

ANEXO VIII - MINUTA DO CONTRATO
PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Estado de São Paulo
Secretaria de Apoio Jurídico

CONTRATO Nº

CONTRATANTES: O MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS E

.....
para **CONCESSÃO PATROCINADA PARA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO OPERACIONAL, REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA, EXPLORAÇÃO COMERCIAL E MANUTENÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL**, na conformidade dos ANEXOS deste CONTRATO e TERMO DE REFERÊNCIA.

Data:/...../2023

MODALIDADE: Concorrência Pública nº /SGAF/2023

VALOR: R\$.....

PRAZO: 25 (vinte e cinco) anos

PROC. ADMINISTRATIVO: /2023

DAS PARTES

O MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, com sede à Rua José de Alencar nº 123, Vila Santa Luzia, inscrito no CNPJ sob o nº 46.643.466/0001-06, Inscrição Estadual nº isento, representado pelo **Secretário de**, **Sr.**,, portador do CPF nº e do RG nº, adiante designado simplesmente **PODER CONCEDENTE**, e, com sede à, na cidade de....., inscrita no CNPJ sob o nº....., Inscrição Municipal nº....., representada por, **Sr.**....., portador do CPF nº..... e do RG. nº....., residente e domiciliado à na cidade de, adiante designada simplesmente **CONCESSIONÁRIA**, , nos termos do disposto nas Lei Federal nº 8.666/93, Lei Federal nº 11.079/04, Lei Federal nº 8.987/95, Lei Federal nº 9.074/95, bem como no Edital de Concorrência Pública de nº/SGAF/2023 e nas demais normas aplicadas na espécie, mediante as cláusulas e condições seguintes, ajustam o que se segue:

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente CONTRATO a administração, gestão operacional, realização das obras de reforma, exploração comercial e manutenção do imóvel denominado

MERCADO MUNICIPAL por conta e risco da CONCESSIONÁRIA, sob as condições de que a CONCESSIONÁRIA sob as condições de que a concessionária revitalize, reforme, opere mantenha e explore o imóvel público às suas expensas, conforme especificações constantes no Edital, no ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA e todos os demais ANEXOS.

1.1. O **TERMO DE REFERÊNCIA e todos os demais ANEXOS** do EDITAL da Concorrência Pública, para todos os efeitos, devem ser considerados como parte integrante do ANEXO ÚNICO deste CONTRATO, como se nele estivessem transcritos.

CLÁUSULA 2º - ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL

2.1 A CONCESSIONÁRIA será responsável por toda a administração, operação, manutenção e exploração comercial do Mercado Municipal.

2.2. Todas as atividades desenvolvidas deverão ser divididas, organizadas e coordenadas, contemplando todos os aspectos físicos, humanos, financeiros, jurídicos, administrativos e econômicos necessários ao bom andamento organizacional.

2.3. Todos os serviços deverão ser realizados por profissionais devidamente capacitados para cada finalidade e devem ser respeitadas as normas e legislação vigente.

2.4. A ampliação, a transformação do imóvel em outras ideias que possam remodelar, tornar atrativo e economicamente viável do ponto de vista de negócios, poderão ser viabilizadas, respeitadas as premissas do TERMO DE REFERÊNCIA e anuência do PODER CONCEDENTE, respeitadas as normas aplicáveis ao imóvel.

2.5. A CONCESSIONÁRIA não poderá subcontratar os serviços que impliquem na administração e operação dos imóveis, sendo-lhe permitida a subcontratação dos serviços específicos de atividades inerentes, acessórias ou complementares, assim considerados os de obras civis, limpeza, manutenção das instalações e equipamentos, vigilância patrimonial, dentre outras.

2.6. Na hipótese de subcontratação, a CONCESSIONÁRIA, será a única responsável perante o PODER CONCEDENTE, dela podendo ser exigida diretamente a execução dos serviços, em caso de inadimplência ou má execução dos serviços subcontratados.

2.6.1. Obedecidos os preceitos legais, o presente CONTRATO não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou em parte, a não ser com prévio e expresse consentimento do PODER CONCEDENTE, com exceção para empresas do mesmo grupo econômico.

2.7. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar comercialmente o imóvel desde que não seja prejudicada a administração e a operação dos mesmos.

2.8. O horário de funcionamento do Mercado será definido pela CONCESSIONÁRIA. Porém, em consonância com o Programa Urbaniza Centro, as atividades voltadas à alimentação deverão funcionar pelo menos até as 20 horas.

2.9. Além do prédio do Mercado existente, todos os parklets instalados pela prefeitura até a data da emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.) serão também transferidos à administração, gestão e exploração sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

2.10. Todas as alterações, novas edificações e instalações deverão atender os padrões legais e de engenharia, admitidas construções desde que atendidas as disposições da Lei Complementar Municipal n.º 623/2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como a legislação que trata de seu tombamento.

CLÁUSULA 3ª - DO REGIME JURÍDICO DO CONTRATO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

3.1. A presente CONCESSÃO PATROCINADA está sujeita às disposições do presente CONTRATO, às leis vigentes do Brasil, com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra, e aos preceitos de direito público, sendo-lhes aplicáveis, supletivamente, os princípios da teoria geral dos CONTRATOS e as disposições do direito privado.

3.2. Este CONTRATO é regulado pelos seguintes dispositivos legais:

- I. Constituição da República Federativa do Brasil;
- II. Lei Orgânica do Município de São José dos Campos;
- III. Lei Federal nº 8.666/93 e alterações;
- IV. Lei Federal nº 11.079/04;
- V. Leis Federais nº 8.987 de 13/02/95 e nº 9.074 de 07/07/95;
- VI. Lei Federal nº 25 de 30/11/37;
- VII. Lei Municipal nº 4.400 de 14/06/93;
- VIII. Lei Complementar nº 428/2010 de 09/08/2010. (Lei de Zoneamento)
- IX. Lei Municipal 4.595/94;
- X. Demais disposições legais aplicáveis, inclusive subsidiariamente, os princípios gerais de Direito.

3.3. Neste CONTRATO, as referências às normas aplicáveis deverão também ser compreendidas como referências à legislação que as substitua, complemente ou modifique, as quais deverão ser cumpridas, independentemente de cobrança por parte do PODER CONCEDENTE.

CLÁUSULA 4ª- DO VALOR DO CONTRATO

4.1. O valor do CONTRATO será de R\$ 27.062.000,00 (vinte e sete milhões, sessenta e dois mil reais), que corresponde ao valor estimado para execução das obrigações do CONTRATO, cumulado com os custos e despesas estimados durante todo o prazo da CONCESSÃO.

4.1.1. Este valor é meramente indicativo, não vinculando qualquer pleito de reequilíbrio econômico-financeiro no âmbito da CONCESSÃO.

CLÁUSULA 5ª – DOS PRAZOS

5.1. A CONCESSÃO terá o prazo de 25 (vinte e cinco) anos a contar da assinatura do CONTRATO de CONCESSÃO.

5.1.1. O início da administração, gestão operacional, exploração e manutenção do MERCADO MUNICIPAL, ocorrerá consoante determinação da Ordem de Início de Operação (O.I.O.), emitida pelo PODER CONCEDENTE após a assinatura deste CONTRATO.

5.2. Fica determinado que toda e qualquer despesa assumida deverá ser honrada e paga pela CONCESSIONÁRIA, prevalecendo o princípio da competência para a configuração da assunção do compromisso.

5.3. Findo o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar os imóveis no prazo de 30 (trinta) dias úteis, sem que haja qualquer compensação referente à utilização ou quanto aos bens ou benfeitorias de qualquer espécie, incorporadas ao imóvel.

5.4. O PODER CONCEDENTE assumirá toda a Administração do MERCADO MUNICIPAL na primeira hora do dia seguinte ao dia do encerramento da CONCESSÃO.

CLÁUSULA 6ª – DOS SEGUROS.

6.1. Além dos seguros a que está por lei obrigada, a CONCESSIONÁRIA contratará até o início da operação integral dos serviços e atividades inerentes às atividades do bem concedido e manterá em vigor ao longo da execução do Objeto, o Seguro de responsabilidade civil visando à cobertura de danos materiais e morais impostos a terceiros, usuários ou não, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência da CONCESSIONÁRIA, de seus agentes.

6.1.1. O serviço objeto da CONCESSÃO não poderá ser iniciado sem que a CONCESSIONÁRIA comprove ao PODER CONCEDENTE que a apólice do seguro exigido se encontre em vigor e com as devidas coberturas.

6.2. Após a conclusão dos investimentos necessários previstos no CONTRATO e seu ANEXO ÚNICO, a CONCESSIONÁRIA contratará seguro para cobertura total de dano aos imóveis em suas áreas externas e internas, pisos, dos equipamentos, do mobiliário, causados por roubo, furto, incêndio, raio, explosão, vendaval, descargas elétricas e outros acidentes.

6.3. As apólices deverão prever como beneficiário o PODER CONCEDENTE, durante toda a vigência da CONCESSÃO e garantindo nas apólices de seguro, a cobertura total em caso de sinistro.

6.4. Os valores das apólices deverão ser previamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE.

CLÁUSULA 7ª – DA EXECUÇÃO

7.1. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços objeto deste CONTRATO, por sua conta e risco, nas condições ofertadas, mediante Ordem de Início de Operação (O.I.O.), por escrito, emitida pelo PODER CONCEDENTE.

7.1.1 A Ordem de Início de Operação (O.I.O.) será expedida pela Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico, em até 90 dias a contar da data da assinatura do CONTRATO.

7.1.2 O prazo para emissão da Ordem de Início de Operação (O.I.O.) poderá ser prorrogado desde que ocorra motivo justificado.

7.2. Os serviços deverão ser executados nos termos do **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**.

7.3. A CONCESSIONÁRIA poderá subcontratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao serviço concedido desde que de acordo com as regras do CONTRATO, da legislação pertinente, mediante anuência do PODER CONCEDENTE.

7.3.1. Nos casos previstos neste item, a CONCESSIONÁRIA é responsável pelos atos praticados pelo terceiro subcontratado, responsabilizando-se perante o PODER CONCEDENTE pelo serviço prestado.

7.3.2. A subcontratação de terceiros em regime de direito privado não configurará o instituto da SUBCONCESSÃO, nem acarretará nenhum vínculo do contratado e seus prepostos com o PODER CONCEDENTE.

7.4. A SUBCONCESSÃO não será permitida na CONCESSÃO objeto deste CONTRATO, conforme a legislação municipal vigente.

CLÁUSULA 8ª – DAS BENFEITORIAS

8.1. A CONCESSIONÁRIA assegurará, ao longo de todo o prazo de vigência da CONCESSÃO, que as obras, ações de investimento, reforma, restauração, construção, requalificação do uso e manutenção do imóvel, bem como sua utilização ocorram:

- I. Em conformidade com as determinações deste CONTRATO e seu ANEXO ÚNICO;
- II. Em conformidade com a Lei de Zoneamento Urbano do Município de São José dos Campos;
- III. Em conformidade com a legislação referente à preservação do patrimônio histórico, se aplicável ao caso;
- IV. Em conformidade com a Lei Orgânica do Município de São José dos Campos;
- V. Em conformidade com a Vigilância Sanitária do Município de São José dos Campos e o Código de Posturas Municipal;
- VI. Em conformidade com demais órgãos reguladores.

8.2. As reformas, reestruturações e adaptações realizadas pela CONCESSIONÁRIA, deverão ser apresentadas e aprovadas junto ao PODER CONCEDENTE, e serão revertidas, no término do CONTRATO, ao patrimônio do PODER CONCEDENTE, sem direito à indenização, retenção ou remoção que acarrete dano aos imóveis.

8.2.1. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, a aprovação de toda e qualquer reforma, reestruturação e adaptação a ser realizada no Mercado Municipal, junto aos órgãos do patrimônio histórico, quando necessária.

8.3. As publicidades na fachada do edifício deverão seguir as orientações do PODER CONCEDENTE.

8.4. A CONCESSIONÁRIA quando for ao caso de reforma, reestruturação e adaptação, deverá apropriar o imóvel às normas técnicas, em especial àquelas relacionadas ao Tombamento e a segurança e combate a incêndio (Corpo de Bombeiros), estabilidade de estruturas, desempenho de edificações e acessibilidade, deverá ainda providenciar matrícula CEI para a obra, junto ao Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, nos termos da IN/INSS nº100, de 18 de dezembro de 2003.

8.5. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela execução dos investimentos necessários conforme disposto no item 7 do TERMO DE REFERÊNCIA.

8.6. Todos os serviços, mesmo os não explicitados nas especificações, todavia necessários à execução do CONTRATO, correrão por conta e serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

CLÁUSULA 9ª – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização da execução do CONTRATO, abrangendo todas as atividades da CONCESSIONÁRIA, durante todo o seu prazo de vigência, será desempenhada pelo PODER CONCEDENTE, que poderá se valer de apoio técnico de terceiros, inclusive de entidades da administração indireta, nos termos da legislação e do CONTRATO, que terá como atribuições, entre outras:

- I. Zelar pelo cumprimento do CONTRATO sob sua responsabilidade;
- II. Adotar as providências necessárias para regularização das faltas ou defeitos observados;
- III. Intimar a CONCESSIONÁRIA para dirimir falhas verificadas na execução da CONCESSÃO, estabelecendo prazo para a resolução dos problemas;
- IV. Acompanhar e fiscalizar as atividades desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA “in loco”, por meio de vistorias, quando julgar necessário;

9.2. No recebimento e aceitação do objeto deste CONTRATO será observado, no que couber, as disposições contidas nos artigos de 73 a 76 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

9.3. A fiscalização dos serviços inerentes às atividades de cada bem prestado pela CONCESSIONÁRIA, relacionados nas especificações técnicas deste CONTRATO ou normas técnicas à que se sujeitam as atividades intrínsecas à realização do objeto, será exercida pelo PODER CONCEDENTE, por meio de pessoal credenciado e devidamente identificado ou por entidade com ela conveniada.

9.4. Os agentes de fiscalização poderão determinar a paralisação do serviço, em situações de urgência ou de comprometimento da segurança do usuário, exigindo que a CONCESSIONÁRIA, em caráter preventivo adote todas as medidas cabíveis para a restauração da normalidade.

9.5. A CONCESSIONÁRIA se obriga a fornecer ao PODER CONCEDENTE os resultados contábeis, dados estatísticos e quaisquer elementos que forem solicitados para fins de controle e fiscalização, atendendo aos prazos e formas de apresentação fixados pelo PODER CONCEDENTE, respeitados, quando houver, os prazos legais.

9.5.1. No exercício da fiscalização, o PODER CONCEDENTE terá livre acesso aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros da CONCESSIONÁRIA.

9.5.1.1. A fiscalização do serviço será feita por intermédio de órgão técnico do PODER CONCEDENTE, realizada pela Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico ou por entidade por ela conveniada.

9.6. O PODER CONCEDENTE poderá intervir na CONCESSÃO com o fim de assegurar a adequação na prestação dos serviços, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes.

9.6.1. A intervenção far-se-á por Decreto do Município, que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.

CLÁUSULA 10ª – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO E DOS BENS REVERSÍVEIS.

10.1. Independentemente de interpelação judicial, a CONCESSÃO poderá ser extinta nas hipóteses previstas pela legislação federal aplicável

10.2. Aplicam-se ao CONTRATO, as previsões de extinção da CONCESSÃO de que trata o Art. 35 da Lei nº 8.987/95.

10.2.1. Extingue-se a CONCESSÃO por:

- I. Advento do termo contratual;
- II. Encampação;
- III. Caducidade;
- IV. Rescisão;
- V. Anulação
- VI. Falência ou extinção da empresa concessionária.

10.3. O CONTRATO de CONCESSÃO poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo PODER CONCEDENTE, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

10.3.1. Na hipótese da ocorrência no item 10.3, os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA não poderão ser interrompidos ou paralisados, até a decisão judicial transitada em julgado.

10.4. Nos casos previstos nos incisos I e II do item 10.2.1. o PODER CONCEDENTE, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação dos montantes das indenizações que eventualmente possam ser devidas de parte a parte.

10.5. O PODER CONCEDENTE emitirá Termo de Entrega dos Bens Reversíveis no mesmo dia da entrega da Ordem de Início de Operação (O.I.O.) à CONCESSIONÁRIA, momento em que ocorrerá a transferência substancial dos riscos e benefícios decorrentes do controle do ativo.

10.5.1. Toda e qualquer nova aquisição de bem do imobilizado ou intangível realizada pela CONCESSIONÁRIA deverá ser registrada, e a qualquer momento o PODER CONCEDENTE poderá realizar inventário do imobilizado a fim de garantir a perfeita compatibilidade entre o registrado e existente.

10.5.1.1. Na eventualidade de vir a ser delegado à CONCESSIONÁRIA, no curso da execução contratual, objeto que contemple a necessidade de posse de bens móveis ou imóveis afetos à concessão, os respectivos bens reversíveis serão descritos no termo aditivo a ser formalizado.

10.5.2. Ao final da CONCESSÃO, todos os bens serão revertidos ao PODER CONCEDENTE, sobretudo os que obedecerem ao princípio da atualidade.

10.6. O PODER CONCEDENTE realizará inventário 06 (seis) meses antes do Término do CONTRATO de CONCESSÃO, relacionando todos os bens disponíveis e necessários ao funcionamento do MERCADO MUNICIPAL, inclusive os investimentos realizados durante o período da CONCESSÃO.

10.6.1. Todos os bens revertidos e substituídos durante a vigência contratual deverão estar em condições adequadas de uso e conservação, por pelo menos mais 02 (dois) anos após o encerramento da CONCESSÃO, salvo os bens com vida útil inferior a este tempo.

10.7. O PODER CONCEDENTE deverá ser indenizada caso a CONCESSIONÁRIA não cumpra as condições aqui estabelecidas e o cálculo indenizatório será realizado consoante os mecanismos legais.

CLÁUSULA 11ª – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

11.1. Compete à CONCESSIONÁRIA entre outras atribuições previstas em CONTRATO, também:

- I. Manter, durante a vigência do CONTRATO, as qualificações técnica, econômico-financeira, regularidade fiscal e outras que permitiram a sua habilitação e qualificação relativamente à licitação que precedeu a assinatura do CONTRATO, para a consecução de todas as obrigações estabelecidas no CONTRATO, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas;

- II. Cumprir e respeitar as cláusulas e condições do CONTRATO e seus ANEXOS, da PROPOSTA COMERCIAL apresentada e dos documentos relacionados, 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 e os parâmetros de qualidade, e demais condicionantes para a execução do OBJETO da CONCESSÃO;
- III. Cumprir as obrigações contidas no CONTRATO e no ANEXO ÚNICO, especialmente no TERMO DE REFERÊNCIA, mantendo o PODER CONCEDENTE informado a respeito das atividades executadas para tanto;
- IV. Adotar ações que tenham por foco durante todo o período da execução contratual a transformação do MERCADO MUNICIPAL em um centro de interesse e visitação, e reforçando-o como ponto de referência turística para a cidade e a região.
- V. Elaborar todos os projetos executivos para os investimentos necessários previstos no item 7 do TERMO DE REFERÊNCIA.
- VI. Responsabilizar-se por todas as reformas, reestruturações e adaptações e qualquer serviço de instalação e montagem necessárias ao desempenho de suas atividades, no decorrer da vigência do CONTRATO;
 - A. Considerando que o Mercado de São José dos Campos é um patrimônio tombado, conforme Decreto - Lei Nº 25/1937, Decreto Municipal nº 6.668/89 e Lei Municipal nº 4.595/94 que define o imóvel como elemento de preservação EP-2, devem ser preservadas mantendo-se as características básicas de sua arquitetura.
 - B. Toda obra de reforma, reestruturação, adaptação e/ou modificação deverá ser apresentada junto aos órgãos de patrimônio histórico, e deverá ter a anuência do PODER CONCEDENTE.
- VII. É de responsabilidade única e exclusiva da CONCESSIONÁRIA prover a adequação dos espaços, para as suas atividades, sem qualquer ônus presente ou futuro para o PODER CONCEDENTE;
- VIII. Manter a ÁREA DA CONCESSÃO constantemente limpa, removendo entulhos, sobras e demais materiais inservíveis, responsabilizando-se pela destinação, triagem, transporte, armazenagem, descarte e/ou aproveitamento da sucata e dos resíduos eventualmente originados na CONCESSÃO, inclusive aqueles decorrentes da logística reversa, observadas as normas técnicas pertinentes e os dispositivos da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis e as exigências quanto aos licenciamentos e autorizações necessários para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;
- IX. garantir que toda ÁREA DA CONCESSÃO esteja em conformidade com os padrões de acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar de acordo com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Edificações e das normas técnicas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/00 e nº 13.146/15 , o Decreto Federal nº 5.296/04 e a NBR ABNT 9050:2015, ou outras que vierem a substituí-las, notadamente após a conclusão dos Investimentos necessários;
- X. Se responsabilizar pelo fornecimento de completa infraestrutura de energia, comunicação, água, gás, saneamento e quaisquer outras necessárias ao bom funcionamento e com qualidade correspondente aos objetivos do Mercado Municipal;
- XI. Captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO do CONTRATO;

- XII. Assumir integral responsabilidade civil e penal pela boa execução e eficiência das atividades que realizar, bem como pelos danos decorrentes da execução do OBJETO, inclusive quanto a terceiros;
- XIII. Assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do OBJETO do CONTRATO, assim como pelo uso indevido de patentes e/ou de direitos autorais;
- XIV. Assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas no CONTRATO;
- XV. Observar todas as determinações legais e regulamentares quanto à legislação tributária e à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho em relação aos seus empregados, prestadores de serviços, contratados ou subcontratados, isentando o PODER CONCEDENTE de qualquer responsabilização relacionada e apresentando-lhe, relatório acompanhado da documentação que comprove o atendimento das exigências legais correspondentes, sempre que solicitado;
- XVI. Responsabilizar-se pelos danos, de qualquer natureza, que venham a sofrer os seus funcionários ou terceiros, em razão de acidentes, de ação ou de omissão, dolosa ou culposa de seus prepostos ou de quem em seu nome agir;
- XVII. É vedada a SUBCONCESSÃO do objeto contratado;
- XVIII. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar com terceiros, o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao serviço concedido, bem como a implementação de projetos associados;
- XIX. Os CONTRATOS celebrados entre a CONCESSIONÁRIA e os terceiros a que se refere o inciso XVII reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o PODER CONCEDENTE;
- XX. Os pagamentos de todas as despesas, exemplificativamente – de água, energia elétrica, telefone, gás, internet, encargos trabalhistas, taxas, seguros, reformas e manutenções do imóvel objeto da licitação, etc., deverão ser efetuados, pontualmente pela CONCESSIONÁRIA, diretamente nos órgãos recebedores, e a cópia dos respectivos comprovantes deverão ser entregues para o PODER CONCEDENTE sempre que solicitado.
- XXI. Conservar e manter atualizados todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função do desgaste, superação tecnológica, ou término da sua vida útil, e, ainda, promover os reparos ou modernizações necessários à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;
- XXII. Prover os serviços de zeladoria na forma, qualidade e quantidade necessárias ao bom funcionamento do Mercado Municipal, incluindo a execução de serviços de limpeza da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo o manejo adequado de resíduos sólidos produzidos;
- XXIII. Garantir o controle integrado em toda área da concessão de pragas que possam causar danos ou risco à saúde dos usuários, devendo, sempre que necessário, proceder a realização de desratização, dedetização ou demais procedimentos análogos;
- XXIV. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a cumprir todas as exigências das leis e normas de segurança, higiene e do trabalho, cabendo à fiscalização aos órgãos municipais, estaduais e federais;

- XXV. Caberá à CONCESSIONÁRIA, quando solicitado pelo PODER CONCEDENTE ou exigido pela legislação, providenciar todo e qualquer tipo de licença, alvarás ou certidões, junto aos órgãos competentes, inclusive o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- XXVI. Adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta (*compliance*);
- XXVII. Contratar os seguros para os riscos relevantes e usuais da CONCESSÃO nos termos do CONTRATO, responsabilizando-se, em qualquer caso, pelos danos causados por si, seus representantes, prepostos ou subcontratados, na execução da CONCESSÃO, perante o PODER CONCEDENTE ou terceiros;
- XXVIII. Entregar ao PODER CONCEDENTE cópia das apólices de seguros e comprovantes de pagamento de prêmios, bem como das suas eventuais renovações, nos termos do CONTRATO;
- XXIX. Obter, quando aplicável, todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO, devendo se responsabilizar por todas as providências necessárias para a sua obtenção junto aos órgãos competentes nos termos da legislação vigente e arcando com todas as despesas e custos envolvidos;
- XXX. Manter atualizados durante a vigência do CONTRATO, os documentos exigidos na habilitação e contratação;
- XXXI. Manter atualizadas todas as licenças, alvarás e autorizações, sempre que aplicáveis, junto aos órgãos responsáveis;
- XXXII. Informar ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO sejam 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;
- XXXIII. Dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do OBJETO, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no CONTRATO, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;
- XXXIV. Submeter ao PODER CONCEDENTE, para aprovação prévia, qualquer alteração nos projetos a serem elaborados relativo ao OBJETO da CONCESSÃO;
- XXXV. Comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, impeçam ou venham a impedir a normal execução do OBJETO;
- XXXVI. Disponibilizar ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, relatório com as queixas, reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS recebidos pelo sistema 156, bem como as respostas fornecidas e as providências adotadas em cada caso.
- XXXVII. Publicar suas demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei Federal nº 6.404/1976;
- XXXVIII. Apresentar ao PODER CONCEDENTE, anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo, dentre outros itens, o balanço patrimonial e a demonstração de resultados correspondentes; e relatório anual de conformidade, contendo a descrição: (i) das

atividades realizadas; (ii) dos investimentos e desembolsos realizados; (iii) do cumprimento do indicadores de desempenho; (iv) das obras realizadas; (v) das atividades de manutenção; e (vi) outros dados relevantes;

XXXIX. Manter atualizado o inventário e o registro dos BENS REVERSÍVEIS;

XL. Manter o PODER CONCEDENTE mensalmente informado do cumprimento das etapas de execução das obras;

XLI. Buscar o menor impacto possível na visitação do Mercado Municipal, por parte dos USUÁRIOS, nos períodos em que o Mercado Municipal estiver passando por obras;

XLII. Apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou complementares que o PODER CONCEDENTE, incluindo-se a quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo, como aqueles referentes às contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos pertinentes e estágio das negociações e condições dos CONTRATOS de FINANCIAMENTO;

XLIII. Cooperar e apoiar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao OBJETO do CONTRATO, bem como aos registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas eventuais subcontratadas;

XLIV. Atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;

XLV. Indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos (preposto), com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE, indicando as formas para contato (telefone, e-mail, endereço postal);

XLVI. Responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Guarda Civil Municipal, etc.), concessionárias de serviços públicos e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO do CONTRATO, firmando em nome próprio os requerimentos, protocolos, recursos e demais formas pertinentes, por força da delegação outorgada por meio da CONCESSÃO celebrada;

XLVII. Manter em arquivo todas as informações sobre os serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;

XLVIII. Responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;

XLIX. Prestar todas as informações e realizar as atividades necessárias para a transferência do OBJETO quando da extinção do CONTRATO, a fim de que tal ocorra sem que haja interrupção dos serviços;

L. Autorizar, sem custo, a realização de fotos e filmagens pelo Poder Público para fins não comerciais, de interesse público, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO; e

LI. Autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo nos MERCADOS, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

LII. Findo o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar os imóveis no prazo de 30 (trinta) dias úteis, sem que haja qualquer compensação referente à utilização ou quanto aos bens ou benfeitorias de qualquer espécie, incorporadas aos imóveis;

11.2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos da CONCESSÃO, os direitos sobre marcas relacionadas à

CONCESSÃO, bem como projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais necessários para o desempenho das atividades da CONCESSÃO, serão transmitidos gratuitamente ao PODER CONCEDENTE ao final do CONTRATO.

11.3. A CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo e adicionalmente a outros direitos previstos na legislação aplicável e neste CONTRATO, terá direito a:

- I. Explorar o OBJETO da CONCESSÃO com ampla liberdade empresarial e de gestão de suas atividades, observadas as limitações e condicionantes fixadas neste CONTRATO e na legislação aplicável, e observada, para CONTRATOS e quaisquer tipos de acordos ou ajustes celebrados pela CONCESSIONÁRIA com qualquer PARTE RELACIONADA, a conformidade com as condições de mercado;
- II. Receber a ÁREA DA CONCESSÃO e os bens concedidos no prazo determinado e no estado em que se encontra;
- III. Captar e gerir os recursos financeiros necessários à exploração do OBJETO;
- IV. Fazer jus à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, na forma deste CONTRATO;
- V. Subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades relacionadas à execução do OBJETO, nos termos da legislação e deste CONTRATO;
- VI. Fazer jus a decisões do PODER CONCEDENTE nos prazos estipulados;
- VII. Indicar o horário de funcionamento do MERCADO, atendido o disposto no item 4 do TERMO DE REFERÊNCIA, respeitados todos os requisitos definidos pela regulamentação incidente e pelo CONTRATO e seus ANEXOS a respeito dos parâmetros de qualidade de prestação dos SERVIÇOS;
- VIII. É facultada à concessionária, a exploração do “*naming rights*” do Mercado Municipal.
 - A exploração deverá ser sempre na seguinte forma: “**Mercado Municipal – (nome escolhido a ser aprovado)**”.
 - O nome escolhido deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE para aprovação prévia.
- IX. Distribuir dividendos e promover outras formas lícitas de distribuição de caixa aos acionistas, observados os termos e condicionantes previstos neste CONTRATO; e
- X. Explorar econômica e comercialmente o Mercado Municipal para obtenção de receitas previstas no TERMO DE REFERÊNCIA ou quaisquer outras receitas acessórias, desde que se trate de atividades que não impactem o seu bom funcionamento e a plena execução deste CONTRATO de CONCESSÃO.

CLÁUSULA 12ª – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO PODER CONCEDENTE

12.1. Compete ao PODER CONCEDENTE entre outras previsões em CONTRATO:

- I. Transferir a posse do imóvel para a CONCESSIONÁRIA no dia seguinte à emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.).

- II. Intervir na prestação dos serviços, nos casos e condições previstos em lei a fim de assegurar a adequação na prestação do serviço, bem como do fiel cumprimento das normas contratuais e legais pertinentes;
- III. Estimular o aumento da qualidade, produtividade, preservação do meio ambiente e conservação;
- IV. Realizar a publicação resumida do instrumento de CONTRATO e seus aditivos na Imprensa Oficial, dentro dos prazos estabelecidos por lei.
- V. Analisar, propor adequações e aprovar todos os projetos executivos e suas eventuais modificações;
- VI. Responder pelas relações jurídicas mantidas e pela cassação das atuais permissões de uso até a data da emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), isentando a CONCESSIONÁRIA de quaisquer obrigações decorrentes dos referidos instrumentos e de suas eventuais rescisões;
- VII. Rescindir todos os CONTRATOS existentes até a emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), que versem sobre a execução de serviços e a realização de obras na ÁREA DA CONCESSÃO;
- VIII. Responsabilizar-se pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos anteriores emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), decorram de culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE;
- IX. Operar o Mercado Municipal até a data de emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.) e assistir à CONCESSIONÁRIA na transição da operação;
- X. Fornecer à CONCESSIONÁRIA todas as informações que lhe estejam disponíveis e sejam relevantes para o bom desenvolvimento da CONCESSÃO;
- XI. Fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo deste CONTRATO;
- XII. Indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento deste CONTRATO;
- XIII. Acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento deste CONTRATO, bem como analisar as informações prestadas pela CONCESSIONÁRIA, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações;
- XIV. Analisar o nome escolhido para o “*naming rights*”, o qual somente será utilizado após sua prévia aprovação.

- XV. 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;
- XVI. Comunicar por escrito qualquer falta, deficiência, ou não conformidades na execução dos SERVIÇOS, assim que identificados, para imediata correção pela CONCESSIONÁRIA;
- XVII. Comunicar por escrito qualquer solicitação de reparo ou reposição de infraestrutura, equipamentos ou qualquer solicitação/reclamação a respeito dos SERVIÇOS;
- XVIII. Exigir o pronto reparo pela CONCESSIONÁRIA de qualquer falha construtiva ou de funcionamento, sob pena de aplicação das penalidades previstas em CONTRATO.
- XIX. Efetuar os pagamentos dos valores referentes à CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA nos termos do Anexo VI do Edital, e em caso de pagamento extemporâneo, incidindo em multa de 10% do valor da respectiva parcela.

CLÁUSULA 13ª – DAS PENALIDADES CABÍVEIS E DOS VALORES DAS MULTAS

13.1. Pela inexecução total ou parcial do CONTRATO DE CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE poderá, garantida a defesa prévia e conforme regulamento municipal estabelecido em decreto, aplicar às CONCESSIONÁRIAS as seguintes sanções:

13.1.1. Advertência;

13.1.1.2. Será lavrada a sanção de **advertência** nas seguintes condições:

- a) Descumprimento parcial das obrigações e responsabilidades assumidas contratualmente, e nas situações que ameacem a qualidade dos serviços inerentes às atividades fim do bem público concedido, ou a integridade patrimonial ou dos usuários;
- b) Outras ocorrências que possam acarretar transtornos ao desenvolvimento dos serviços inerentes às atividades fim do bem público concedido, a critério da Fiscalização, desde que não caiba a aplicação de sanção mais grave;

13.1.2. Multa, a ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da comunicação oficial, nas seguintes hipóteses e condições:

13.1.2.1. Multa de 0,3% (três décimos por cento) por dia de atraso injustificado e por descumprimento das obrigações estabelecidas neste CONTRATO, até o máximo de 10% (dez por cento), sobre o valor relativo à parcela não cumprida;

13.1.2.2. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do CONTRATO de CONCESSÃO, no caso de inexecução total;

13.1.2.3. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela não cumprida, no caso de inexecução parcial;

13.1.2.4. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do CONTRATO, no caso de findo o prazo e não desocupado o imóvel MERCADO MUNICIPAL, a CONCESSIONÁRIA deverá pagar multa no valor de 10% (dez por cento) do total do CONTRATO, além do pagamento mensal em dobro do aluguel enquanto perdurar a utilização extracontratual, além de outras penalidades previstas em Lei.

13.1.3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Município de São José dos Campos, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

13.1.4. Declaração de idoneidade para licitar e/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 o PODER CONCEDENTE pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção com base no item anterior e;

13.1.5. Declaração de caducidade da CONCESSÃO, nos termos do disposto na Lei Federal nº. 8.987/1995, em especial nos seus artigos 27 e 38;

13.1.5.1. A inexecução total ou parcial do CONTRATO acarretará a critério do PODER CONCEDENTE a declaração de caducidade da CONCESSÃO ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as disposições da Lei nº 8.987/95, as normas convencionadas entre as partes e demais legislação pertinentes.

13.2. As penalidades aqui previstas são autônomas e suas aplicações, que poderão ser cumulativas, serão regidas pelo art. 87 da Lei Federal nº. 8.666/1993, observado quanto à caducidade o procedimento especial previsto no art. 38 da Lei nº. 8.987/1995, notadamente nos seus parágrafos 4º e 5º.

13.3. O não cumprimento de forma satisfatória os Indicadores de Desempenho, conforme disposto no item 10 do TERMO DE REFERÊNCIA, ensejará a aplicação das seguintes sanções:

- Advertência;
- Multa de 0,3% (três décimos por cento) sobre o valor do CONTRATO

CLÁUSULA 14ª - DA VINCULAÇÃO DO CONTRATO À PROPOSTA E À LICITAÇÃO

14.1. Fica vinculado este CONTRATO a proposta e o processo de licitação que autorizou a sua celebração.

CLÁUSULA 15ª – DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

15.1 Sempre que atendidas as condições deste CONTRATO e mantida a alocação de riscos nele estabelecida na forma do ANEXO X – MATRIZ DE RISCOS, considera-se mantido o seu equilíbrio econômico-financeiro.

15.2 A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será efetivada, de comum acordo entre as PARTES, mediante as seguintes modalidades:

- a) Prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO;
- b) Revisão dos encargos e obrigações assumidos pela CONCESSIONÁRIA, inclusive prazos vinculantes à CONCESSIONÁRIA pagamento de indenização em dinheiro;

- c) Outra forma definida em comum acordo entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA; ou
- d) Combinação das modalidades anteriores.

15.3 As alternativas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro não poderão alterar a alocação de riscos originalmente prevista neste CONTRATO.

CLÁUSULA 16ª – DAS REVISÕES ORDINÁRIAS

16.1. Sem prejuízo das demais previsões deste CONTRATO, e das prerrogativas legalmente conferidas ao PODER CONCEDENTE relativamente à imposição de novas obrigações, ou de alterações sobre o OBJETO, nos termos legais e contratuais, será instaurado a cada 05 (cinco) anos a contar da Ordem de Início das Operações (O.I.O.) procedimento de revisão ordinária, com a finalidade de que os parâmetros, as condições, inclusive os indicadores de desempenho, e os resultados gerais da CONCESSÃO, sejam revistos, a fim de:

- a) Analisar criticamente e eventualmente alterar os encargos, atividades, planos, serviços e especificações previstos neste CONTRATO ou em seus anexos; e,
- b) Rever as especificações do OBJETO deste CONTRATO, em especial para incorporar eventuais avanços tecnológicos, quando for o caso, e aprimorar os serviços e as atividades OBJETO da CONCESSÃO, em atenção ao princípio da atualidade.

16.2. O procedimento de revisão deverá ser instaurado de ofício pelo PODER CONCEDENTE, ou a pedido da CONCESSIONÁRIA, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período, da conclusão dos 5 (cinco) primeiros anos de vigência deste CONTRATO, e assim sucessivamente, até o final do prazo de duração da CONCESSÃO, contados a partir Ordem de Início das Operações (O.I.O.).

16.3. Caso não haja a necessidade de alterações dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá instaurar o procedimento previsto neste item para pronunciar sobre a desnecessidade de qualquer revisão, abrindo prazo para manifestação da CONCESSIONÁRIA.

16.4. Para fins da análise da necessidade, conveniência ou oportunidade da revisão de que trata esta cláusula, cada PARTE detalhará, no prazo de 30 (trinta) dias da instauração do processo, as eventuais alterações sugeridas, com as justificativas correspondentes, estudos e outros documentos que embasem a sua proposta.

16.5. Não chegando as PARTES a um acordo, observar-se-á o disposto na cláusula 17 deste CONTRATO.

16.6. Admite-se a participação de entidades, representantes da sociedade civil ou profissionais especializados no processo de revisão de que trata esta cláusula, para o levantamento de dados, confirmação de premissas e/ou elucidações de ordem técnica e econômica que se fizerem necessárias.

16.7. A depender do resultado do procedimento de revisão de que trata esta cláusula, poderá ser revisto o equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO, em benefício da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO.

CLÁUSULA 17 – MECANISMOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS

17.1. Na superveniência de qualquer controvérsia sobre a interpretação ou execução do CONTRATO, as partes poderão utilizar como mecanismo de solução:

- (a) Instauração de comissão de negociação, com objeto, formação, condições e limites de decisão fixados em TERMO de comum acordo, arcando cada parte com os custos decorrentes da instauração do procedimento; e
- (b) Instauração de juízo arbitral, com a escolha da CÂMARA ARBITRAL de comum acordo, a qual terá competência para apreciar os conflitos relativos a questões fáticas e técnicas no âmbito da execução deste CONTRATO.

17.2. Caso as PARTES, de comum acordo, encontrem uma solução, esta poderá ser incorporada ao CONTRATO, mediante assinatura de termo aditivo.

CLÁUSULA 18ª - DO FORO

18.1. O Foro competente para dirimir, qualquer questão oriunda deste CONTRATO é o da Comarca de São José dos Campos, com a renúncia de outro, por mais privilegiado que seja.

18.2. E, por estarem assim concordes, firmam o presente instrumento, juntamente com duas testemunhas abaixo, para que as cláusulas aqui avençadas produzam os seus jurídicos e legais efeitos.

São José dos Campos, ... de de 2023.

CONTRATANTE:

CONTRATADA:

TESTEMUNHAS: