRATO;

j) acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento deste CONTRATO, bem como analisar as informações prestadas pela



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CONCESSIONÁRIA;

- k) aplicar as sanções e penalidades e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do presente CONTRATO em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela **CONCESSIONÁRIA**;
- l) colaborar, dentro da sua esfera de competência e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para a CONCESSÃO, junto aos demais órgãos estaduais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias;
- m) comunicar, por escrito, problemas detectados na OPERAÇÃO da **CONCESSIONÁRIA**, bem como necessidade de reparo em equipamento;
- n) Comunicar à Procuradoria Geral do Estado caso haja descumprimento de quaisquer das cláusulas contratuais não solucionado entre as partes, para adoção de medidas legais cabíveis; e
- o) Receber o bem concedido ao término deste CONTRATO.

21. ALOCAÇÃO DE RISCOS

21.1. RISCOS DA CONCESSIONÁRIA

21.1.1. A **CONCESSIONÁRIA**, salvo disposição expressa em contrário neste CONTRATO, explorará, por sua conta e risco, a CONCESSÃO, sendo, também, de sua exclusiva e integral responsabilidade e risco o seguinte, sendo que a ocorrência dos fatos previstos não ensejará a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO a seu favor:

- a) obtenção de licenças, permissões e autorizações exigidas para as OBRAS DE MODERNIZAÇÃO, de BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou outras relacionadas à exploração da CONCESSÃO;
- b) elaboração dos projetos e sua aprovação pelo **PODER CONCEDENTE** e pelas autoridades competentes;
- c) custos decorrentes da imposição, pelos órgãos competentes, de compensações, inclusive de natureza ambiental e/ou urbanística e impacto de vizinhança;
- d) custos e despesas relativos à implantação dos investimentos, à



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

conservação e MANUTENÇÃO dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO da ARENA MULTIUSO, conforme Anexo VII do EDITAL;

- e) recuperação e melhorias necessárias ou úteis em razão de vícios ocultos ou aparentes nos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO e/ou de funcionalidade ou qualidade inferiores às esperadas, estejam ou não esses vícios indicados no EDITAL;
- f) realização de melhorias voluptuárias;
- g) custos e encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste CONTRATO;
- h) financiamento das OBRAS e atividades da **CONCESSIONÁRIA**;
- i) variação de preços dos insumos empregados na implantação dos investimentos, na conservação e MANUTENÇÃO dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO e na OPERAÇÃO da ARENA MULTIUSO, sejam preços regulados (serviços de água e esgotamento, iluminação pública, energia elétrica, disposição de resíduos ou telefonia) ou não;
- j) qualquer variação do custo de pessoal, inclusive em decorrência de acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho ou de modificação dos encargos incidentes sobre as contratações e pessoal da **CONCESSIONÁRIA** ou das empresas eventualmente subcontratadas ou por qualquer modo terceirizadas no âmbito da CONCESSÃO;
- k) flutuação cambial, qualquer que seja sua causa ou seu efeito;
- l) modificação do custo de FINANCIAMENTO ou das condições de financiabilidade da CONCESSÃO;
- m) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO;
- n) mudanças nos projetos ou nos planos de investimentos, salvo se determinadas unilateralmente pelo **PODER CONCEDENTE** após a emissão da ORDEM DE INÍCIO DAS OBRAS;
- o) erros nos projetos e/ou na execução das OBRAS realizadas pela **CONCESSIONÁRIA**;
- p) falhas na prestação de serviços ou na execução de atividades, suas ou de seus subcontratados;
- q) segurança e saúde dos seus colaboradores, estejam esses subordinados



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

a si ou a seus subcontratados e prestadores de serviços;

r) qualidade na prestação dos serviços e atividades previstas neste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas requeridas;

s) obsolescência, segurança, robustez e pleno funcionamento das tecnologias, dos equipamentos e das técnicas empregadas na CONCESSÃO;

t) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pela **CONCESSIONÁRIA**, seus colaboradores, prestadores de serviço, terceirizados, subcontratados, fornecedores ou outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada;

u) perdas decorrentes de ação ou omissão na execução deste CONTRATO;

v) perecimento, destruição, roubo, furto, vandalismo, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou à **CONCESSIONÁRIA**;

w) nas hipóteses de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR que possam ser cobertas por seguro disponível no mercado securitário brasileiro e em condições comerciais viáveis ao tempo da ocorrência;

x) greves dos empregados da **CONCESSIONÁRIA** ou de suas subcontratadas ou prestadores de serviços;

y) recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionado à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido na execução das OBRAS ou posteriormente à emissão da ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO;

z) responsabilidade civil contratual ou extracontratual perante subcontratadas, consumidores e tomadores de serviços da **CONCESSIONÁRIA**, bem como com os frequentadores da ÁREA DA CONCESSÃO;

aa) efetivação da demanda considerada em suas projeções ou pela captação dessa demanda;

bb) ações, custos e despesas comerciais de qualquer espécie;

cc) nos termos da lei, a interferência nas infraestruturas urbanas, aéreas, superficiais ou subterrâneas, incluindo redes de energia, água e gás, e/ou outras instalações de utilidade pública que interfiram direta ou indiretamente na execução do CONTRATO;

dd) inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da **CONCESSIONÁRIA**;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

ee) interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na ÁREA DA CONCESSÃO;

ff) alterações na legislação ou regulamentação pertinente, federais, estaduais ou municipais, de natureza tributária ou não-tributária, ainda que afetem as atividades da CONCESSÃO, salvo as exceções previstas neste CONTRATO; e

gg) a partir da data prevista na ORDEM DE INÍCIO DE OPERAÇÃO, a gestão do rol de contratos indicado no Anexo V – CONTRATOS FIRMADOS do EDITAL que forem mantidos e cujos respectivos eventos forem realizados pela **CONCESSIONÁRIA**, respeitado o disposto na Cláusula 17.

21.1.1.1. A **CONCESSIONÁRIA** declara expressamente ter pleno conhecimento da natureza e extensão dos riscos por ela assumidos no CONTRATO, bem como ter levado tais riscos em consideração na formulação de sua proposta e assinatura do presente CONTRATO.

21.1.2. A **CONCESSIONÁRIA** deverá indenizar e manter o **PODER CONCEDENTE** incólume de qualquer demanda ou prejuízo que este venha a sofrer em virtude de ação ou omissão da **CONCESSIONÁRIA**, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados ou outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada.

21.1.2.1. A **CONCESSIONÁRIA** também deverá indenizar e manter o **PODER CONCEDENTE** a salvo de despesas processuais, honorários sucumbenciais e demais encargos com os quais, direta ou indiretamente, ele venha a arcar em razão das hipóteses previstas no *caput*.

21.2. RISCOS DO PODER CONCEDENTE

21.2.1. Será de responsabilidade e risco do **PODER CONCEDENTE**, exclusivamente:

a) alteração unilateral deste CONTRATO, que provoque impactos relevantes nos custos e encargos da **CONCESSIONÁRIA**, devendo, o **PODER CONCEDENTE**, restabelecer, por aditamento, o equilíbrio econômico-financeiro inicial;

b) decisões judiciais ou administrativas que impeçam ou impossibilitem a **CONCESSIONÁRIA** de explorar a CONCESSÃO, salvo nos casos em que a **CONCESSIONÁRIA** houver contribuído de forma relevante à formação das referidas decisões, inclusive mediante atraso ou descumprimento de suas



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

obrigações e execução das OBRAS que lhe são atribuídas;

b.1) O risco da sucumbência da ação reivindicatória nº 0015335-90.2020.8.08.0024, em trâmite na esfera cível estadual, proposta por NORTE LOCAÇÕES LTDA (NORTE EVENTOS), será do poder concedente, conforme disposto na matriz de risco, sendo de sua responsabilidade exclusiva suportá-lo.

c) descumprimento, pelo **PODER CONCEDENTE**, de suas obrigações contratuais, incluindo quanto aos prazos acordados;

d) atrasos diretamente decorrentes de ação ou omissão de órgãos da administração direta do **PODER CONCEDENTE** em relação à emissão de licenças e autorizações, nos casos em que a **CONCESSIONÁRIA** tiver comprovadamente atendido todos os requisitos exigidos de forma adequada e tempestiva;

e) atrasos na transferência dos BENS VINCULADOS à CONCESSÃO, exceto quando ocasionados por ação, omissão ou descumprimento de obrigação da **CONCESSIONÁRIA**;

f) ações judiciais ou demandas administrativas relativas a fatos e/ou serviços anteriores à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO e/ou à data de emissão da ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO, quando referentes à OPERAÇÃO da ARENA pelo **PODER CONCEDENTE**;

g) investimentos, custos e despesas decorrentes de tombamento superveniente dos imóveis e/ou de bens materiais ou imateriais relacionados à CONCESSÃO, que afete as premissas e projetos originais no âmbito da CONCESSÃO, salvo no tocante aos processos de tombamento que tiverem sido comunicados à ADJUDICATÁRIA até a DATA DA ENTREGA DAS PROPOSTAS;

h) hipótese de CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR cujas consequências não sejam cobertas por seguro disponível no mercado securitário brasileiro e em condições comerciais ao tempo de ocorrência, que prejudiquem a continuidade das OBRAS ou sua conclusão ou a exploração da ARENA.

21.2.2. Na hipótese da alínea “h” da subcláusula 21.2.1. caberá ao **PODER CONCEDENTE** optar em rescindir unilateralmente o contrato ou manter sua execução.

21.2.2.1. O **PODER CONCEDENTE** tem discricionariedade para eleger a forma de realizar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro para fins de sua manutenção, tendo-se por base as consequências dos eventos para a continuidade



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

do OBJETO deste CONTRATO, conforme cláusula 23.5.1.

21.2.3. As PARTES comprometem-se a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR.

21.3. A alocação de responsabilidades e riscos às PARTES promovida por este CONTRATO não impede que essas, por conta e risco, transfiram os riscos e responsabilidades a terceiros com os quais mantenham vínculos jurídicos de qualquer espécie.

21.4. A gestão do CONTRATO ou a fiscalização das atividades da **CONCESSIONÁRIA** pelo **PODER CONCEDENTE** não transfere a este qualquer responsabilidade ou risco alocado à **CONCESSIONÁRIA**.

21.5. Ressalvadas as exceções previstas neste CONTRATO, em função da ausência do controle dos preços a serem praticados pela **CONCESSIONÁRIA** na exploração da ARENA, não haverá reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência de modificação de tributos, sejam esses impostos, taxas ou contribuições de qualquer espécie, ou de modificações legislativas de caráter geral que incidam, no caso dos tributos, ou se aplicam, no caso das demais modificações legislativas, direta ou indiretamente, sobre as atividades de empresas (concessionárias de uso de bem público ou não) que tenham como propósito a realização de feiras, exposições e eventos.

21.5.1. Nesses casos, fica ressalvado à **CONCESSIONÁRIA** o eventual direito de requerer, amigável ou judicialmente, a resolução deste CONTRATO, desde que encontre fundamento no instituto da onerosidade excessiva previsto no Código Civil brasileiro (Lei 10.402/2002).

22. ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL

22.1. Serão corrigidos, anualmente, desde a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, pela variação do IGP-M ou, na hipótese de sua extinção, pelo índice que vier a substituí-lo, o VALOR DO CONTRATO e outros valores decorrentes deste CONTRATO.

23. REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

23.1. Este CONTRATO estará em equilíbrio econômico-financeiro enquanto a **CONCESSIONÁRIA** cumprir com as obrigações e responsabilidades e não sofrer



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

consequências de riscos alocados ao **PODER CONCEDENTE**.

23.1.1. Por mais que as estimativas de cada PARTE tenham levado a pressupor o equilíbrio da relação entre os encargos e retribuições contratuais e justificado sua entrada na relação contratual, essas estimativas não serão consideradas na análise do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

23.1.2. A **CONCESSIONÁRIA**, na medida em que suportar ônus decorrente de risco alocado ao **PODER CONCEDENTE**, poderá alegar o desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO e pleitear o seu reequilíbrio.

23.1.3. O **PODER CONCEDENTE**, na medida em que a efetiva materialização dos riscos a ele alocados reduzir ônus previsto para a **CONCESSIONÁRIA**, poderá alegar o desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO e pleitear o seu reequilíbrio.

23.1.4. A **CONCESSIONÁRIA** não fará jus a reequilíbrio econômico-financeiro nos casos em que riscos a ela alocados venham a se materializar.

23.1.5. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO não poderá importar efeito retroativo superior a 180 (cento e oitenta) dias da apresentação do pleito ou da comunicação.

23.2. PLEITO DE REEQUILÍBRIO

23.2.1. O pleito de reequilíbrio deverá conter:

- a) demonstração do direito ao reequilíbrio, envolvendo precisas indicações do(s) risco(s) envolvido(s) alocado(s) ao **PODER CONCEDENTE** e do(s) evento(s) de risco concreto(s) que tenha(m) causado o desequilíbrio;
- b) demonstração do valor do desequilíbrio;
- c) proposta de reequilíbrio, contemplando sugestão de instrumento(s) de reequilíbrio a ser(em) utilizado(s); e
- d) indicação precisa da alocação de riscos decorrentes do(s) instrumento(s) de reequilíbrio, se for o caso.

23.2.2. No tocante à demonstração do valor do desequilíbrio, deverá ser apresentado:

- a) detalhamento dos impactos efetivos, negativos e positivos, do(s) evento(s) causador(es) de desequilíbrio nos valores efetivos do fluxo de caixa da **CONCESSIONÁRIA**;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- b) demonstração de que os custos e investimentos relativos ao desequilíbrio são eficientes;
- c) em relação ao momento do cálculo, demonstração da mensuração dos impactos dos desequilíbrios já materializados e demonstração da estimativa dos impactos dos desequilíbrios a materializar.

23.2.3. O pleito de reequilíbrio será acompanhado dos seguintes documentos ou demonstrativos:

- a) fluxo de caixa de desequilíbrio passado, incluindo valor presente do desequilíbrio, taxa(s) de desconto utilizada(s) e outras informações relevantes;
- b) fluxo de caixa do desequilíbrio futuro, incluindo valor presente do desequilíbrio, taxa(s) de desconto utilizada(s) e outras informações relevantes;
- c) fluxo de caixa esperado da(s) medida(s) de reequilíbrio, incluindo valor presente do reequilíbrio, taxa(s) de desconto utilizada(s) e outras informações relevantes.

23.3. RECONHECIMENTO DO DIREITO A REEQUILÍBRIO

23.3.1. Será reconhecido o desequilíbrio econômico-financeiro da relação contratual e o respectivo direito a reequilíbrio se forem atendidas as seguintes condições:

- a) apresentação de pleito de reequilíbrio plausível e que atenda às condições da cláusula anterior;
- b) configuração do desequilíbrio, assim entendido o impacto à **CONCESSIONÁRIA** pelos efeitos de riscos assumidos pelo **PODER CONCEDENTE**;
- c) apuração de desequilíbrio efetivo, considerando os efeitos do evento de desequilíbrio líquido dos eventuais impactos positivos envolvidos.

23.3.2. O **PODER CONCEDENTE** poderá solicitar informações necessárias à verificação do pleito de reequilíbrio, assim como tornar públicos os pleitos apresentados e as decisões adotadas, facultando-se aos interessados a apresentação de manifestação nos processos respectivos.

23.3.2.1. Nos casos em que o desequilíbrio for favorável ao **PODER CONCEDENTE**, esse poderá iniciar o respectivo processo de análise e apuração de ofício, com base nas informações que dispuser, cabendo à **CONCESSIONÁRIA** tanto



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

se manifestar acerca da pretensão daquele, quanto colaborar, provendo, em tempo hábil, as informações que dispuser e que sejam necessárias à análise dos valores de desequilíbrio e das correspondentes medidas de reequilíbrio

23.4. ELABORAÇÃO DOS FLUXOS

23.4.1. Em todos os casos de elaboração de fluxos dos dispêndios, esses serão marginais e deverão ser elaborados com base nas melhores informações disponíveis e atualizadas para se estimar o valor dos investimentos, dos custos, das despesas e das eventuais receitas e outros ganhos, resultantes do evento de desequilíbrio.

23.4.2. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro dar-se-á por meio da aplicação do Fluxo de Caixa Marginal, nos moldes a seguir:

- a) o processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizado de forma que seja nulo o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal projetado em razão do evento que ensejou a recomposição, considerando (i) os fluxos dos dispêndios marginais resultantes do evento que deu origem à recomposição; (ii) os fluxos das receitas marginais resultantes do evento que deu origem à recomposição.
- b) para eventos de desequilíbrio já ocorridos, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa bruta de juros de venda do Tesouro IPCA+ com juros semestrais (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B - NTN), ex-ante da dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 2055, publicado pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data do efetivo impacto do evento de desequilíbrio no fluxo de caixa da **CONCESSIONÁRIA**, acrescida de um prêmio de risco de 1% a.a. (um por cento ao ano).
- c) para impactos futuros, a taxa de desconto real a ser utilizada no cálculo do valor presente será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa bruta de juros de venda do Tesouro IPCA+ com juros semestrais (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B - NTN), ex-ante da dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 2055, publicado pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data do efetivo impacto do evento de desequilíbrio no fluxo de caixa da **CONCESSIONÁRIA**, acrescida de um prêmio de risco de 1% a.a. (um por cento ao ano).
- d) Em caso de extinção ou de recompra pelo Governo Federal dos títulos de que tratam as subcláusulas acima, as PARTES estipularão de comum acordo a nova metodologia de cálculo da taxa de desconto real anual e prêmio de risco a ser adotada.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

e) Quando os fluxos de caixa do negócio forem apurados em reais (R\$) correntes, a taxa de desconto descrita nos subitens b e c desta cláusula deverá incorporar o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

f) para fins de determinação dos fluxos dos dispêndios marginais, deverão ser utilizadas as melhores informações disponíveis e atualizadas para se estimar o valor dos investimentos, dos custos e das despesas, bem como eventuais receitas e outros ganhos, resultantes do evento do desequilíbrio, tomando-se por base as melhores referências de preço do setor público e/ou do setor privado disponíveis no momento do pleito e, na indisponibilidade de informações mais atuais e a critério do **PODER CONCEDENTE**, das projeções realizadas por ocasião da concorrência.

23.4.3. Os processos de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro não poderão alterar a alocação de riscos originalmente prevista no CONTRATO.

23.5. FORMA DE REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

23.5.1. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será efetivada, a critério do **PODER CONCEDENTE**, mediante o emprego de uma ou mais de uma das seguintes modalidades:

- a) revisão dos valores devidos pela **CONCESSIONÁRIA** ao **PODER CONCEDENTE** a título de VALOR PELA OUTORGA e PARCELA VARIÁVEL ANUAL;
- b) pagamento de indenização em dinheiro, por uma parte à outra;
- c) outra forma definida em comum acordo entre o **PODER CONCEDENTE** e a **CONCESSIONÁRIA**.
- d) prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO;
- e) revisão dos encargos e obrigações assumidos pela **CONCESSIONÁRIA**, inclusive prazos vinculantes à **CONCESSIONÁRIA**;
- f) combinação das modalidades anteriores; ou
- g) quaisquer outras medidas legalmente admitidas e aptas a restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

23.5.2. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada de forma que seja nulo o valor presente da diferença entre o fluxo de desequilíbrio e o



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

fluxo de caixa de reequilíbrio.

23.5.3. Sempre que possível, a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO será, relativamente ao fato que lhe deu causa, única, completa e final para todo o prazo contratual, cabendo ao **PODER CONCEDENTE** fundamentar eventuais exceções a essas regras.

23.5.4. Em todos os eventos que ensejarem reequilíbrio econômico, não se aplicará remuneração à **CONCESSIONÁRIA** por lucros cessantes do empreendimento.

24. GARANTIAS E SEGUROS

24.1. GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

24.1.1. A **CONCESSIONÁRIA** prestará garantia de execução contratual no valor de R\$ _____ (_____), na modalidade de _____, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor estimado da contratação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias do início de sua vigência.

24.1.2. Sem prejuízo das demais hipóteses previstas no contrato e na regulamentação vigente, a garantia poderá ser utilizada para o pagamento de:

- a) Prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato;
- b) Prejuízos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de culpa ou dolo durante a execução do contrato;
- c) Multas aplicadas pela Administração à CONTRATADA;
- d) Obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza, não adimplidas, quando couber.

24.1.3. A validade da garantia, qualquer que seja a modalidade escolhida, deverá abranger um período de mais 3 (três) meses após o término da vigência contratual.

24.1.4. No caso de alteração do valor do CONTRATO, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada à nova situação ou renovada, nas mesmas condições e parâmetros da contratação, evitando-se a interrupção da continuidade da cobertura pela garantia.

24.1.5. Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente, a



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CONTRATADA obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data em que for notificada.

24.1.6. A inobservância do prazo fixado para apresentação ou renovação da garantia acarretará a aplicação de multa de 0,2% (dois décimos por cento) do valor do contrato por dia de atraso, até o máximo de 5% (cinco por cento), o qual poderá ser glosado de pagamentos devidos.

24.1.6.1. O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autoriza a Administração a promover o bloqueio dos pagamentos devidos à CONTRATADA, até o limite de 5% (cinco por cento) do valor anual do contrato, a título de garantia.

24.1.6.2. A CONTRATADA, a qualquer tempo, poderá substituir o bloqueio efetuado com base nesta cláusula por quaisquer das modalidades de garantia previstas em lei, sem prejuízo da manutenção da multa aplicada.

24.1.7. Será considerada extinta e liberada a garantia:

- a) Com a devolução da apólice, carta fiança ou autorização para o levantamento de importâncias depositadas em dinheiro a título de garantia, acompanhada de declaração da CONTRATANTE de que a CONTRATADA cumpriu todas as obrigações contratuais;
- b) No prazo de 03 (três) meses após o término da vigência do contrato, caso a Administração não comunique a ocorrência de sinistros, quando o prazo será ampliado, nos termos da comunicação.

24.1.8. Para o CONTRATADO que se apresentar na forma de consórcio, a garantia de execução contratual poderá ser apresentada em nome de qualquer das consorciadas, assim como poderá o valor exigido ser atendido pela soma de garantias apresentadas por cada consorciada.

24.1.9. A garantia prevista poderá ser prestada, a critério da **CONCESSIONÁRIA**, em qualquer das seguintes modalidades:

- a) em moeda corrente do país;
- b) em títulos da dívida pública, observado o disposto no artigo 56, § 1º, I, da Lei Federal Nº 8.666/93 e desde que não gravados com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade, ou adquiridos compulsoriamente; e
- c) seguro-garantia; e
- d) fiança bancária.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

24.1.10. Caso seja utilizada a modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá observar a vigência mínima, com cláusula de renovação automática, vinculada à reavaliação do risco.

24.1.11. Quando a modalidade for seguro-garantia, as apólices de seguro deverão estar acompanhadas da comprovação de contratação de resseguro, nos termos da legislação vigente à época da apresentação.

24.1.12. Quando a garantia for prestada por fiança bancária, deverá ser fornecida por instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil, classificada entre as 50 (cinquenta) maiores, pelo critério de ativo total menos intermediação, conforme relatório emitido trimestralmente pelo Banco Central do Brasil.

24.2. SEGUROS

24.2.1. A **CONCESSIONÁRIA**, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável, deverá assegurar a existência e manutenção em vigor durante todo o prazo de duração da **CONCESSÃO**, das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades pertinentes a **CONCESSÃO**, em condições aceitáveis pelo **PODER CONCEDENTE** e compatíveis com a regulação setorial da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP e as práticas do Mercado Segurador Brasileiro.

24.2.2. Todas as apólices de seguro incluirão o **PODER CONCEDENTE** como cossegurado e, ainda, deverão estar vigentes durante todo o período do **CONTRATO**.

24.2.3. O **PODER CONCEDENTE** deverá ser indicado como cossegurado nas apólices de seguros referidas neste **CONTRATO**, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, suspensão, modificação ou substituição de quaisquer apólices contratadas pela **CONCESSIONÁRIA**, bem como a alteração nas coberturas e demais condições correspondentes, a fim de se assegurar a adequação dos seguros a novas situações que ocorram durante o período do **CONTRATO**.

24.2.4. As instituições financeiras que realizem empréstimos poderão ser incluídas nas apólices de seguro, na condição de cosseguradas ou beneficiárias.

24.2.5. As apólices emitidas não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as disposições do presente **CONTRATO** ou a regulação setorial.

24.2.6. Em caso de descumprimento pela **CONCESSIONÁRIA** da obrigação de contratar ou manter as apólices de seguro de que trata este **CONTRATO**, o **PODER**



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CONCEDENTE poderá proceder a contratação e ao pagamento direto dos prêmios das referidas apólices, correndo os respectivos custos por conta exclusiva da **CONCESSIONÁRIA**.

24.2.7. Eventuais diferenças entre os danos apurados e as indenizações/sinistros pagos não ensejarão direito de reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

24.2.8. A **CONCESSIONÁRIA** deverá fornecer, no final da vigência do seguro, caso não possua a nova apólice, certificado emitido pela(s) seguradora(s) confirmando que os riscos envolvidos foram colocados no mercado segurador, conforme período determinado e de acordo com as coberturas e franquias solicitadas, aguardando apenas a autorização da instituição competente (SUSEP) para emissão da nova apólice.

24.2.9. As coberturas de seguro deverão manter-se em plena vigência desde a assinatura do TERMO DE ENTREGA DO BEM IMÓVEL até a assinatura do Termo de Devolução do Bem Imóvel.

24.2.10. Qualquer indenização devida, em decorrência de sinistros cobertos pelo seguro previsto neste item, somente poderá ser paga à **CONCESSIONÁRIA** após prévia e expressa anuência do **PODER CONCEDENTE**, condição esta que sempre deverá constar explicitamente da apólice correspondente.

24.2.11. As apólices de seguro deverão conter expressamente a cláusula de recomposição automática dos valores segurados, inclusive para a Seção de Responsabilidades Civil, a não ser que essa cobertura não esteja disponível no mercado segurador, o que deve ser confirmada por carta encaminhada ao **PODER CONCEDENTE** e subscrita pela resseguradora.

24.2.12. A **CONCESSIONÁRIA** é responsável pelo pagamento integral da franquia, em caso de utilização de quaisquer dos seguros por ela contratados.

24.2.13. Todos os seguros deverão ser efetuados em seguradoras em operação no Brasil.

24.2.14. Para cumprimento do disposto nesta cláusula, a **CONCESSIONÁRIA**, além das coberturas de seguro exigíveis de acordo com a legislação aplicável, manterá em vigor, por todo o tempo da **CONCESSÃO**, as apólices de seguro previstas nos itens seguintes.

24.2.15. A **CONCESSIONÁRIA** contratará e manterá em vigor, no mínimo, os seguintes seguros:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- a) de risco de engenharia para obras civis para construção e reforma e, se aplicável, para demolição, do tipo “todos os riscos”, incluindo a cobertura de danos decorrentes de erros de projeto e de testes e riscos do fabricante (quando não houver garantia do fabricante);
- b) de risco de danos morais, materiais e corporais, que compreenda todos e quaisquer acidentes, atos ou omissões causados pela **CONCESSIONÁRIA**, subcontratadas ou terceiros, ou de seus prepostos, administradores ou empregados, que sejam passíveis de responsabilização civil, inclusive por dano ambiental ou a empregado, com limite máximo de garantia coincidente com as melhores práticas de mercado para cada tipo de sinistro;
- c) de riscos operacionais ou de riscos nomeados do tipo “todos os riscos”, incluindo, no mínimo, a cobertura de danos materiais por incêndio, tumulto ou manifestações populares, raios, explosões de qualquer natureza, raio, vendaval, ciclone, granizo, explosão, alagamentos e inundações, vazamento de tubulações e danos por água, danos elétricos e de equipamentos eletrônicos, lucros cessantes, roubo de bens, pequenas obras de engenharia; e
- d) de responsabilidade civil para operações, que compreenda todos e quaisquer acidentes de prepostos ou empregados da **CONCESSIONÁRIA**, subcontratadas ou terceiros, ou por seus prepostos ou empregados, cobrindo qualquer prejuízo material, pessoal, moral ou outro, que venha a ser causado ou esteja relacionado com a execução da **CONCESSÃO**, inclusive, mas não se limitando a, a responsabilidade civil de empregador, mortes e danos corporais, morais e materiais causados a terceiros, responsabilidade civil cruzada, acidentes de trabalho.

24.2.16. A **CONCESSIONÁRIA** deverá, previamente à contratação dos seguros, apresentar ao **PODER CONCEDENTE** os termos e condições das apólices que pretende contratar para aprovação do **PODER CONCEDENTE**, que poderá exigir alterações nas apólices para assegurar a devida cobertura dos bens a serem segurados.

25. SUBCONTRATAÇÃO

25.1. A **CONCESSIONÁRIA** poderá subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades relacionadas à execução do OBJETO, nos termos da legislação e deste CONTRATO.

25.2. A **CONCESSIONÁRIA** poderá subcontratar terceiros para o desenvolvimento



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

de atividades relacionadas à execução do OBJETO, nos termos da legislação e deste CONTRATO, limitado a atividades inerentes, acessórias ou complementares ao serviço, bem como nos contratos provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias e de PROJETOS ASSOCIADOS.

25.2.1. Não será permitida a subcontratação que vise transferir para o subcontrato o controle ou a gestão completa sobre o OBJETO do CONTRATO, inclusive no que se refere à transferência das responsabilidades pelo planejamento do uso da ARENA.

25.3. O conhecimento do **PODER CONCEDENTE** acerca de eventuais contratos firmados pela **CONCESSIONÁRIA** com subcontratados ou terceiros não pode ser alegado para eximi-la do cumprimento de suas obrigações decorrentes deste CONTRATO.

25.4. Os contratos com subcontratados poderão ter prazo de vigência superior ou término posterior ao deste CONTRATO, desde que previamente autorizados pelo **PODER CONCEDENTE**, nos termos da legislação estadual vigente.

25.5. A **CONCESSIONÁRIA** será responsável, perante o **PODER CONCEDENTE**, pelo cumprimento do CONTRATO pelos terceiros que subcontratar.

26. RESPONSABILIDADE PERANTE A TERCEIROS

26.1. RESPONSABILIDADE GERAL

26.1.1. A **CONCESSIONÁRIA** responderá, nos termos da legislação aplicável, por quaisquer prejuízos causados a terceiros, por si ou seus administradores, empregados, prepostos ou prestadores de serviços ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas pela **CONCESSÃO**, não sendo assumida pelo **PODER CONCEDENTE** qualquer espécie de responsabilidade dessa natureza.

27. PARTES RELACIONADAS

27.1. A **CONCESSIONÁRIA** deverá solicitar a anuência do **PODER CONCEDENTE** para a celebração de contrato ou qualquer tipo de transação, acordo ou ajuste com **PARTES RELACIONADAS**, ainda que informal, cuja aprovação será condicionada à demonstração da conformidade com as condições de mercado, inclusive a partir dos contratos análogos firmados com terceiros nos últimos 12 (doze) meses anteriores à assinatura do CONTRATO, caso haja.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

27.1.1. As condições de mercado envolvem o respeito ao tratamento equitativo, a transparência, a boa fé e a ética dos participantes na transação, acordo ou ajuste, de forma a permitir que estes participantes possam apresentar suas propostas de negócio dentro das mesmas regras, práticas de mercado, condições e premissas, com deveres e obrigações conforme usualmente acordado com os demais CLIENTES, fornecedores, subcontratados e prestadores de serviço da SPE que não sejam PARTES RELACIONADAS.

27.1.2. As condições dos contratos celebrados com PARTES RELACIONADAS deverão ser divulgadas nas demonstrações financeiras da **CONCESSIONÁRIA**, acompanhadas de notas explicativas que forneçam detalhes suficientes para identificação das PARTES RELACIONADAS e de quaisquer condições essenciais ou não estritamente comutativas das respectivas transações.

27.1.3. No caso de contratos para o fornecimento de produtos ou prestação de serviços de caráter não exclusivo, como serviço de agenciamento ou de publicidade, as condições oferecidas a PARTES RELACIONADAS devem ser extensíveis a terceiras partes que estejam em situações semelhantes e as desejarem.

27.1.4. A anuência do **PODER CONCEDENTE** está condicionada à prévia definição de procedimentos adequados e suficientes para auditar a transferência das receitas da **CONCESSIONÁRIA** à PARTE RELACIONADA e definir a receita bruta da PARTE RELACIONADA obtida em negócios que envolvem a ARENA, que integrará, se for o caso, o cálculo da PARCELA VARIÁVEL ANUAL.

27.1.5. As transações, acordos ou ajustes com PARTES RELACIONADAS serão submetidas à fiscalização posterior do **PODER CONCEDENTE**.

27.1.6. São vedadas, entre outras, as transações, acordos ou ajustes com PARTES RELACIONADAS que:

- a) não sejam realizadas em condições comutativas ou com pagamento compensatório adequado compatível com as condições de mercado;
- b) tenham por objeto o empréstimo ou adiantamento de valores; ou
- c) tenham por objeto a prestação de serviços com cláusula de remuneração baseada em medida de desempenho econômico operacional da SPE, tal como faturamento, receita, lucro líquido, ou que, de outra forma, envolva remuneração não justificável ou desproporcional em termos de geração de valor para a SPE.

28. FINANCIAMENTOS



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

28.1. A **CONCESSIONÁRIA** é a única e exclusiva responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao normal desenvolvimento das atividades previstas para o uso do bem imóvel, bem como para cumprir, cabal e tempestivamente, todas as obrigações assumidas neste CONTRATO.

28.2. A **CONCESSIONÁRIA** não poderá alegar qualquer disposição, cláusula ou condição do(s) CONTRATO(s) de Financiamento, ou qualquer atraso no desembolso dos recursos, para se eximir, total ou parcialmente, das obrigações assumidas neste CONTRATO, cujos termos deverão ser de pleno conhecimento da(s) instituição(ões) FINANCIADORA(S).

29. FISCALIZAÇÃO E PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES

29.1. A fiscalização da CONCESSÃO, abrangendo todas as atividades da **CONCESSIONÁRIA**, durante todo o prazo do CONTRATO, será executada pelo **PODER CONCEDENTE**.

29.2. O **PODER CONCEDENTE** designará fiscal para acompanhar e fiscalizar a execução do CONTRATO, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do instrumento contratual, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

29.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

29.4. Sem prejuízo da fiscalização objeto da cláusula anterior, o **PODER CONCEDENTE** estabelecerá, em conjunto com a **CONCESSIONÁRIA**, um cronograma de fiscalização e acompanhamento da execução das OBRAS que forem realizadas no bem imóvel.

29.5. Durante todo o prazo da CONCESSÃO a **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a:

- a) dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações contratuais e que possa constituir causa de intervenção ou extinção da **CONCESSÃO**; e
- b) dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a fatos que alterem de modo relevante o normal desenvolvimento dos serviços ou da exploração, apresentando, no prazo mínimo necessário, relatório detalhado sobre esses fatos, incluindo, se for o caso, contribuição de entidades



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

especializadas, externas à **CONCESSIONÁRIA**, com as medidas tomadas ou em curso para superar ou sanar os fatos referidos.

29.6. No exercício da fiscalização, o **PODER CONCEDENTE** terá acesso a todos os dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da **CONCESSIONÁRIA**.

29.7. A **CONCESSIONÁRIA** facultará ao **PODER CONCEDENTE**, ou a qualquer outra entidade por ela credenciada, livre acesso a todo o bem imóvel, a todos os livros e documentos relativos à **CONCESSIONÁRIA**, bem como a livros, registros e documentos relacionados com as atividades abrangidas pela **CONCESSÃO**, incluindo estatísticas e registros administrativos, e prestará sobre esses, no prazo estabelecido, todos os esclarecimentos que lhe forem formalmente solicitados.

29.7.1. As informações de que trata o item anterior deverão estar disponíveis em meio eletrônico e a **CONCESSIONÁRIA** facultará ao **PODER CONCEDENTE** e ao VERIFICADOR INDEPENDENTE acesso irrestrito aos mesmos.

29.8. O **PODER CONCEDENTE**, diretamente ou através de seus representantes credenciados, poderá realizar, na presença de representantes da **CONCESSIONÁRIA**, ou solicitar que essa execute às suas expensas, dentro de um programa que será estabelecido de comum acordo pelas PARTES, testes ou ensaios que permitam avaliar adequadamente as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações.

29.9. As determinações que o **PODER CONCEDENTE** vier a fazer, no âmbito de seus poderes de fiscalização, deverão ser imediatamente acatadas pela **CONCESSIONÁRIA**, sem prejuízo de apresentar o recurso cabível, nos termos deste CONTRATO.

29.10. Quaisquer exigências de fiscalização, inerentes ao OBJETO DO CONTRATO, deverão ser prontamente atendidas pela **CONCESSIONÁRIA** sem ônus para o **PODER CONCEDENTE**.

29.11. Se a **CONCESSIONÁRIA** não acatar as determinações do **PODER CONCEDENTE**, dentro de seus poderes de fiscalização, esse terá o direito de tomar, diretamente ou através de terceiros, as providências necessárias para corrigir a situação, correndo por conta da **CONCESSIONÁRIA** os custos incorridos.

29.12. O **PODER CONCEDENTE** poderá utilizar-se das garantias para cobertura dos custos incorridos por força da aplicação do disposto nesta cláusula, sem prejuízo do direito da **CONCESSIONÁRIA** de apresentar o recurso cabível nos termos da legislação aplicável.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

29.13. A **CONCESSIONÁRIA** deverá apresentar ao **PODER CONCEDENTE** comunicação imediata de ocorrências relevantes que afetem a OPERAÇÃO adequada da ARENA e comunicação formal imediata caso citada ou intimada de qualquer ação judicial ou procedimento administrativo que possa resultar em responsabilidade do **PODER CONCEDENTE**, inclusive dos termos e prazos processuais, devendo ainda envidar os melhores esforços na defesa dos interesses comuns, praticando todos os atos processuais cabíveis com esse objetivo e assegurando ao **PODER CONCEDENTE** o direito de valer-se de qualquer instrumento processual de intervenção de terceiros.

30. SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

30.1. O SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO (SMD) e sua aplicação encontram-se detalhados no Anexo III do EDITAL e tem por objetivo avaliar o desempenho da **CONCESSIONÁRIA** durante o período da CONCESSÃO.

30.2. A aplicação do SMD terá como resultado o Índice de Desempenho (d), que comporá o cálculo da PARCELA VARIÁVEL ANUAL, conforme disposto na Cláusula 12.

30.3. A Avaliação de Satisfação do Usuário - ASU faz parte do SMD e será realizada por empresa ou instituto especializado e independente, contratado pela **CONCESSIONÁRIA**.

30.3.1. A referida empresa de pesquisas deverá ser filiada à Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa (ABEP) e manter sua filiação durante todo período que esteja contratada pela **CONCESSIONÁRIA**.

30.3.2. A cada 3 (três) anos da CONCESSÃO, a **CONCESSIONÁRIA** deverá contratar nova empresa ou instituto de pesquisas, diferente daqueles em exercício nos cinco anos anteriores.

30.3.3. Caso haja, por parte da empresa ou instituto de pesquisas, descumprimento do CONTRATO ou da legislação aplicável, o **PODER CONCEDENTE** poderá requerer à **CONCESSIONÁRIA** nova contratação.

31. VERIFICADOR INDEPENDENTE

31.1. A **CONCESSIONÁRIA** contratará VERIFICADOR INDEPENDENTE para realização de auditoria da prestação do OBJETO DA CONCESSÃO, em especial para



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

aferição do desempenho da **CONCESSIONÁRIA**, consoante os índices descritos no Anexo III do EDITAL.

31.2. A contratação do VERIFICADOR INDEPENDENTE será realizada mediante a uma qualificação técnica e a um escopo, definidos pela **CONCESSIONÁRIA** e pelo **PODER CONCEDENTE**, conforme Anexo III deste CONTRATO.

31.3. A **CONCESSIONÁRIA** selecionará 03 (três) auditores independentes, dentre as empresas reconhecidas no país, e apresentará, no prazo de 30 (trinta) dias corridos da assinatura do CONTRATO, lista tríplice ao **PODER CONCEDENTE**.

31.4. Recebida a lista, o **PODER CONCEDENTE** terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para análise e manifestação fundamentada quanto a escolha do VERIFICADOR INDEPENDENTE.

31.5. Ultrapassado o prazo da cláusula anterior sem o pronunciamento do **PODER CONCEDENTE**, a **CONCESSIONÁRIA** deverá proceder à escolha.

31.6. Na hipótese de o **PODER CONCEDENTE** manifestar-se formalmente que não aceita nenhuma das 03 (três) opções apontadas pela **CONCESSIONÁRIA**, caberá à **CONCESSIONÁRIA** indicar 03 (três) novas empresas em, até, 10 (dez) dias, sendo que o **PODER CONCEDENTE** deverá escolher uma, nos termos da cláusula anterior.

31.7. Após aprovação pelo **PODER CONCEDENTE**, a **CONCESSIONÁRIA** terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para a contratação do VERIFICADOR INDEPENDENTE.

31.8. A **CONCESSIONÁRIA** responsabilizar-se-á pelo pagamento da remuneração devida ao VERIFICADOR INDEPENDENTE.

31.9. O contrato celebrado com o VERIFICADOR INDEPENDENTE terá o prazo de 03 (três) anos improrrogáveis.

31.10. Findo o contrato do VERIFICADOR INDEPENDENTE, a empresa que exerceu esta atividade não poderá integrar a lista elaborada pelo **PODER CONCEDENTE** para o próximo período de contratação.

31.11. Caso, no curso da execução do CONTRATO, seja eventualmente comprovada circunstância que comprometa a situação de independência do VERIFICADOR INDEPENDENTE em face do **PODER CONCEDENTE** ou da **CONCESSIONÁRIA**, será aquele substituído, devendo ser observado o procedimento de seleção previsto acima.

31.12. O rito procedimental de atuação do VERIFICADOR INDEPENDENTE será definido entre a **CONCESSIONÁRIA** e o VERIFICADOR INDEPENDENTE no momento da sua contratação, ressalvada a observância dos seguintes procedimentos



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

mínimos:

- a) acompanhamento presencial mensal das atividades, eventos e contratos da ARENA para verificar a execução das atividades relativas ao objeto da CONCESSÃO e aferir os indicadores de desempenho previstos no Anexo III do EDITAL, bem como elaboração de relatório sobre a análise realizada;
- b) elaboração de relatório trimestral compilando as conclusões apuradas ao longo do trimestre referente à execução do CONTRATO, assim como a memória de cálculo e o resultado dos indicadores de desempenho apurados no período, a ser entregue ao **PODER CONCEDENTE**;
- c) avaliação trimestral da contabilização das RECEITAS PRINCIPAIS E ACESSÓRIAS pela **CONCESSIONÁRIA**;
- d) auditar, trimestralmente, os balancetes e demonstrações financeiras da **CONCESSIONÁRIA**; e
- e) auditar, anualmente, a contabilidade, todas as receitas percebidas e as despesas gastas pela **CONCESSIONÁRIA** ao longo do ano.

31.13. Na hipótese de ausência de acordo entre as PARTES a respeito do pagamento de alguma PARCELA VARIÁVEL ANUAL, a questão será remetida aos mecanismos de solução de controvérsia de que trata a Cláusula 35 - Mecanismo de Solução Amigável de Conflitos deste CONTRATO e as diferenças apuradas serão pagas até o 5º dia útil a contar da data da apuração.

32. EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

32.1. A CONCESSÃO considerar-se-á extinta, observadas as normas legais específicas, quando ocorrer:

- a) o término do prazo contratual;
- b) a rescisão do contrato quando ocorrer as hipóteses e condições previstas nos arts. 78 e 79 da Lei 8.666/1993, com aplicação do art. 80 da mesma Lei, se for o caso; e
- c) a anulação.

32.1.1. Extinta a CONCESSÃO:

- a) retornam para o **PODER CONCEDENTE** todos os BENS REVERSÍVEIS,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

direitos e privilégios vinculados à **CONCESSIONÁRIA**, incluindo-se aqueles a ela transferidos pelo **PODER CONCEDENTE** e os que forem por ela adquiridos;

b) haverá a imediata assunção dos BENS REVERSÍVEIS pelo **PODER CONCEDENTE**, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, bem como a ocupação das instalações.

32.1.2. Extinto o CONTRATO antes do seu termo, o **PODER CONCEDENTE**, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, poderá:

a) ocupar, temporariamente, bens móveis e imóveis e valer-se de pessoal empregado na prestação das atividades consideradas imprescindíveis à continuidade da OPERAÇÃO da ARENA; e

b) manter os contratos firmados pela **CONCESSIONÁRIA** com terceiros, observados os prazos máximos e as condições inicialmente ajustados.

32.1.3. Em qualquer hipótese de extinção do CONTRATO, o **PODER CONCEDENTE** assumirá, direta ou indiretamente e de maneira imediata, a OPERAÇÃO da ARENA.

32.1.4. Sem prejuízo da cláusula anterior, a extinção do CONTRATO, por qualquer motivo, não transfere qualquer responsabilidade ou ônus ao **PODER CONCEDENTE** quanto aos contratos em que seja parte a **CONCESSIONÁRIA**, que continuará exclusivamente responsável pelo encerramento de todo e qualquer ajuste firmado anteriormente, qualquer que seja sua natureza ou fim, sem prejuízo da responsabilidade pelo pagamento das indenizações eventualmente devidas à **CONCESSIONÁRIA** ou diretamente aos seus credores, caso exista alguma obrigação do **PODER CONCEDENTE** neste sentido.

32.1.5. Em hipótese de extinção do CONTRATO motivada pela ocorrência de CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR, deve-se descontar das indenizações eventualmente devidas à **CONCESSIONÁRIA** os valores por ela recebidos em consequência da existência de seguros, quando os eventos que derem causa à indenização forem eventos segurados.

32.2. TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL

32.2.1. A CONCESSÃO extingue-se quando se verificar o término do prazo de sua duração.

32.2.2. A reversão no advento do termo contratual far-se-á, em regra, sem que a **CONCESSIONÁRIA** tenha direito a qualquer indenização.

32.2.3. Excepcionalmente, a reversão no advento do termo contratual poderá



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

envolver indenização das parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados, mediante prévia aprovação do **PODER CONCEDENTE**, com o objetivo de garantir a atividade da ARENA MULTIUSO.

32.2.3.1. O cálculo do valor da indenização prevista no caput será feito com base em laudo de avaliação patrimonial elaborado pelo *critério do valor novo de reposição* dos investimentos mencionados, que deverão ser devidamente depreciados, admitindo-se a correção pelo IPCA/IBGE dos respectivos valores, desde a elaboração do laudo.

32.2.3.2. Preferencialmente, a autorização da realização de investimentos que visem a manter a atividade da ARENA deverá conter o valor máximo de indenização que a **CONCESSIONÁRIA** eventualmente fará jus no término do termo contratual.

32.2.3.3. Os INVESTIMENTOS necessários, assim como os investimentos realizados com o fim de manter os BENS REVERSÍVEIS em perfeito estado de conservação, não serão objeto de qualquer indenização ao término do prazo contratual, devendo ser realizados por conta e risco da **CONCESSIONÁRIA**.

32.2.4. Até 24 (vinte e quatro) meses antes da data do término de vigência contratual, o **PODER CONCEDENTE** estabelecerá, em conjunto e com a cooperação da **CONCESSIONÁRIA**, programa de desmobilização operacional, a fim de definir as regras e procedimentos para a assunção da OPERAÇÃO pelo **PODER CONCEDENTE** ou por terceiro autorizado.

32.2.4.1. Esse programa disporá sobre as regras para acompanhamento e manifestação do **PODER CONCEDENTE** acerca da comercialização, pela **CONCESSIONÁRIA** de eventos que se realizarão após o término do prazo de vigência da CONCESSÃO.

32.2.4.2. No caso da cláusula anterior, a **CONCESSIONÁRIA** fará jus à remuneração de 15% (quinze por cento) da RECEITA PRINCIPAL dos eventos que comercializar, a ser recebida apenas quando os respectivos CLIENTES efetivamente pagarem ao **PODER CONCEDENTE** ou ao novo concessionário, conforme for o caso, os respectivos preços, à título de incentivo à comercialização e reembolso dos custos e das despesas correspondentes.

32.3. RESCISÃO CONTRATUAL PELO PODER CONCEDENTE NAS HIPÓTESES E CONDIÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 78 e 79 da Lei 8.666/1993:

32.3.1. RESCISÃO CONTRATUAL NA HIPÓTESE DE INTERESSE PÚBLICO SUPERVENIENTE



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

32.3.1.1. O **PODER CONCEDENTE**, durante a vigência do CONTRATO e, por motivo de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela autoridade máxima da esfera administrativa a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato, nos termos autorizativos do Art. 58, II, c/c Arts. 79, I e 78, XII, da Lei 8.666/93, poderá promover a rescisão antecipada do contrato e promover a retomada da CONCESSÃO, mediante pagamento de indenização à **CONCESSIONÁRIA**.

32.3.1.2. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de rescisão antecipada do contrato, será formada pela soma dos seguintes itens:

- a) parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados pela **CONCESSIONÁRIA** para o cumprimento deste CONTRATO;
- b) valores de multas, custos de rescisão antecipada dos contratos celebrados pela **CONCESSIONÁRIA** para a execução do OBJETO da CONCESSÃO e indenizações devidos a seus fornecedores, FINANCIADOR(ES), contratados e terceiros em geral em decorrência do rompimento dos respectivos vínculos contratuais, desde correspondam a valores usualmente encontrados no mercado; e
- c) parcela não amortizada da PARCELA FIXA ANUAL do VALOR PELA OUTORGA.

32.3.1.3. O cálculo do valor da indenização relativa à alínea “a” da subcláusula 32.3.1.2 será feito com base em laudo de avaliação patrimonial elaborado pelo critério do valor novo de reposição dos investimentos mencionados, que deverão ser devidamente depreciados, admitindo-se a correção pelo IPCA/IBGE dos respectivos valores, desde a elaboração do laudo.

32.3.1.4. A parcela da indenização relativa à alínea “b” da subcláusula 32.3.1.2 não poderá superar o percentual de 15% (quinze por cento) dos valores apurados com base na alínea “a” da subcláusula citada.

32.3.1.5. Os valores da alínea “c” da subcláusula 32.3.1.2 serão atualizados e considerada a amortização financeira pelo sistema [SAC].

32.3.1.6. Não será devido qualquer valor a título de lucros cessantes.

32.3.1.7. As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela **CONCESSIONÁRIA** ao **PODER CONCEDENTE** serão descontados da indenização devida por este àquela.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

32.3.2. RESCISÃO CONTRATUAL POR INEXECUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO CONTRATO

32.3.2.1. Nos termos do artigo 77 e 78 da Lei 8.666/93 e das demais hipóteses previstas neste CONTRATO, e sem prejuízo da aplicação das demais penalidades aplicáveis, o **PODER CONCEDENTE** poderá promover a rescisão unilateral do contrato, em especial quando:

- a) o OBJETO do CONTRATO estiver sendo executado de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios e demais parâmetros definidos no CONTRATO;
- b) a **CONCESSIONÁRIA** descumprir, reiteradamente, as cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares relacionadas à CONCESSÃO;
- c) ocorrer desvio da **CONCESSIONÁRIA** de seu objeto social;
- d) houver atrasos relevantes e reiterados no cumprimento do prazo para conclusão das OBRAS;
- e) houver alteração do controle acionário da **CONCESSIONÁRIA** ou transferência da CONCESSÃO, sem prévia e expressa aprovação do **PODER CONCEDENTE**;
- f) a **CONCESSIONÁRIA** interromper a execução do OBJETO da CONCESSÃO ou concorrer para tanto, perder ou comprometer as condições econômicas, financeiras, técnicas ou operacionais necessárias à consecução adequada do OBJETO da CONCESSÃO;
- g) a **CONCESSIONÁRIA** descumprir a obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro ou quando não mantiver a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos deste CONTRATO;
- h) a **CONCESSIONÁRIA** não cumprir, tempestivamente, as penalidades a ela impostas pelo **PODER CONCEDENTE**, inclusive o pagamento de multas, aplicadas em virtude do cometimento das infrações previstas neste CONTRATO;
e
- i) a **CONCESSIONÁRIA** não atender à intimação do **PODER CONCEDENTE** no sentido de regularizar a execução do OBJETO da CONCESSÃO.

32.3.2.2. A decretação da rescisão contratual por inexecução total ou parcial do



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

contrato da **CONCESSÃO** deverá ser precedida de verificação da inadimplência da **CONCESSIONÁRIA** em processo administrativo, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório.

32.3.2.3. Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à **CONCESSIONÁRIA**, detalhadamente, os descumprimentos contratuais referidos no parágrafo anterior, dando-se um prazo razoável, nunca inferior a 15 (quinze) dias úteis, para se corrigirem, se possível, as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

32.3.2.4. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato será declarada por ato do **PODER CONCEDENTE**, independentemente de indenização prévia, que será calculada no decurso do processo, posteriormente.

32.3.2.5. A decretação da rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato não acarretará para o **PODER CONCEDENTE** qualquer espécie de responsabilidade em relação a ônus, encargos, obrigações ou compromissos com terceiros assumidos pela **CONCESSIONÁRIA**, notadamente em relação a obrigações de natureza cível, criminal, trabalhista, tributária e previdenciária.

32.3.2.6. Decretada a rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato, a indenização à **CONCESSIONÁRIA** devida pelo **PODER CONCEDENTE** ficará limitada às parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados pela **CONCESSIONÁRIA** para o cumprimento deste CONTRATO.

32.3.2.7. O cálculo do valor da indenização prevista no caput será feito com base em laudo de avaliação patrimonial elaborado pelo *critério do valor novo de reposição* dos investimentos mencionados, que deverão ser devidamente depreciados, admitindo-se a correção pelo IPCA/IBGE dos respectivos valores, desde a elaboração do laudo.

32.3.2.8. As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela **CONCESSIONÁRIA** ao **PODER CONCEDENTE** serão descontados da indenização devida por este àquela.

32.4. RESCISÃO CONTRATUAL PELO CONCESSIONÁRIO OU ACORDO ENTRE AS PARTES

32.4.1. Este CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa da **CONCESSIONÁRIA**, no caso de descumprimento pelo **PODER CONCEDENTE** de suas obrigações, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim ou por acordo entre as partes, nos termos do artigo 78, XIII à XVI, da Lei Federal nº



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

8.666/93.

32.4.1.1. Os serviços OBJETO do CONTRATO não poderão ser interrompidos ou paralisados até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do CONTRATO.

32.4.1.2. A indenização devida à **CONCESSIONÁRIA**, no caso de rescisão judicial, será equivalente à prevista para o caso de rescisão contratual na hipótese de interesse público superveniente.

32.5. FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

32.5.1. Decretada a falência da **CONCESSIONÁRIA**, caberá ao **PODER CONCEDENTE**, a qualquer momento e em decisão discricionária, declarar a extinção da **CONCESSÃO** em função da falência da **CONCESSIONÁRIA**, a qual se operará de pleno direito.

32.5.1.1. Na hipótese de extinção do CONTRATO por falência ou extinção da **CONCESSIONÁRIA**, a indenização a ela devida será aquela definida para o caso de rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato (Subcláusula 32.3.2.6).

32.5.1.2. Não poderá ser procedida a partilha do respectivo patrimônio social da **CONCESSIONÁRIA** falida sem que o **PODER CONCEDENTE** ateste, mediante auto de vistoria, o estado em que se encontram os BENS REVERSÍVEIS, e sem que se efetue o pagamento das quantias devidas ao **PODER CONCEDENTE**, a título de indenização ou a qualquer outro título.

32.5.1.3. Se for autorizado e promovido de comum acordo com o **PODER CONCEDENTE**, assim como realizado de forma absolutamente célere, poderá haver a transferência da **CONCESSÃO** no processo de falência.

32.6. ANULAÇÃO DO CONTRATO

32.6.1. O CONTRATO poderá ser anulado por iniciativa e ato do **PODER CONCEDENTE** ou por decisão judicial, na hipótese de ocorrência de ilegalidade que caracterize vício insanável.

32.6.1.1. A indenização devida à **CONCESSIONÁRIA**, no caso de anulação do CONTRATO, será calculada na forma da Cláusula 32.3.1.2, salvo se a **CONCESSIONÁRIA** tiver concorrido para a ilegalidade ou nos casos em que a ilegalidade lhe for imputada de forma exclusiva, caso em que a indenização a ela devida será aquela definida para o caso de rescisão por inexecução contratual.

32.6.1.2. Essa faculdade dependerá de prévio acordo com a **CONCESSIONÁRIA** nas hipóteses de rescisão contratual na hipótese de interesse público superveniente,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

rescisão e término do prazo contratual.

32.7. REALIZAÇÃO DE EVENTOS CONTRATADOS NA VIGÊNCIA DESTE CONTRATO APÓS A EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

32.7.1. Se houver a extinção deste CONTRATO em função do término de seu prazo de vigência, o **PODER CONCEDENTE** ou o novo concessionário, conforme for o caso, deverá honrar os eventos comercializados com obediência aos protocolos acordados no âmbito do PROGRAMA DE DESOCUPAÇÃO.

32.7.2. Nos casos de extinção antecipada desta CONCESSÃO por motivo de rescisão contratual na hipótese de interesse público superveniente, rescisão por culpa do **PODER CONCEDENTE** e anulação, neste último caso, sem que haja culpa da **CONCESSIONÁRIA**, o **PODER CONCEDENTE** ou o novo concessionário, conforme for o caso, buscará honrar os contratos celebrados pela **CONCESSIONÁRIA** relativos a eventos a serem realizados após a extinção deste CONTRATO, fazendo jus às respectivas receitas, além de se responsabilizar, o **PODER CONCEDENTE**, pelo pagamento de indenização à **CONCESSIONÁRIA** diante da expectativa de estabilidade do CONTRATO.

32.7.3. Nos casos de extinção antecipada desta CONCESSÃO por motivo de rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato, falência ou extinção da **CONCESSIONÁRIA** e anulação, neste último caso, se houver culpa ou contribuição relevante da **CONCESSIONÁRIA**, o **PODER CONCEDENTE** ou o novo concessionário, conforme for o caso, não será obrigado ao pagamento de indenização ou a honrar os contratos celebrados pela **CONCESSIONÁRIA** relativos a eventos a serem realizados após a extinção deste CONTRATO, ainda que lhe sejam asseguradas as respectivas receitas.

32.8. TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO OU DO CONTROLE ACIONÁRIO DA CONCESSIONÁRIA

32.8.1. Durante todo o prazo de vigência, a transferência da CONCESSÃO ou do controle acionário da **CONCESSIONÁRIA** somente poderá ocorrer mediante prévia anuência do **PODER CONCEDENTE**, observadas as condições fixadas neste CONTRATO, e desde que não se coloque em risco a execução do OBJETO.

32.8.1.1. A transferência da CONCESSÃO ou a alteração do controle societário da **CONCESSIONÁRIA** somente poderá ser autorizada pelo **PODER CONCEDENTE**:

- a) após a emissão do Termo de Definitivo de Aceitação dos Bens e de todos os Termos Definitivos de Aceitação de Obras, de forma que tenham sido realizados, no mínimo, todos os INVESTIMENTOS necessários;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

b) quando a medida não prejudicar ou colocar em risco a execução deste CONTRATO.

32.8.1.2. Para fins de obtenção da anuência para a transferência da CONCESSÃO, a empresa ou consórcio que a pretenda assumir deverá:

- a) atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessárias à assunção do OBJETO da CONCESSÃO;
- b) prestar e manter as garantias pertinentes, conforme o caso;
- c) comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste CONTRATO; e
- d) assumir a responsabilidade pelos eventos e feiras contratados.

32.8.1.3. A transferência total ou parcial da CONCESSÃO ou do controle acionário da **CONCESSIONÁRIA**, sem a prévia autorização do **PODER CONCEDENTE**, implicará a imediata rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato da CONCESSÃO

32.8.2. O pedido de autorização para transferência da CONCESSÃO ou do controle societário direto da SPE deverá ser apresentado ao **PODER CONCEDENTE**, por escrito, pela **CONCESSIONÁRIA** ou pelo(s) FINANCIADOR(ES), conforme o caso, contendo a justificativa para tanto, bem como elementos que possam subsidiar a análise do pedido.

32.8.2.1. Para fins da autorização de que trata esta cláusula, o **PODER CONCEDENTE** examinará o pedido apresentado pela **CONCESSIONÁRIA** no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à **CONCESSIONÁRIA** e ao(s) FINANCIADOR(ES), convocar os acionistas controladores da **CONCESSIONÁRIA** e promover quaisquer outras diligências que considerar adequadas.

32.8.2.2. A autorização para a transferência da CONCESSÃO, caso seja concedida pelo **PODER CONCEDENTE**, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.

32.8.2.3. Para efetuar transferência da CONCESSÃO ao(s) FINANCIADOR(ES), estes deverão apresentar plano relativo à promoção da reestruturação financeira da **CONCESSIONÁRIA** e da continuidade da CONCESSÃO.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

33. DEVOLUÇÃO DO BEM IMÓVEL

33.1. No caso de extinção da CONCESSÃO, a **CONCESSIONÁRIA** deverá transferir ao **PODER CONCEDENTE** a posse do bem imóvel.

33.2. Fica facultado ao **PODER CONCEDENTE** sub-rogar-se nos contratos vigentes de interesse da CONCESSÃO que tenham sido celebrados pela **CONCESSIONÁRIA**.

33.3. Para a efetivação da devolução/transferência, os procedimentos técnicos, gerenciais e jurídicos cabíveis e as regras para devolução do bem público ao **PODER CONCEDENTE**, deverão ser estabelecidos em PROGRAMA DE DESOCUPAÇÃO, a ser elaborado pelas PARTES até 36 (trinta e seis) meses antes do término da vigência do CONTRATO.

33.4. O PROGRAMA DE DESOCUPAÇÃO deve detalhar o estado de conservação e MANUTENÇÃO dos BENS REVERSÍVEIS, com laudos e relatórios técnicos do VERIFICADOR INDEPENDENTE.

33.5. O **PODER CONCEDENTE**, para a aplicabilidade da cláusula acima e para assegurar a continuidade do uso e a exploração do bem imóvel, designará COMISSÃO DE DESOCUPAÇÃO com o auxílio do VERIFICADOR INDEPENDENTE para realizar vistorias confirmatórias e garantir a transição contratual.

33.6. Após as vistorias confirmatórias, incluindo os laudos e relatórios técnicos do estado de conservação e MANUTENÇÃO dos bens a serem revertidos, caberá à COMISSÃO DE DESOCUPAÇÃO lavrar o TERMO PROVISÓRIO DE DEVOLUÇÃO DO BEM IMÓVEL, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias antes do advento do término contratual.

33.7. O TERMO PROVISÓRIO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL retratará a situação dos BENS REVERSÍVEIS e determinará a sua aceitação pelo **PODER CONCEDENTE** ou indicará a necessidade de correções ou substituições sob responsabilidade da **CONCESSIONÁRIA**.

33.8. Na hipótese de eventuais correções ou substituições a serem feitas pela **CONCESSIONÁRIA**, o TERMO PROVISÓRIO DE DEVOLUÇÃO deverá indicar o prazo para sua execução, de forma motivada.

33.9. As correções e substituições realizadas com o objetivo de garantir o dever de manutenção e atualização dos BENS REVERSÍVEIS pela **CONCESSIONÁRIA** não gerarão direito à indenização ou compensação em seu favor.

33.10. Ao término do prazo de vigência do CONTRATO será lavrado o TERMO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

33.11. Caberá à **CONCESSIONÁRIA** retirar todos os bens não reversíveis utilizados na CONCESSÃO no prazo fixado no TERMO PROVISÓRIO DE DEVOLUÇÃO.

33.12. O **PODER CONCEDENTE** poderá incluir nos TERMOS PROVISÓRIOS e DEFINITIVO DE DEVOLUÇÃO o direito à sub-rogação nos contratos relativos a atividades inerentes, acessórias ou complementares ao serviço, bem como nos contratos provenientes de receitas alternativas, complementares, acessórias e de PROJETOS ASSOCIADOS, cabendo à **CONCESSIONÁRIA** tomar as providências necessárias para aditar os contratos indicados.

33.13. Quando se tratar de RECEITAS ACESSÓRIAS devem ser autorizados pelo **PODER CONCEDENTE**.

33.14. As RECEITAS ACESSÓRIAS deverão ser compartilhadas entre as PARTES, de acordo com a Cláusula 11.

33.15. A **CONCESSIONÁRIA**, que será obrigatoriamente representada por uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, desde os 06 (seis) meses antes do advento do término contratual, não poderá realizar dissolução ou partilha do seu patrimônio, antes que o **PODER CONCEDENTE**, por meio do TERMO DEFINITIVO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL, ateste que os bens revertidos encontram-se em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção, livres de quaisquer ônus ou encargos e que esteja plenamente assegurado o pagamento das importâncias devidas ao **PODER CONCEDENTE**, a título de indenização ou qualquer outro título.

33.16. Enquanto não expedido o TERMO DEFINITIVO DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL não será liberada a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

33.17. Nas hipóteses de término antecipado do CONTRATO, a formalização da devolução dos bens deverá ser realizada pelas PARTES, juntamente com o VERIFICADOR INDEPENDENTE, em até 30 (trinta) dias úteis da retomada da posse do bem imóvel, desde que concluída a aferição de eventuais indenizações cabíveis ao **PODER CONCEDENTE** pela **CONCESSIONÁRIA**.

34. SANÇÕES E PENALIDADES

34.1. O não cumprimento das diretrizes, normas, especificações, regulamentos, entrega de relatórios, índices e parâmetros fixados pelo **PODER CONCEDENTE** para o uso e exploração do bem imóvel, bem como atrasos no cumprimento de prazos, de cronogramas de execução física das OBRAS previstas nesta CONCESSÃO, em



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

qualquer de suas fases, bem como de cronogramas físicos que forem ajustados no decorrer deste CONTRATO, inclusive o relacionado com o refazimento de OBRAS deficientemente executadas, ou a demora no cumprimento de diretrizes, normas, especificações, regulamentos, índices e parâmetros fixados pelo **PODER CONCEDENTE** para o uso e exploração do bem imóvel, importarão na aplicação e sanções previstas no artigo 87 da Lei Federal nº 8.666/93.

34.2. A aplicação da multa a que alude este item não impede que o **PODER CONCEDENTE** aplique outras sanções previstas no CONTRATO ou na legislação pertinente.

34.3. As sanções administrativas serão aplicadas por meio de processo administrativo sancionador, conforme rito previsto pela Lei Federal nº 8.666/1993, iniciada a partir da respectiva notificação, emitida por órgão do **PODER CONCEDENTE** responsável pela fiscalização, à **CONCESSIONÁRIA**, garantida sua defesa prévia no prazo legal.

34.4. Pela inexecução total ou parcial do CONTRATO de CONCESSÃO ora outorgado, poderão, garantida a defesa prévia e o contraditório, ser aplicadas à **CONCESSIONÁRIA** as seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) multa compensatória por perdas e danos, no montante de até 10% (dez por cento) sobre o saldo contratual reajustado não executado pelo particular;
- c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 02 (dois) anos, nos termos do art. 87, III, da Lei nº 8.666/93;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, em toda a Federação, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior.

34.5. As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório, observando-se as seguintes regras:

- a) Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, o **PODER CONCEDENTE** deverá notificar a **CONCESSIONÁRIA**, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

- b) A notificação deverá ocorrer pessoalmente ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta da **CONCESSIONÁRIA** reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;
- c) O prazo para apresentação de defesa prévia será de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação, exceto na hipótese de declaração de inidoneidade, em que o prazo será de 10 (dez) dias consecutivos, devendo, em ambos os casos, ser observada a regra do art. 110 da Lei 8.666/1993;
- d) A **CONCESSIONÁRIA** comunicará ao **PODER CONCEDENTE** as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo licitatório e da vigência do CONTRATO, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;
- e) Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, o **PODER CONCEDENTE** proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso do licitante que deverá ser exercido nos termos da Lei 8.666/1993; e
- f) O recurso administrativo a que se refere a alínea anterior será submetido à análise da Procuradoria Geral do Estado do Espírito Santo.

34.6. Na aplicação das sanções, o **PODER CONCEDENTE** observará as seguintes circunstâncias, com vistas a atender o princípio da proporcionalidade:

- a) a natureza e a gravidade da infração;
- b) os danos resultantes à Administração Pública e aos usuários;
- c) as circunstâncias gerais agravantes e atenuantes, dentre as quais está a reincidência e a boa ou má-fé da **CONCESSIONÁRIA** na promoção do dano;
- d) a situação econômico-financeira da **CONCESSIONÁRIA**;
- e) os antecedentes da **CONCESSIONÁRIA**, inclusive eventuais reincidências; e
- f) a proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, inclusive quanto ao número de usuários atingidos.

34.7. A gradação das penalidades a que está sujeita a **CONCESSIONÁRIA** observará a natureza da infração cometida, que variará conforme as seguintes



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

categorias:

- a) leve;
- b) média;
- c) grave; e
- d) gravíssima.

34.8. A infração será considerada leve quando decorrer de condutas não dolosas da **CONCESSIONÁRIA**, das quais ela não se beneficie economicamente e não impactem diretamente no negócio, não gere danos ao **PODER CONCEDENTE** ou para o PÚBLICO em geral.

34.8.1. Serão consideradas infrações leves, inclusive, mas sem limitação, o seguinte:

- a) fazer oposição às inspeções e fiscalizações determinadas pelo **PODER CONCEDENTE**;
- b) não manter o bem imóvel nas condições estipuladas neste CONTRATO e seus ANEXOS;
- c) deixar de apresentar os dados ou quaisquer outras informações solicitadas pelo **PODER CONCEDENTE** dentro dos prazos estabelecidos;
- d) recusar ou dificultar o acesso aos prepostos da fiscalização do **PODER CONCEDENTE** quando devidamente credenciados;
- e) demorar para prestar informações aos usuários a respeito dos serviços, assim como veicular, sob sua responsabilidade, publicidade ou informações em desacordo com as regras municipais e estaduais;
- f) deixar de fornecer aparelhamento técnico, equipamentos, materiais, sistemas e pessoal que não sejam essenciais à prestação de serviços; e
- g) desrespeito ou falta de urbanidade por parte do administrador, dirigente ou qualquer representante da **CONCESSIONÁRIA** no trato com o PÚBLICO.

34.8.2. O cometimento de infração de natureza leve ensejará a aplicação das seguintes penalidades:

- a) advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; ou



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

b) multa, em caso de reincidência em uma mesma conduta que caracterize infração leve, dentro do período de 04 (quatro) meses consecutivos, no valor de até 0,01% (zero vírgula zero um por cento) do VALOR DO CONTRATO.

34.9. A infração será considerada média quando decorrer de condutas diretas da **CONCESSIONÁRIA**, das quais se beneficie.

34.9.1. Serão consideradas infrações médias, inclusive, mas sem limitação, o seguinte:

- a) deixar de fornecer aparelhamento técnico, equipamentos, materiais, sistemas e pessoal que sejam relevantes para a prestação dos serviços;
- b) deixar de promover a limpeza das áreas de uso comum, fachadas externas, áreas de estacionamento, corredores, vias de acesso e outras, dentro do perímetro de jurisdição do bem imóvel;
- c) deixar de arcar com as despesas decorrentes do adequado cumprimento de suas obrigações contratuais, tais como: serviços de gestão de operação, administração, manutenção e conservação das instalações, sistemas de controle e informações, impostos, taxas e contribuições, registro, pessoal, entre outros;
- d) não proceder pontualmente o pagamento à União, ao Estado e ao Município dos impostos, taxas e contribuições, incidentes sobre as receitas decorrentes da exploração comercial do espaço concedido; e
- e) deixar de pagar as indenizações oriundas de danos ou prejuízos causados ao **PODER CONCEDENTE** ou aos usuários, decorrentes de culpa comprovada e proveniente da má execução dos serviços.

34.9.2. O cometimento de infração de natureza média ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada ou concomitante:

- a) advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; e/ou
- b) multa no valor de até 0,1% (zero vírgula um por cento) do VALOR DO CONTRATO, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção.

34.10. A infração será considerada grave quando decorrer de condutas dolosas da **CONCESSIONÁRIA** se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, e que envolva benefício econômico em detrimento do **PODER CONCEDENTE** ou de culpa grave que acarrete danos à ARENA MULTIUSO, a seus USUÁRIOS e a seus



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CLIENTES.

34.10.1. Serão consideradas infrações graves, inclusive, mas sem limitação, o seguinte:

- a) falha em adotar as normas técnicas pertinentes às OBRAS e serviços que serão executados;
- b) falha em realizar as verificações e testes necessários nos sistemas que foram reformados ou instalados, a fim de verificar sua segurança e adequação às normas pertinentes;
- c) falha em realizar a reversão dos BENS REVERSÍVEIS nos termos e condições estabelecidos no CONTRATO;
- d) alienação de BENS REVERSÍVEIS sem atender ao disposto no CONTRATO, sem prejuízo da obrigação de reaver / substituir o bem ou indenizar o **PODER CONCEDENTE**;
- e) deixar de promover a MANUTENÇÃO e conservação das áreas de uso comum, fachadas externas, áreas de estacionamento, corredores, vias de acesso e outras, dentro do perímetro de jurisdição do bem imóvel;
- f) não obtenção dos seguros exigidos nos prazos estabelecidos; e
- g) não proceder à conservação e MANUTENÇÃO corretiva e preventiva das edificações.

34.10.2. O cometimento de infração grave ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada ou concomitante à pena de multa:

- a) advertência por escrito que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; e/ou
- b) multa no valor de até 0,5% (zero vírgula cinco) do VALOR DO CONTRATO, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção.

34.11. A infração será considerada gravíssima quando o **PODER CONCEDENTE** constatar, diante das características do serviço prestado e do ato praticado pela **CONCESSIONÁRIA**, que suas consequências se revestem de grande lesividade ao interesse público, prejudicando o meio ambiente, o erário ou a própria continuidade do OBJETO da CONCESSÃO.

34.11.1. Serão consideradas infrações gravíssimas, inclusive, mas sem limitação,



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

o seguinte:

- a) falha em dar início à OPERAÇÃO da ARENA MULTIUSO no prazo estabelecido;
- b) falha em sanar e/ou punir práticas de corrupção ou antiéticas;
- c) não constituição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO no prazo estabelecido;
- d) deixar de contratar os seguros e de manter as garantias contratuais especificados e exigidos pelo EDITAL da LICITAÇÃO;
- e) deixar de proporcionar serviços aos usuários do bem imóvel; e
- f) deixar de fornecer aparelhamento técnico, equipamentos, materiais, sistemas e pessoal que sejam imprescindíveis para a prestação de serviços.

34.11.2. O cometimento de infração gravíssima ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada ou concomitante à pena de multa

- a) multa no valor de até 1% (um por cento) do VALOR DO CONTRATO, que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; e/o
- b) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimentos de contratar com a Administração Pública, por prazo não superior a 24 (vinte e quatro) meses; e/ou
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a **CONCESSIONÁRIA** ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sanção aplicada com base na alínea anterior.

34.12. O PODER CONCEDENTE, na definição das espécies de penalidade de multa e das dosimetrias indicadas nos parágrafos anteriores levará em consideração a reincidência, se aplicável, e as circunstâncias de cada caso de maneira motivada, observando, sempre, a proporcionalidade entre a gravidade da falta e a intensidade da sanção, inclusive quanto ao número de USUÁRIOS e CLIENTES atingidos e o prolongamento, no tempo, da situação que caracterizou a infração.

34.13. O pagamento das multas a que se refere esta cláusula ou a dedução do seu respectivo valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, não exonerará a



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

CONCESSIONÁRIA de cumprir a obrigação cujo descumprimento causou a imposição da multa e, tampouco, de quaisquer outras obrigações que emanem deste CONTRATO.

34.14. Em caso de atraso na realização dos pagamentos mencionados neste CONTRATO, além do principal corrigido monetariamente, serão aplicados, ao valor em mora, juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela metodologia de juros compostos, e multa equivalente a 10% (dez por cento), sem prejuízo da aplicação de outras consequências previstas no CONTRATO, inclusive a rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato e a execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

34.14.1. O **PODER CONCEDENTE** decidirá sobre a aplicação da sanção, estando facultado à **CONCESSIONÁRIA** a interposição de recurso para autoridade superior, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da intimação da decisão.

34.14.2. Após decisão administrativa final do **PODER CONCEDENTE**, na hipótese de aplicação da penalidade de multa, este notificará por escrito à **CONCESSIONÁRIA** para realizar o pagamento dos valores correspondentes em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento da notificação.

34.14.3. A falta de pagamento da multa no prazo estipulado acarretará a atualização monetária do débito pela variação do IPCA/IBGE, e o acréscimo de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante do débito corrigido monetariamente, a contar da data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

34.14.4. Os valores resultantes das multas aplicadas reverterão ao **PODER CONCEDENTE**.

34.15. A notificação à **CONCESSIONÁRIA** é o instrumento por meio do qual tem início o processo administrativo para apurar as infrações aqui elencadas.

34.16. A notificação conterá, obrigatoriamente:

- a) Dia, mês, ano, hora e lugar de sua lavratura;
- b) Número, nome, assinatura do fiscal autuante e descrição do fato gerador da infração;
- c) Nome da infratora e do espaço no bem imóvel, que seja objeto da autuação; e
- d) Dispositivo legal infringido.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

35. MECANISMO DE SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

35.1. Os conflitos e as controvérsias decorrentes do presente CONTRATO, ou com ele relacionados, poderão ser amigavelmente dirimidos pelas PARTES.

35.2. Não serão submetidas aos mecanismos previstos nesta Cláusula as controvérsias decorrentes da aplicação de penalidades e sanções pelo **PODER CONCEDENTE** à **CONCESSIONÁRIA**, nos termos da Cláusula 34 - Sanções e Penalidades.

35.3. Em caso de conflito ou controvérsia resultante dos direitos e obrigações contemplados neste CONTRATO ou de sua execução, inclusive aqueles relacionados à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro ou às autorizações do **PODER CONCEDENTE**, o objeto do conflito ou controvérsia será comunicado, por escrito, ao **PODER CONCEDENTE** ou à **CONCESSIONÁRIA**, conforme o caso, para que as PARTES possam, utilizando-se do princípio da boa-fé e envidando os melhores esforços para tal, solucionar o conflito ou controvérsia existente.

35.4. A comunicação de que trata o parágrafo anterior deverá ser enviada pela PARTE interessada juntamente com todas as suas alegações referentes ao conflito ou controvérsia, devendo, também, estar acompanhada de uma sugestão para a solução do conflito ou controvérsia.

35.5. Após o recebimento da notificação, a PARTE notificada terá um prazo de 20 (vinte) dias, improrrogáveis, contados do recebimento da notificação, para responder se concorda com a solução proposta.

35.6. Caso a PARTE notificada concorde com a solução apresentada, as PARTES, em conjunto, darão por encerrado o conflito ou controvérsia e tomarão as medidas necessárias para implementar a medida acordada.

35.7. Caso não concorde com a solução proposta, a PARTE notificada, no mesmo prazo acima estipulado, deverá apresentar à PARTE interessada os motivos pelos quais discorda da solução sugerida, devendo, nessa hipótese, apresentar uma solução alternativa para o caso.

35.8. No caso de discordância da PARTE notificada, deverá ser marcada uma reunião entre as PARTES, a fim de debater e buscar solucionar o conflito ou a controvérsia em causa.

35.9. No processo de solução amigável de que trata esta cláusula, as PARTES poderão contar com o apoio técnico de um mediador designado de comum acordo



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

para auxiliá-las no processo de negociação.

35.10. Em qualquer das hipóteses, o conflito ou a controvérsia existente entre as PARTES deverá ser solucionado no prazo de até 60 (sessenta) dias, prorrogáveis de comum acordo.

36. ARBITRAGEM

36.1. As controvérsias ou disputas decorrentes do presente CONTRATO ou com este relacionadas, que não puderem ser resolvidas amigavelmente entre as PARTES e cuja apreciação não seja da competência exclusiva do Poder Judiciário, serão definitivamente dirimidas por meio da arbitragem, em conformidade com o art. 11, III, da Lei Federal nº 11.079/04 e com a Lei Federal nº 9.307/96, observado ainda o disposto nesta cláusula.

36.2. A submissão de qualquer questão à arbitragem não exonera as PARTES do pontual e tempestivo cumprimento das disposições do CONTRATO, e das determinações do **PODER CONCEDENTE** que no seu âmbito sejam comunicadas e recebidas pela **CONCESSIONÁRIA** previamente à data de submissão da questão à arbitragem, até que uma decisão final seja obtida relativamente à matéria em causa.

36.3. De igual modo, não se permite qualquer interrupção da **CONCESSÃO**, que deverá continuar a se processar nos termos em vigor à data de submissão da questão, até que uma decisão final seja obtida relativamente à matéria em causa.

36.4. A arbitragem será conduzida por 03 (três) árbitros que serão escolhidos dentre pessoas naturais, de reconhecida idoneidade e conhecimento da matéria objeto da controvérsia.

36.5. Cada PARTE nomeará um árbitro e respectivo suplente, devendo o terceiro árbitro ser nomeado em conjunto pelas PARTES ou, caso estas não cheguem a um acordo quanto à indicação do terceiro árbitro, este será nomeado pelo órgão ou entidade arbitral contratado.

36.6. A Presidência do tribunal arbitral caberá ao terceiro árbitro.

36.7. Os árbitros deverão ser profissionais sem vínculo com as PARTES, não podendo estar enquadrados nas situações de impedimento e suspeição previstas na Lei Federal nº 5.869/73 (Código de Processo Civil) para autoridades judiciais, e deverão proceder com imparcialidade, independência, competência e discricção, aplicando-lhes, no que couber, o disposto do Capítulo III, da Lei Federal nº 9.307/96.

36.8. O procedimento arbitral deverá ser realizado e conduzido na língua portuguesa



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

na forma da Lei 9.307/96 e em conformidade com regras de arbitragem e regulamento em vigor da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem do Espírito Santo – CBMAE ES, integrante da rede de câmaras da Câmara Brasileira Mediação e Arbitragem Empresarial – Rede Cbmae, na cidade de Vitória – ES, Brasil, utilizando a legislação brasileira como fonte para fundamentação e julgamento.

36.9. As PARTES poderão escolher órgão ou entidade arbitral distinto da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem do Espírito Santo – CBMAE ES, desde que haja concordância mútua.

36.10. Não havendo concordância para a escolha de outro órgão ou entidade arbitral, prevalecerá o disposto na Cláusula 36.8.

36.11. As PARTES, neste ato, acordam que a **CONCESSIONÁRIA** arcará com os custos do procedimento de contratação da Câmara e de todo o procedimento arbitral até ser proferida sentença arbitral, independentemente da PARTE que solicitar o início da arbitragem.

36.12. Após a sentença arbitral, tendo sido esta inteiramente desfavorável ao **PODER CONCEDENTE**, este deverá reembolsar a **CONCESSIONÁRIA** pelas despesas incorridas, podendo fazê-lo por meio do acréscimo do valor devido na contraprestação pública.

36.13. Na hipótese de sucumbência parcial de ambas as PARTES, as despesas decorrentes do procedimento arbitral serão rateadas conforme indicado na sentença arbitral.

36.14. Cada uma das PARTES arcará com seus próprios custos referentes a honorários advocatícios.

36.15. A sentença arbitral poderá incluir dispositivo sobre a alocação e razoabilidade dos custos incorridos.

36.16. As PARTES concordam que as decisões proferidas pela arbitragem serão definitivas e vincularão as PARTES.

36.17. O órgão ou entidade arbitral contratado atuará exclusivamente para a resolução da(s) controvérsia(s) e/ou disputas(s) para a(s) qual(is) for designada, devendo novas contratações serem realizadas para a resolução de futuros conflitos.

36.18. A arbitragem terá lugar na cidade de Vitória, capital do Espírito Santo, em cujo foro serão ajuizadas, se for o caso, as ações necessárias para assegurar a sua realização e a execução da sentença arbitral.

36.19. As PARTES renunciam a qualquer outro tribunal que de outra forma teria



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

competência para julgar qualquer matéria submetida à arbitragem.

36.20. As PARTES podem solicitar, junto ao órgão judiciário competente, eventuais medidas que sejam necessárias antes da constituição da corte de arbitragem, bem como que, nos casos em que a corte já esteja constituída, tais solicitações sejam por ela apreciadas.

37. CONTRATOS FIRMADOS

37.1. A CONCESSIONÁRIA deverá assumir a agenda de eventos já reservados e confirmados para os anos de 2022 e 2023, constantes do Anexo V – CONTRATOS FIRMADOS do EDITAL.

37.1.1. Os CONTRATOS FIRMADOS serão assumidos na data prevista na ORDEM DE INÍCIO DA OPERAÇÃO, data em que deverão ser assinados os TERMOS DE RESPONSABILIDADE PELOS CONTRATOS FIRMADOS, de acordo com o modelo previsto no Anexo X do EDITAL.

37.1.2. Cada um dos referidos termos de responsabilidade deverá ser assinado em pelo menos 2 (duas) vias, ficando uma com o **PODER CONCEDENTE** e outra com a **CONCESSIONÁRIA**

37.1.2.1. Poderão ser enviadas cópias autenticadas destes documentos para cada um dos CLIENTES contratantes das feiras e eventos contratados.

38. DISPOSIÇÕES FINAIS

38.1. O não exercício, ou o exercício tardio ou parcial de qualquer direito que assista a qualquer das PARTES por este CONTRATO, não importa na sua renúncia, nem impede o seu exercício posterior, nem constitui novação da respectiva obrigação.

38.2. COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

38.2.1. As comunicações entre as PARTES serão efetuadas por escrito e remetidas:

- a) em mãos, desde que comprovadas por protocolo;
- b) por correio registrado, com aviso de recebimento; e
- c) por correio eletrônico, desde que comprovada a recepção.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO

38.2.2. Consideram-se, para os efeitos de remessa das comunicações, os seguintes endereços e endereço eletrônico, respectivamente:

a) **PODER CONCEDENTE:** [.]

b) **CONCESSIONÁRIA:** [.]

38.2.2.1. Qualquer das PARTES poderá modificar o seu endereço postal e endereço eletrônico, mediante comunicação à outra PARTE, conforme acima disposto

38.3. CONTAGEM DE PRAZOS

38.3.1. Os prazos estabelecidos em dias, neste CONTRATO, contar-se-ão em dias corridos.

38.3.1.1. Em todas as hipóteses, deve-se excluir o primeiro dia e incluir o último.

38.3.1.2. Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente do **PODER CONCEDENTE**, prorrogando-se para o próximo dia útil nos casos em que a data de início ou vencimento coincidir com dia em que não há expediente na Secretaria de Estado do Turismo - SETUR.

38.4. FORO

38.4.1. Fica eleito o Foro da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem do Espírito Santo – CBMAE/ES, para dirimir qualquer controvérsia entre as PARTES decorrentes do CONTRATO.

E, por assim estarem de pleno acordo com as disposições e condições do presente CONTRATO, as PARTES o assinam em 03 (três) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas, que também o assinam, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Vitória (ES), xx de xxxxxxxxxxxx de xxxx.

SECRETARIA DE ESTADO DE TURISMO

CONCESSIONÁRIA

INTERVENIENTE