



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

**CONTRATO N.º 5854-2023 – Livro 08 – Folhas n.º 001 a 527**  
**CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 008/2023**  
**PROCESSO LICITATÓRIO Nº 1953/2023**

Pelo presente instrumento:

- (i) O **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, no Estado de São Paulo, com sede na Rua São Bento, nº 840, CNPJ nº 45.276.128/0001-10, representado pelo Prefeito Municipal **EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA**, portador do RG nº 17.977.823 e CPF nº 026.381.168-90, residente em Araraquara - SP, neste ato denominado **PODER CONCEDENTE**; e
- (ii) **NOVA FONTE LUMINOSA S.A.**, sociedade empresarial com sede na Rua Ivo Antonio Magnani, nº 430, Piso Superior - Sala 1, Fonte Luminosa, CEP 14.802-634, Araraquara/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.757.939/0001-36, representada pelo Diretor **LEONARDO FALBO DONATO**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 47.076.006-0, inscrito sob o CPF/MF nº 388.651.968-66, com endereço comercial na Rua Ivo Antonio Magnani, nº 430, Piso Superior - Sala 1, Fonte Luminosa, CEP 14.802-634, na Cidade de Araraquara, Estado de São Paulo; e pela Diretora **ANA LÚCIA DOS SANTOS SOUZA**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 19.745.570-0, inscrita no CPF/MF sob o nº 144.280.738-52, com endereço comercial na Rua Ivo Antonio Magnani, nº 430, Piso Superior - Sala 1, Fonte Luminosa, CEP 14.802-634, na Cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, neste ato denominada **CONCESSIONÁRIA**;
- (iii) **MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, no Estado de São Paulo, com sede na Rua Ivo Antônio Magnani, nº 430, Fonte Luminosa, Araraquara/SP, CEP 14802-634, CNPJ nº 43.964.097/0001-65, representado pelo Diretor Presidente Sr. **MANOEL DE ARAÚJO SOBRINHO**, portador da Carteira de Identidade nº 13.234.056 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 035.847.358-66, residente em Araraquara - SP, neste ato denominado **ANUENTE**.

**PODER CONCEDENTE** e **CONCESSIONÁRIA**, doravante denominados em conjunto como “PARTES” e, individualmente, como “PARTE”.

RESOLVEM celebrar o presente **CONTRATO DE CONCESSÃO**, compreendendo a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo Arena Fonte Luminosa, no Município de Araraquara, em conformidade com o disposto no EDITAL da Concorrência nº008/2023, a Lei Municipal nº 10.370, de 24 de novembro de 2021 e suas alterações posteriores, Lei Federal nº 8.987/1995 e suas alterações posteriores, a Lei Federal nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores, e demais normas que regem a matéria, disciplinando-se pelas cláusulas e condições fixadas neste instrumento, a seguir transcritas.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

**CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA 1ª - DAS DEFINIÇÕES**

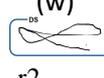
- 1.1.** Para fins deste CONTRATO e de seus ANEXOS ou de qualquer outro documento que deva ser fornecido no âmbito deste CONTRATO, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes desta subcláusula:
- (a) ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
  - (b) ADJUDICATÁRIA: participante da LICITAÇÃO à qual foi adjudicado o OBJETO;
  - (c) AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO: pessoa jurídica a ser contratada pela CONCESSIONÁRIA, para prestar apoio ao processo de aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO e da Pesquisa de Satisfação do Usuário, nos termos deste CONTRATO;
  - (d) ANEXOS: documentos que acompanham o presente CONTRATO;
  - (e) ÁREA DA CONCESSÃO: área a ser concedida para execução do OBJETO da CONCESSÃO, conforme o ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL;
  - (f) BENS REVERSÍVEIS: bens indispensáveis à continuidade dos serviços relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO, os quais serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término deste CONTRATO;
  - (g) BENS VINCULADOS À CONCESSÃO: bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada e contínua do OBJETO;
  - (h) CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR: eventos imprevisíveis e inevitáveis que resultem em desequilíbrio da equação econômico-financeira para qualquer das PARTES ou inviabilizem inequivocamente a continuidade da CONCESSÃO. CASO FORTUITO é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos humanos. FORÇA MAIOR é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos da natureza;
  - (i) CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
  - (j) CONCESSÃO: concessão para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos neste CONTRATO;
  - (k) CONCESSIONÁRIA: Sociedade de Propósito Específico, constituída de acordo com o disposto neste CONTRATO e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

do OBJETO;

- (l) CONDEPHAAT: Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, artístico e Turístico do Estado de São Paulo;
- (m) CONFEA: Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;
- (n) COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA: complexo composto pelos seguintes equipamentos, conforme o ANEXO III do EDITAL – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA: (i) Estádio Doutor Adhemar Pereira de Barros - Arena da Fonte; localizado na Praça Scalamandré Sobrinho, s/n; Araraquara/SP (ii) Ginásio de Esportes Castelo Branco (“Gigantão”); localizado na Av. La Salle, s/nº; Araraquara/SP e (iii) Centro de Eventos de Araraquara e Região – CEAR – Prefeito Waldemar De Santi, logrados na R. Ivo Antonio Magnani, 430, Araraquara/SP
- (o) CONTRATO: este instrumento jurídico, firmado entre as PARTES, que regula os termos da CONCESSÃO;
- (p) CONTROLADA: qualquer sociedade ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica;
- (q) CONTROLADORA: qualquer pessoa, natural ou jurídica que exerça CONTROLE sobre outra pessoa jurídica;
- (r) CONTROLE: o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica;
- (s) CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- (t) DATA DA ORDEM DE INÍCIO: data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, depois de publicado o extrato do CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de Araraquara;
- (u) DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO: data de publicação do extrato deste CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de Araraquara;
- (v) EDITAL: o Edital de Concorrência nº 008/2023 e seus anexos;
- (w) EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS: atividades econômicas a serem exploradas pela


r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

CONCESSIONÁRIA, conforme seu exclusivo interesse, em edificações e espaços livres integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO;

- (x) EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS: os equipamentos que não integram a CONCESSÃO, nos termos do ANEXO III do EDITAL – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA;
- (y) ESTÁDIO: é o Estádio Doutor Adhemar Pereira de Barros - Arena da Fonte; localizado na Praça Scalamandrê Sobrinho, s/n; Araraquara/SP inserido no COMPLEXO;
- (aa) FATOR DE DESEMPENHO ou FDE: número calculado entre 0 (zero) e 1 (um) em função do desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO, medido conforme os indicadores de desempenho do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do CONTRATO;
- (bb) FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, instituído pela Lei Federal nº 5.107, de 13 de setembro de 1966;
- (cc) FASE DE MODERNIZAÇÃO: fase inicial da CONCESSÃO, estabelecida pelo PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, que compreenderá as atividades referentes à modernização do COMPLEXO, considerados os prazos, condições técnicas e demais diretrizes estabelecidas no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e na PROPOSTA COMERCIAL, podendo ser executada concomitantemente a outras atividades atinentes à CONCESSÃO;
- (dd) FINANCIADOR: toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO;
- (ee) FINANCIAMENTO: todo e qualquer empréstimo, eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA, na forma de dívida para cumprimento das suas obrigações no âmbito deste CONTRATO;
- (ff) FONTES DE RECEITAS: fontes de receitas, inclusive as alternativas, complementares, acessórias ou dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, percebidas pela CONCESSIONÁRIA em razão da exploração do OBJETO;
- (gg) GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE;
- (hh) INDICADOR DE DESEMPENHO ou ID: conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto neste CONTRATO, em especial, o seu ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (ii) INMETRO: Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia, criado pela Lei Federal nº 5.966, de 11 de dezembro de 1973;
- (jj) INSS: Instituto Nacional do Seguro Social – INSS;
- (II) IPC: o Índice de Preços ao Consumidor, divulgado mensalmente pela FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
- (mm) IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE;
- (nn) INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: as atividades concernentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, em atendimento aos prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas neste CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;
- (oo) INTERVENÇÕES OPCIONAIS: quaisquer atividades compreendidas no OBJETO da CONCESSÃO, ou realizadas por proposição e iniciativa da própria CONCESSIONÁRIA, nos termos do PLANO DE INTERVENÇÕES;
- (pp) INVESTIMENTOS: desembolsos financeiros da CONCESSIONÁRIA necessários à execução do PLANO DE INTERVENÇÕES e ao cumprimento das demais obrigações previstas neste CONTRATO;
- (qq) LICITAÇÃO: a Concorrência nº 008/2023;
- (rr) MOBILIÁRIO: o conjunto de elementos que podem ocupar o espaço público do COMPLEXO;
- (ss) OBJETO: a modernização, gestão, operação e manutenção do COMPLEXO;
- (tt) ORDEM DE INÍCIO: documento emitido pelo PODER CONCEDENTE posteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, que fixa a data para o início da execução do OBJETO;
- (uu) OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, antes da assinatura do contrato, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.
- (vv) OUTORGA MENSAL: valor fixo a ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.
- (xx) OUTORGA VARIÁVEL: se divide em PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1, que valor correspondente a 1% (um por cento) da receita líquida auferida pela exploração do COMPLEXO, a ser pago ao PODER CONCEDENTE; e PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

2, que considera o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA e ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

- (aaa) PARTES RELACIONADAS: com relação à CONCESSIONÁRIA, qualquer pessoa CONTROLADORA, coligada e respectivas CONTROLADAS, bem como aquelas assim consideradas pelas normas contábeis em vigor;
- (bbb) PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- (ccc) PLANO DE INTERVENÇÕES: plano contendo a totalidade do planejamento para as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e as INTERVENÇÕES OPCIONAIS serem executadas no COMPLEXO e no âmbito dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (ddd) PLANOS OPERACIONAIS: planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e OPCIONAIS realizadas no COMPLEXO para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (eee) PODER CONCEDENTE: o Município de Araraquara;
- (fff) PROGRAMA DE INTERVENÇÃO: conjunto de intervenções para os projetos de arquitetura e engenharia, demolição, construção e recuperação do COMPLEXO, referentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (ggg) PROPOSTA COMERCIAL: proposta financeira apresentada pela ADJUDICATÁRIA nos termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA, da PARCELA DE OUTORGA MENSAL e da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL a serem pagas ao PODER CONCEDENTE pela futura CONCESSIONÁRIA;
- (hhh) RECEITAS OPCIONAIS, ACESSÓRIAS ou de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS: receitas marginais exploradas pela CONCESSIONÁRIA, com ou sem vínculo material direto com a CONCESSÃO, definidas nos termos deste CONTRATO;
- (iii) SERVIÇOS AO USUÁRIO: os serviços prestados para a comodidade dos USUÁRIOS do COMPLEXO, tais como os serviços de alimentos e bebidas, estacionamento, recreação, turismo, entre outros, nos termos deste CONTRATO;
- (jjj) SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS: atividades obrigatórias a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA, de acordo com este CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o seu ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (kkk) SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE: Sociedade de Propósito Específico que será constituída pela ADJUDICATÁRIA, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, para a execução exclusiva do OBJETO;
- (III) SUSEP: Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966;
- (mmm) TERMO DE ARRENDAMENTO: instrumento firmado entre o PODER CONCEDENTE e a MORADA DO SOL disciplinando o ARRENDAMENTO das áreas de titularidade da MORADA DO SOL;
- (nnn) USUÁRIOS: os frequentadores do COMPLEXO e dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS; e
- (ooo) VALOR DO CONTRATO: valor correspondente a R\$ 367.850.479,64 (trezentos e sessenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e nove reais e sessenta e quatro centavos), que corresponde ao valor dos investimentos e das despesas e custos operacionais estimados para execução das obrigações do CONTRATO, cumulado com o somatório dos valores de outorga, composta tanto pela PARCELA DE OUTORGA FIXA como pela PARCELA DE OUTORGA MENSAL, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO;

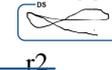
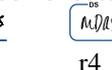
**CLÁUSULA 2ª - DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO**

**2.1.** Integram o presente CONTRATO, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- (a) ANEXO I – EDITAL E SEUS ANEXOS;
- (b) ANEXO II – PROPOSTA COMERCIAL;
- (c) ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (d) ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA;
- (e) ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (f) ANEXO VI – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS, e;
- (g) ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO.
- (h) ANEXO VII – SOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

**3.1.** A CONCESSÃO está sujeita às disposições do presente CONTRATO e de seus ANEXOS, às leis

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

vigentes no Brasil – com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra –, e aos preceitos de direito público, sendo-lhe aplicáveis, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

**3.2.** A CONCESSÃO será regida:

- (a) pela Constituição Federal de 1988;
- (b) pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;
- (c) pela Lei Federal nº 9.074, de 07 de julho de 1995;
- (d) pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- (e) pela Lei Municipal nº 10.370 de 24 de novembro de 2021, e;
- (f) por outras normas legais, técnicas e instruções normativas pertinentes.

**3.3.** Neste CONTRATO e em seus ANEXOS, as referências às normas aplicáveis no Brasil deverão também ser compreendidas como referências à legislação que as substitua, complemente ou modifique.

**CLÁUSULA 4ª - DA INTERPRETAÇÃO**

- 4.1.** Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição deste CONTRATO, deverão ser consideradas as cláusulas contratuais e, depois, as disposições dos ANEXOS que nele se consideram integrados, conforme indicado na CLÁUSULA 2ª
- 4.2.** Nos casos de divergência entre ANEXOS posteriormente agregados ao CONTRATO, prevalecerá aquele de data mais recente.
- 4.3.** As referências a este CONTRATO ou a qualquer outro documento incluem eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES.

**CAPÍTULO II – DO OBJETO, ÁREA DA CONCESSÃO, PRAZO E TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO**

**CLÁUSULA 5ª - DO OBJETO**

- 5.1.** O objeto da presente LICITAÇÃO é a CONCESSÃO DE USO do COMPLEXO para modernização, gestão, operação e manutenção do COMPLEXO, nos termos deste CONTRATO.
- 5.1.1.** Também integra o OBJETO a outorga do potencial adicional de construção na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 5.2.** Os EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS não integram o OBJETO da CONCESSÃO.
- 5.3.** As características e especificações técnicas referentes à execução do OBJETO estão indicadas neste CONTRATO e em seus respectivos ANEXOS.
- 5.4.** Sem prejuízo do disposto neste CONTRATO e seus ANEXOS, a execução do OBJETO deverá obedecer ao disposto nas normas, padrões e demais procedimentos constantes da legislação aplicável.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**  
**CLÁUSULA 6ª - DA ASSUNÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO**

- 6.1.** A ÁREA DA CONCESSÃO será assumida pela CONCESSIONÁRIA após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO de acordo com o cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 6.2.** A assunção da ÁREA DA CONCESSÃO contemplará um período de transição da CONCESSÃO, que será executado nos termos e de acordo com o cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, deste CONTRATO.
- a) O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as providências necessárias para que o COMPLEXO seja entregue para a operação da CONCESSIONÁRIA sem nenhum evento agendado após o final do período de transição, devendo proceder ao cancelamento de quaisquer outros eventos eventualmente agendados para data posterior ou à rescisão de eventuais contratos já firmados, arcando integralmente com eventuais custos, multas, prejuízos ou indenizações que venham a ser reclamados.
- b) A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério e em até 20 dias corridos antes da data final do período de transição manifestar interesse na manutenção de eventos agendados pelo PODER CONCEDENTE para data posterior ao período de transição, subrogando-se, nessa hipótese, nos direitos e deveres atinentes aos eventos contratados.
- c) O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as providências para fazer cumprir os termos do artigo 8º do Decreto Municipal nº 11.461/17 dentro dos prazos previstos.
- 6.3.** A execução do OBJETO deste CONTRATO deverá observar os limites da ÁREA DA CONCESSÃO.
- 6.4.** Em até 30 (trinta) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, as PARTES celebrarão o Termo Provisório de Aceitação dos Bens, contendo o estado de conservação, operação e especificações técnicas dos bens concedidos, bem como a relação de eventos eventualmente já contratados pelo município e a serem realizados no complexo antes e depois do período de transição, devendo o Termo Definitivo de Aceitação dos Bens ser firmado em até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**CLÁUSULA 7ª - DO PRAZO**

- 7.1.** O prazo de vigência deste CONTRATO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.
- 7.2.** O prazo de vigência dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros em razão da CONCESSÃO não poderá ultrapassar o prazo de vigência do CONTRATO.
- 7.3.** A prorrogação deste CONTRATO será considerada apenas para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO.
- 7.4.** A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu critério, antecipar as obrigações previstas no cronograma que consta do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, assumindo, integralmente, os riscos e os ônus de tal antecipação.

**CLÁUSULA 8ª - DA TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO**

- 8.1.** Durante todo o prazo de vigência, a transferência da CONCESSÃO somente poderá ocorrer

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

mediante prévia anuência do PODER CONCEDENTE, observadas as condições fixadas neste CONTRATO, e desde que não se coloque em risco a execução do OBJETO.

- 8.2.** Para fins de obtenção da anuência para a transferência da CONCESSÃO, o interessado deverá:
- a) atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessárias à assunção do OBJETO;
  - b) prestar e manter as garantias pertinentes, conforme o caso; e
  - c) comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste CONTRATO.
- 8.3.** A transferência total ou parcial da CONCESSÃO, sem a prévia autorização do PODER CONCEDENTE, implicará a imediata caducidade da CONCESSÃO.
- 8.4.** 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, caso necessário, podendo, a seu critério, 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.
- 8.5.** 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.

### CAPÍTULO III – DA CONCESSIONÁRIA

#### CLÁUSULA 9ª - DA FINALIDADE E DO CAPITAL SOCIAL

- 9.1.** A CONCESSIONÁRIA, estruturada sob a forma de sociedade por ações nos termos da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, deverá indicar em seu estatuto, como finalidade exclusiva, a exploração do OBJETO, sendo sua composição societária aquela apresentada na LICITAÇÃO e constante de seus instrumentos societários, os quais deverão ser entregues, atualizados, ao PODER CONCEDENTE.
- 9.1.1.** Na data da assinatura deste CONTRATO, deverá ter sido subscrito o capital social mínimo de R\$ 3.400.00,00 (três milhões e quatrocentos mil reais), com integralização do valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) do capital social da CONCESSIONÁRIA, nos termos do EDITAL.
- 9.2.** O saldo do capital social mínimo, no valor de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) deverá ser integralizado pela CONCESSIONÁRIA em até 3 (três) anos após DATA DA ORDEM DE INÍCIO, valor este a ser corrigido pelo mesmo índice do CONTRATO.
- 9.3.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter o PODER CONCEDENTE permanentemente informado sobre a integralização do capital referida nas subcláusulas anteriores, sendo facultado ao PODER CONCEDENTE realizar as diligências e auditorias necessárias à verificação da regularidade da situação.
- 9.4.** A CONCESSIONÁRIA não poderá reduzir o seu capital abaixo do valor mínimo estabelecido na subcláusula 9.2 deste CONTRATO sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.
- 9.5.** A CONCESSIONÁRIA poderá emitir obrigações, debêntures ou títulos financeiros similares que



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

representam obrigações de sua responsabilidade, em favor de terceiros, observadas as disposições contidas na CLÁUSULA 10ª e CLÁUSULA 17ª.

- 9.6.** Os recursos à disposição da CONCESSIONÁRIA deverão ser aplicados exclusivamente no desenvolvimento de atividades relacionadas à CONCESSÃO de que trata este CONTRATO.
- 9.7.** No caso de Fundos de Investimento, deverão também ser atendidas as normas definidas pela Comissão de Valores Mobiliários

**CLÁUSULA 10ª - DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA CONCESSIONÁRIA**

- 10.1.** O controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente poderá ser alterado mediante prévia e expressa comunicação do PODER CONCEDENTE, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.
- 10.2.** A CONCESSIONÁRIA se compromete a não alterar, por qualquer ato, contrato ou outro tipo de transação, o CONTROLE societário direto da SPE, sem prévia anuência do PODER CONCEDENTE.
- 10.3.** Desde que possam, em bloco ou isoladamente, caracterizar a modificação do controle societário direto da SPE, consideram-se ato(s) também sujeito(s) à prévia anuência do PODER CONCEDENTE para fins deste CONTRATO:
- (a) a celebração de acordo de acionistas;
  - (b) a emissão de valores mobiliários conversíveis em ações; e
  - (c) a instituição de garantia e direitos a terceiros sobre ações.
  - (d) A emissão de valores mobiliários não enquadráveis na situação descrita na letra “b” da subcláusula anterior, mesmo quando se tratar de valores mobiliários não conversíveis em ações, deverá ser sempre submetida ao conhecimento prévio do PODER CONCEDENTE.
- 10.4.** A transferência ou alteração do CONTROLE indireto ou da participação acionária que não implique a transferência do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA deverá ser objeto de comunicação ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 10 (dez) dias antes da efetivação da respectiva operação.
- 10.5.** A alteração do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente será autorizada pelo PODER CONCEDENTE quando a medida não prejudicar, tampouco colocar em risco, a execução deste CONTRATO.
- 10.6.** O pedido para a autorização da alteração do controle societário direto da SPE deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE, por escrito, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo(s) FINANCIADOR(ES), contendo a justificativa para tanto, bem como elementos que possam subsidiar sua análise.
- 10.7.** Para a obtenção da anuência para transferência do controle societário direto da SPE, o interessado, ou remanescentes, deverá:
- (a) atender, conforme o caso, às exigências de regularidade financeira, jurídica e fiscal

necessárias à assunção do OBJETO, nos termos do EDITAL, e;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

(b) zelar pelo cumprimento de todas as cláusulas deste CONTRATO.

**10.8.** Para fins de obtenção da autorização para transferência do controle societário direto da SPE para os FINANCIADOR(ES), estes deverão:

- (a) atender às exigências de regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do OBJETO;
- (b) apresentar plano relativo à promoção da reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e da continuidade da CONCESSÃO; e
- (c) assegurar o cumprimento de todas as cláusulas previstas neste CONTRATO.

**10.9.** A autorização para a transferência do controle societário da CONCESSIONÁRIA, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.

**10.10.** Durante todo o período da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA também deverá submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE as modificações no respectivo estatuto social que envolvam:

- (a) a cisão, fusão, transformação ou incorporação da SPE;
- (b) a redução de capital da SPE; e
- (c) a emissão de ações de classes diferentes do capital social da SPE.

**10.11.** O PODER CONCEDENTE examinará o(s) pedido(s) encaminhado(s) pela CONCESSIONÁRIA nos termos da presente cláusula no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) FINANCIADOR(ES), convocar os acionistas controladores da SPE e promover outras diligências consideradas adequadas.

**10.12.** Inexistindo manifestação do PODER CONCEDENTE no prazo de que trata a subcláusula anterior, o pedido submetido pela CONCESSIONÁRIA, será considerado aceito.

**10.13.** Todos os documentos que formalizarem alteração estatutária da CONCESSIONÁRIA, independentemente da necessidade, ou não, de autorização prévia do PODER CONCEDENTE, deverão ser a ele encaminhados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva alteração para arquivamento.

#### CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

##### CLÁUSULA 11ª - DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES

**11.1.** As PARTES se comprometem a cooperar e a prestar o auxílio necessário ao bom desenvolvimento das atividades da CONCESSÃO.

**11.2** Serão resguardados os direitos e obrigações dos USUÁRIOS, nos termos do que prevê o regulamento do COMPLEXO, constante do ANEXO VI – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CLÁUSULA 12ª - DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS**

- 12.1.** A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao PODER CONCEDENTE a realização de vistoria, após o término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.1.2.** A vistoria será efetuada, em conjunto, pelas PARTES, por meio de representantes especialmente designados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da solicitação.
- 12.2.** Uma vez realizada cada vistoria, será formalizada, pelo PODER CONCEDENTE, a aceitação provisória das obras e instalações relacionadas à obra em questão, dentro de até 15 (quinze) dias, mediante Termo Provisório de Aceitação de Obras, podendo este documento especificar correções ou complementações que se fizerem necessárias.
- 12.3.** A CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 90 (noventa) dias para implementar as correções e/ou complementações apontadas no Termo Provisório de Aceitação de Obras, sob pena da aplicação das penalidades correspondentes.
- 12.4.** Uma vez finalizadas as correções e/ou complementações mencionadas na subcláusula anterior, deverá o PODER CONCEDENTE realizar nova vistoria, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo exarado, conforme o caso, o Termo Definitivo de Aceitação de Obras.
- 12.5.** O início da operação, pela CONCESSIONÁRIA, de equipamentos novos ou reformados, ou de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, ou outras instalações ou equipamentos implantados após a emissão da Ordem de Serviço, dependerá da obtenção das autorizações, licenças e alvarás cabíveis, quando o caso, não estando ele vinculado ao procedimento de vistoria indicado nesta subcláusula, sem prejuízo da eventual aplicação das penalidades correspondentes no caso de descumprimento deste CONTRATO, observadas ainda as previsões constantes do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 12.6.** O marco do término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, para fins do cumprimento do cronograma do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, será o recebimento de comunicação formal da CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE, informando sobre tal fato.
- 12.7.** O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatado que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS, ou nas normas aplicáveis, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações para fins de atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.8.** São de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento deste CONTRATO e de seus ANEXOS, inclusive para atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.8.1.** A realização dos eventuais ajustes mencionados na subcláusula 12.8 não exime a CONCESSIONÁRIA do pagamento de eventuais multas e penalidades aplicadas pelo não atendimento de encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS.

**CLÁUSULA 13ª - DAS OBRIGAÇÕES E PROIBIÇÕES DA CONCESSIONÁRIA**

- 13.1.** A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste CONTRATO, no EDITAL, nos seus ANEXOS, à proposta apresentada e às condições de habilitação que apresentou no procedimento licitatório, as quais devem ser mantidas no decorrer de toda a vigência deste contrato e na legislação brasileira, quanto à execução do OBJETO.
- 13.2.** São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

CONTRATO, em seus ANEXOS e na legislação aplicável:

- (a) executar o OBJETO, cumprindo e respeitando as cláusulas e condições deste CONTRATO e seus ANEXOS, da PROPOSTA COMERCIAL 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 de 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 condições de execução do OBJETO;
- (b) captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO;
- (c) manter, durante o prazo do CONTRATO, as condições necessárias à execução do OBJETO, incluída a manutenção dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e qualificação técnica aplicáveis, previstos no EDITAL;
- (d) 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, para a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos USUÁRIOS;
- (e) indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE;
- (f) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, incluindo a elaboração de código de ética e conduta e mecanismos internos de auditoria e canal de denúncia que assegurem sua observância, de modo a prevenir a ocorrência de violações à Lei nº 12.846/2013;
- (g) responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Guarda Civil Metropolitana, órgãos e companhias de controle de tráfego etc.), concessionárias de serviços públicos, Conselhos Gestores e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO deste CONTRATO;
- (h) cumprir os planos apresentados, procedendo, caso necessário, à sua alteração, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (i) apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos e projetos previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, nos termos e nos prazos indicados, acompanhado, quando for o caso, de estudos e pareceres de consultores independentes;
- (j) pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA FIXA, VARIÁVEL E MENSAL, na forma e nos prazos previstos neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- (k) concluir o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO no prazo e conforme as regras e prazo previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (l) manter o PODER CONCEDENTE informado do cumprimento das etapas de execução das obras;
- (m) apresentar a competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, conforme as normas do CONFEA;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (n) apresentar o registro do CREA, CONFEA e/ou CAU, dos profissionais ou empresas terceirizadas responsáveis pelos serviços de engenharia, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO;
- (o) adotar o Livro de Ordem nas obras e serviços de engenharia e arquitetura, nos termos da legislação do sistema CONFEA/CREA;
- (p) responsabilizar-se pela instalação e operação do canteiro de obras e demais estruturas operacionais pertinentes para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, de acordo com as exigências normativas, provendo a adequada estocagem e guarda do material utilizado nas obras;
- (q) após 30 (trinta) dias do início do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, apresentar ao PODER CONCEDENTE a comunicação do início da obra junto ao Ministério do Trabalho, a matrícula da obra junto ao INSS – CEI e os programas de segurança do trabalho obrigatórios;
- (r) 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;
- (s) assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do OBJETO, assim como pelo uso indevido de patentes, marcas, desenhos industriais, direitos autorais, ou quaisquer outros direitos de propriedade intelectual utilizados indevidamente;
- (t) assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas neste CONTRATO;
- (u) contratar os seguros para os riscos relevantes e usuais da CONCESSÃO e os seguros previstos neste 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;
- (v) responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;
- (w) 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, anualmente, relatório acompanhado da documentação que comprove o atendimento das exigências legais nesse âmbito correspondentes;
- (x) pagar todos os tributos relacionadas à execução do OBJETO;
- (y) 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 necessárias para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (z) cumprir e observar todas as normas e exigências legais e contratuais ambientais, inclusive as diretrizes fixadas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (aa) obter, quando aplicável, todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA, devendo se responsabilizar por todas as providências necessárias para tanto junto aos órgãos competentes nos termos da legislação vigente e arcando com todas as despesas e os custos envolvidos;
- (bb) informar o PODER CONCEDENTE sobre o início dos processos junto aos órgãos competentes para obtenção de licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA;
- (cc) informar imediatamente ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO 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;
- (dd) 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;
- (ee) 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;
- (ff) apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou OPCIONAIS que o PODER CONCEDENTE, razoavelmente e sem trazer ônus adicional significativo e injustificado para a CONCESSIONÁRIA, venha a formalmente solicitar, incluindo-se as quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo, como aqueles referentes às contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos pertinentes, ao estágio das negociações e as condições dos contratos de FINANCIAMENTO;
- (gg) 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, bem como aos registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas subcontratadas;
- (hh) atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;
- (ii) manter em arquivo todas as informações dos serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (jj) apresentar, trimestralmente, ao PODER CONCEDENTE, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias (FGTS, INSS e PIS) referentes à CONCESSÃO e aos empregados envolvidos na execução do OBJETO do CONTRATO;
- (ll) informar o seu calendário de eventos ao PODER CONCEDENTE, na forma e nos termos previstos neste CONTRATO;
- (mm) apresentar ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, a relação nominal dos empregados, vinculados à CONCESSIONÁRIA ou terceiros, que trabalhem nos serviços e obras na ÁREA DA CONCESSÃO, indicando nomes, cargos, número das respectivas Carteiras de Trabalho e Previdência Social, bem como a pessoa jurídica a qual são vinculados;
- (nn) apresentar as suas demonstrações financeiras exigidas na forma e no prazo estabelecidos neste CONTRATO;
- (oo) receber queixas, reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS, de acordo com o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (pp) manter de forma permanente o diálogo com os USUÁRIOS, moradores do entorno e a população;
- (qq) informar previamente os USUÁRIOS sobre os preços praticados no COMPLEXO pela exploração de FONTES DE RECEITAS;
- (rr) manter atualizado o inventário e o registro dos BENS REVERSÍVEIS, nos termos deste CONTRATO;
- (ss) zelar pelo patrimônio do PODER CONCEDENTE, assumindo a responsabilidade por sua integridade;
- (tt) conservar todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO, mantendo-os atualizados e 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 necessárias à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;
- (uu) produzir e entregar pesquisa de satisfação dos USUÁRIOS, realizada por instituto de pesquisa contratado pela CONCESSIONÁRIA, a fim de avaliar os serviços da CONCESSÃO, nos termos e conforme a periodicidade definida no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (vv) contratar AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, para prestar apoio ao PODER CONCEDENTE na análise de conformidade e avaliação dos serviços da CONCESSÃO, nos termos do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (ww) publicar suas demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei nº 6.404/1976; e
- (xx) apresentar anualmente ao PODER CONCEDENTE demonstrativos da proporcionalidade da receita líquida auferida individualmente por cada próprio, adotando métricas previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE;

**13.3.** 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



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

atividades da CONCESSÃO, serão transmitidos gratuitamente ao PODER CONCEDENTE ao final da CONCESSÃO.

**CLÁUSULA 14ª - DAS OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE**

- 14.1.** São obrigações do PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras obrigações previstas neste CONTRATO e em seus ANEXOS e na legislação aplicável:
- (a) garantir permanentemente o livre acesso da CONCESSIONÁRIA à ÁREA DA CONCESSÃO, para a execução do OBJETO da CONCESSÃO durante a vigência deste CONTRATO;
  - (b) emitir os Termos de Aceitação dos Bens, nos termos e condições deste CONTRATO;
  - (c) emitir a ORDEM DE INÍCIO;
  - (d) disponibilizar à CONCESSIONÁRIA, nos termos do cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, a ÁREA DA CONCESSÃO e os bens que ficarão sob a gestão da CONCESSIONÁRIA, necessários ao desenvolvimento adequado do OBJETO da CONCESSÃO.
  - (e) rescindir, até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO os contratos referentes à ÁREA DA CONCESSÃO, mesmo que não estejam listados no ANEXO IV - CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DA CONCESSÃO do EDITAL, com exceção dos Contratos que serão obrigatoriamente assumidos pela Concessionária – CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE CONCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS, e que estão indicados no mesmo Anexo;
    - e.1. Os CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE CONCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS poderão ser rescindidos pela CONCESSIONÁRIA a qualquer tempo, individual ou coletivamente, desde que a contratada seja devidamente indenizada, no(s) termos do(s) referido(s) contratos.
  - (f) rescindir, até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, todos os contratos, permissões, autorizações ou quaisquer outras formas de ato administrativo que tenham comprometido o uso do COMPLEXO, de forma remunerada ou gratuita, arcando integralmente com os custos decorrentes de prejuízos, indenizações ou multas devidas a terceiros, inclusive o objeto do Decreto Municipal nº 11.461/17 admitindo, neste caso, o cumprimento do prazo de 6 (seis) meses previsto no seu artigo 8º, com exceção dos Contratos que serão obrigatoriamente assumidos pela Concessionária – CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE CONCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS, e que estão indicados no mesmo Anexo;
    - f.1. Os CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE CONCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS poderão ser rescindidos pela CONCESSIONÁRIA a qualquer tempo, individual ou coletivamente, desde que a contratada seja devidamente indenizada, no (s) termos do (s) referido (s) contratos.
  - (g) a CONCESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, e em até 10 dias antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, manifestar interesse na manutenção de qualquer contrato celebrado pelo PODER CONCEDENTE sub-rogando-se, nessa hipótese, nos direitos e deveres atinentes aos eventos contratados;
  - (h) isentar a CONCESSIONÁRIA de responsabilidade pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos, inclusive de natureza trabalhista ou ambiental, anteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, relacionados ao OBJETO, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, decorram de culpa exclusiva do PODER



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- CONCEDENTE e/ou de quaisquer terceiros por ele contratados;
- (i) fornecer informações para a CONCESSIONÁRIA que lhe estejam disponíveis para o bom desenvolvimento da CONCESSÃO;
  - (j) fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo deste CONTRATO;
  - (k) indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento deste CONTRATO;
  - (l) 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;
  - (m) aplicar as sanções e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do presente CONTRATO em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
  - (n) colaborar, dentro da sua esfera de competências e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para a CONCESSÃO, junto aos demais órgãos municipais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias, responsabilizando-se pela obtenção de licenças conforme a subcláusula 13.5; e
  - (o) implementar medidas de operação do tráfego para permitir a fluidez no acesso ao COMPLEXO, mitigando congestionamento e tráfego, inclusive nas datas de realização de eventos de qualquer natureza;
  - (p) manter programa de investimento no viário urbano local, para a melhoria e adequação contínua deste conforme qualidade e quantidade de eventos realizados no COMPLEXO;
  - (q) prever, quando conveniente, a manutenção da operação dos serviços de transporte coletivo urbano em horários estendidos, ou implantar linhas especiais para pontos estratégicos da cidade, quando tal medida se mostrar necessária para a boa operação do sistema viário local em dias de shows e eventos.

**14.2.** O PODER CONCEDENTE assegura o cumprimento de todas as formalidades legais e contratuais eventualmente existentes com a FERROVIÁRIA FUTEBOL S.A., inclusive as previstas no Decreto Municipal nº 11.461/17, e que diligenciará para que todos os espaços atualmente ocupados pela FERROVIÁRIA FUTEBOL S.A. sejam desocupados no prazo máximo de 6 (seis) meses da emissão da ORDEM DE INÍCIO, sob pena de caracterizar desequilíbrio econômico-financeiro em favor do CONCESSIONÁRIO.

14.2.1. Caso a FERROVIÁRIA FUTEBOL S.A. e a CONCESSIONÁRIA celebrem contrato ou acordo entre eles, a obrigação referida na cláusula 14.2. não terá mais eficácia.

**CLÁUSULA 15ª - DOS DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA**

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

- (a) explorar o OBJETO com ampla liberdade, 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



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- qualquer PARTE RELACIONADA, a conformidade com as condições de mercado;
- (b) explorar as FONTES DE RECEITA por sua conta e risco;
  - (c) executar, por sua conta e risco, encargos complementares no COMPLEXO, incluída a instalação de MOBILIÁRIOS não obrigatórios;
  - (d) utilizar o nome Doutor Adhemar Pereira de Barros - Arena da Fonte e seu apelido "Arena Fonte Luminosa" em sua marca nominativa, podendo alterá-lo ou acrescê-lo de outros nomes;
  - (e) à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, na forma deste CONTRATO;
  - (f) subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades relacionadas à execução do OBJETO; e
  - (g) distribuir dividendos e promover outras formas lícitas de distribuição de caixa aos acionistas, observados os termos e condicionantes previstos neste CONTRATO;
  - (h) encaminhar solicitações de melhorias no viário urbano para atender às demandas e necessidades do COMPLEXO;

**CLÁUSULA 16ª - DAS PRERROGATIVAS DO PODER CONCEDENTE**

- 16.1.** O PODER CONCEDENTE, sem prejuízo e adicionalmente a outras prerrogativas e direitos previstos na legislação aplicável e neste CONTRATO, tem a prerrogativa de:
- (a) intervir na prestação das atividades que compõem o OBJETO, e, por consequência, na gestão das FONTES DE RECEITA, podendo retomá-las e extingui-las, nos casos e nas condições previstas neste CONTRATO e na legislação aplicável; e
  - (b) contratar terceiros para, nos termos e limites da legislação, exercerem, total ou parcialmente, as competências de regulação, supervisão e fiscalização deste CONTRATO.

**CAPÍTULO V – DOS FINANCIAMENTOS**

**CLÁUSULA 17ª - DOS FINANCIAMENTOS**

- 17.1.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção, aplicação, amortização, pagamento de juros e gestão do(s) FINANCIAMENTO(S) necessário(s) ao desenvolvimento da CONCESSÃO, de modo que se cumpram, cabal e tempestivamente, todas as obrigações assumidas neste CONTRATO.
- 17.2.** A CONCESSIONÁRIA não poderá alegar disposição, cláusula ou condição do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO porventura contratado(s), ou qualquer atraso na formalização do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO necessário(s), ou ainda, atraso no desembolso dos recursos pactuados, para se eximir, total ou parcialmente, das obrigações assumidas neste CONTRATO, cujos termos deverão ser de pleno conhecimento do(s) FINANCIADOR(ES) respectivo(s).
- 17.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia dos contratos de FINANCIAMENTO e de garantia que venha a celebrar, bem como de documentos



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

representativos dos títulos e valores mobiliários que venha a emitir, e quaisquer alterações desses instrumentos, no prazo de 30 (trinta) dias da data da respectiva assinatura ou emissão, conforme o caso.

**CAPÍTULO VI – DO VALOR DO CONTRATO, DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA E DO PAGAMENTO DA OUTORGA**

**CLÁUSULA 18ª - DO VALOR DO CONTRATO**

- 18.1.** O valor estimado do CONTRATO é de **R\$ 367.850.479,64 (trezentos e sessenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e nove reais e sessenta e quatro centavos)** que corresponde ao valor dos investimentos obrigatórios e das despesas e custos operacionais obrigatórios estimados para execução das obrigações do contrato, cumulado com o somatório dos valores de outorga, composta tanto pela PARCELA DE OUTORGA FIXA como pelas PARCELAS DE OUTORGA MENSAL, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO.

**CLÁUSULA 19ª - DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

- 19.1.** As receitas a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA decorrerão da exploração de FONTES DE RECEITAS na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 19.1.1.** Nenhum valor será devido pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em função da execução do OBJETO.
- 19.2.** A CONCESSIONÁRIA poderá realizar quaisquer atividades lícitas compatíveis com o presente CONTRATO e ser remunerada pelas receitas auferidas com o desenvolvimento de tais atividades, devendo observar as regras deste CONTRATO.
- 19.3.** As FONTES DE RECEITA deverão assegurar à CONCESSIONÁRIA condições de fazer frente, dentre outros:
- (a) aos custos de amortização e eventuais juros de FINANCIAMENTO(s) relativos à instalação do empreendimento;
  - (b) aos tributos devidos pela CONCESSIONÁRIA;
  - (c) ao pagamento das PARCELAS DE OUTORGA MENSAL e VARIÁVEL, quando incidente;
  - (d) ao cumprimento das obrigações do presente CONTRATO e seus ANEXOS; e
  - (e) à remuneração do capital investido pelos sócios da CONCESSIONÁRIA.
- 19.4.** AS FONTES DE RECEITAS poderão ser exploradas diretamente pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, com sua anuência.
- 19.5.** A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar anualmente e por escrito ao PODER CONCEDENTE relatório que contenha a descrição detalhada do escopo da(s) atividade(s) e/ou empreendimento(s) desenvolvido(s) na ÁREA DA CONCESSÃO, demonstrando, dentre outros elementos que julgar relevante, que a(s) atividade(s) ou empreendimento(s) se adequa(m) ao OBJETO, que não comprometem a qualidade da execução do OBJETO, e que obedece(m) à



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

legislação brasileira, inclusive a ambiental.

- 19.6.** Além das informações previstas na subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá, ao seu critério, requerer outras informações pertinentes, de acordo com a(s) atividade(s) objeto da solicitação.

**CLÁUSULA 20ª - DO PAGAMENTO DA OUTORGA**

- 20.1.** A CONCESSIONÁRIA se obriga a pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA FIXA, MENSAL e VARIÁVEL, conforme os valores, percentuais e condições indicados no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA, e neste CONTRATO.
- 20.2.** Cabe ao PODER CONCEDENTE indicar a instituição financeira, agência e conta corrente para o recebimento dos valores relativos às OUTORGAS, bem como o repasse dos eventuais valores de direito da MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
- 20.3.** No caso de atraso do pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, o PODER CONCEDENTE poderá adotar as medidas e sanções previstas no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.
- 20.4.** Para a fiscalização e transparência do valor pago a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE:
- (a) em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do fim de cada trimestre, suas demonstrações financeiras trimestrais completas;
  - (b) anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo o balanço patrimonial em sua forma completa, ou seja, Balanço Patrimonial (BP), Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC), Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas e os Relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração, os pareceres dos auditores independentes, bem como o balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos; e
  - (c) anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório anual de conformidade, contendo a descrição: (i) das atividades realizadas; (ii) dos investimentos e desembolsos realizados; (iii) das obras realizadas; (iv) das atividades de manutenção; (v) dos contratos vigentes, inclusive os celebrados com PARTES RELACIONADAS; (vi) da receita líquida; (vii) das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador; (viii) da provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas); e (ix) outros dados que julgar relevantes.
- 20.5.** As demonstrações financeiras referidas na cláusula 20.4. deverão discriminar o faturamento gerado pelos equipamentos de titularidade da MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., para fins de análise do PODER CONCEDENTE.
- 20.6.** A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e remunerar empresa especializada de auditoria independente, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, para a auditoria dos valores devidos a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, bem como para



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

outras auditorias que o PODER CONCEDENTE julgar necessárias em sua atividade fiscalizatória, cabendo a esse último o direito de veto na indicação realizada pela CONCESSIONÁRIA.

- 20.7.** A cada 5 (cinco) anos da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar uma nova empresa especializada de auditoria independente, diferente daquela em exercício nos cinco anos anteriores, nos termos da subcláusula anterior.
- 20.8.** Caso haja, por parte da empresa especializada de auditoria independente, descumprimento do CONTRATO e seus ANEXOS ou da legislação aplicável, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de nova empresa especializada de auditoria independente antes do prazo previsto na subcláusula anterior.
- 20.9.** O PODER CONCEDENTE poderá utilizar, a seu critério, o auxílio de auditoria contratada a fim de apurar os valores efetivamente arrecadados, ou para fiscalizar os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com subcontratadas, prestadores ou tomadores de serviço ou quaisquer terceiros a ela vinculados, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, do juro e da multa moratória prevista no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

**CAPÍTULO VII – DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

**CLÁUSULA 21ª - DA FISCALIZAÇÃO**

- 21.1.** A fiscalização da CONCESSÃO, abrangendo todas as atividades da CONCESSIONÁRIA, durante todo o prazo deste CONTRATO, será executada pelo PODER CONCEDENTE, através de instituição de *Comissão de Gestão e Fiscalização da Execução do Contrato de Concessão do Complexo Arena da Fonte*, aqui denominada Comissão de Gestão e Fiscalização do Contrato, que poderá se valer de apoio técnico de terceiros, nos termos da legislação e dos ANEXOS deste CONTRATO.
- 21.2.** A CONCESSIONÁRIA facultará ao PODER CONCEDENTE, à Comissão de Gestão e Fiscalização do Contrato ou a qualquer outra pessoa por aquele credenciada, o livre acesso, em qualquer época, às áreas, instalações e locais, documentos e dados referentes à CONCESSÃO e à CONCESSIONÁRIA, incluindo estatísticas, registros administrativos e contábeis e contratos com terceiros, prestando, no prazo que lhe for estabelecido, os esclarecimentos que forem formalmente solicitados.
- 21.3.** O PODER CONCEDENTE poderá demandar à CONCESSIONÁRIA, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, informações de natureza técnica, operacional, econômica, financeira e contábil, bem como medições e prestações de contas, conferindo, quando necessário, prazo razoável para o atendimento das solicitações que fizer.
- 21.4.** O PODER CONCEDENTE, diretamente ou por meio de seus representantes credenciados, poderá realizar, na presença de representantes da CONCESSIONÁRIA, vistorias, testes ou ensaios que permitam avaliar adequadamente as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações utilizados na CONCESSÃO.
- 21.5.** No exercício da fiscalização, o PODER CONCEDENTE também poderá:
- (a) acompanhar a execução de obras e atividades pela CONCESSIONÁRIA, bem como a conservação dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (b) proceder a vistorias para a aferição da adequação das instalações e equipamentos, determinando as necessárias correções, reparos, remoções, reconstruções ou substituições às expensas da CONCESSIONÁRIA, quando estiverem em desacordo com as especificações prescritas neste CONTRATO e respectivos ANEXOS;
- (c) intervir, quando necessário, na execução das atividades OBJETO da CONCESSÃO, nos termos da legislação e deste CONTRATO, de modo a assegurar a regularidade e o fiel cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- (d) determinar que sejam refeitas obras, atividades e serviços, sem ônus para o PODER CONCEDENTE, se as já executadas não estiverem de acordo com as especificações deste CONTRATO e seus ANEXOS bem como com a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis; e
- (e) aplicar as sanções previstas neste CONTRATO.

**21.6.** O PODER CONCEDENTE designará a Comissão de Gestão e Fiscalização da Execução do Contrato, responsável pela fiscalização e acompanhamento do presente Contrato, indicando o seu presidente, que terá entre suas atribuições as atividades indicadas nos itens (a) a (e) da subcláusula acima, bem como formalizar os termos de entrega de intervenções e investimentos previstos neste CONTRATO; e receber quaisquer pedidos de reequilíbrio econômico financeiro, bem como de instauração de qualquer procedimento de solução de controvérsias previsto neste CONTRATO, sem prejuízo do disposto na cláusula 46.

**21.6.1.** Os membros da Comissão de Gestão e Fiscalização da Execução do Contrato não poderão ter nenhum impedimento para atuarem na defesa dos interesses da sociedade, nem poderão ser membro integrante da Morada do Sol S.A. ou da CONCESSIONÁRIA.

**21.7.** Na hipótese em que a CONCESSIONÁRIA se recusar a acatar as determinações realizadas pelo PODER CONCEDENTE, esse poderá adotar, diretamente, ou por meio de terceiros, as providências necessárias para corrigir a situação, correndo os respectivos custos por conta da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da aplicação das sanções e penalidades pertinentes.

**21.8.** A fiscalização pelo PODER CONCEDENTE não exclui a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela adequação e qualidade dos investimentos realizados, assim como pelo cumprimento das obrigações contratuais.

## CAPÍTULO VII – DOS RISCOS

### CLÁUSULA 22ª - ALOCAÇÃO DE RISCOS

**22.1.** A CONCESSIONÁRIA é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados à presente CONCESSÃO, salvo disposição expressa em contrário no presente CONTRATO, observado o ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO.

DS  
r1 r2 r3 r4 r5 r6

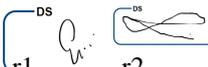
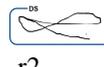


**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

**22.2.** Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, nesta CONCESSÃO, aqueles relacionados a:

- (a) Renovação e, quando o caso, obtenção de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades da CONCESSÃO, ressalvados os atrasos decorrentes da demora na análise dos pedidos formulados pela Concessionária pelos órgãos públicos não imputáveis à Concessionária, que serão assumidos pelo Poder Público;
- (b) variação de custos de insumos, operacionais, de manutenção e INVESTIMENTOS, inclusive em razão de flutuação cambial e de variação nas tarifas da água e de energia elétrica;
- (c) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO e ANEXOS, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões, ressalvado disposto no item (a) desta cláusula;
- (d) risco decorrente da operação e manutenção do COMPLEXO;
- (e) mudanças nos planos, projetos ou obras, por mera liberalidade da CONCESSIONÁRIA;
- (f) erro em seus projetos e obras; erro nas suas estimativas de custos, gastos e/ou de cronograma; falhas na prestação dos serviços e atividades e erros ou falhas causadas pela CONCESSIONÁRIA, por seus prepostos ou empregados, ou por seus subcontratados;
- (g) segurança e a saúde dos trabalhadores que estejam a ela subordinados na execução do OBJETO deste CONTRATO e/ou seus subcontratados;
- (h) aumento do custo de FINANCIAMENTO(S) assumido(s) para a realização de INVESTIMENTOS, ou para o custeio dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, inclusive em razão do aumento de taxas de juros, ressalvados os casos em que ficar comprovado que o aumento dos custos relacionados ao(s) FINANCIAMENTO(S) obtidos pela CONCESSIONÁRIA decorrerem diretamente de atos praticados pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO, sobretudo aqueles relacionados a eventual descumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas;
- (i) qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO;
- (j) obsolescência, segurança, robustez e pleno funcionamento das tecnologias, dos equipamentos e das técnicas empregadas na CONCESSÃO;
- (k) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente por culpa da CONCESSIONÁRIA, de seus empregados, prestadores de serviço, terceirizados, subcontratados, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas neste CONTRATO;
- (l) recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionado à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido posteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, inclusive o passivo ambiental referente à destinação final dos equipamentos e bens;
- (m) ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, negligência, inépcia ou omissão no cumprimento do OBJETO deste CONTRATO, exceto por atos ou omissões

do PODER CONCEDENTE;

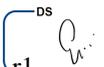
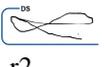

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (n) perecimento, destruição, roubo, furto, vandalismo, depredação, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, responsabilidade que não será reduzida ou excluída em virtude da fiscalização do PODER CONCEDENTE;
- (o) riscos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, inclusive para as hipóteses de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, bem como a variação no seu preço;
- (p) encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste CONTRATO, incluída a elevação do custo de mão-de-obra por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, e as responsabilizações deles decorrentes, incluídas aquelas relacionadas às empresas eventualmente subcontratadas no âmbito da CONCESSÃO;
- (q) greves realizadas por empregados contratados pela CONCESSIONÁRIA, pelas subcontratadas, ou pelas prestadoras de serviços à CONCESSIONÁRIA;
- (r) interface com entidades e órgãos públicos, bem como USUÁRIOS, consumidores e tomadores de serviços da CONCESSIONÁRIA;
- (s) não efetivação da demanda projetada no COMPLEXO, nas FONTES DE RECEITA, ou em qualquer outro equipamento ou instalação do COMPLEXO, ou sua redução por qualquer motivo, ainda que decorrente de concorrência praticada pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo PODER CONCEDENTE no âmbito deste CONTRATO;
- (t) não efetivação das receitas projetadas para as FONTES DE RECEITA ou para qualquer outro equipamento ou instalação do COMPLEXO e para os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, ou sua redução, por qualquer motivo, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO;
- (u) construção, demanda, e viabilidade de FONTES DE RECEITAS, observada a letra "l" da subcláusula 22.5;
- (v) realização e o pagamento de eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento das diretrizes mínimas estabelecidas neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- (w) inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da CONCESSIONÁRIA dos pagamentos que lhe forem devidos a qualquer título;
- (x) custos de ações judiciais ou processos administrativos iniciados por terceiros contra a CONCESSIONÁRIA ou subcontratadas decorrentes da execução da CONCESSÃO, salvo se por fato imputável ao PODER CONCEDENTE;
- (w) prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE devido ao uso da ÁREA DA CONCESSÃO e suas adjacências em desacordo com as previsões deste CONTRATO e seus ANEXOS ou com as normas aplicáveis;
- (y) interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na CONCESSÃO; e

**22.3.** A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene de qualquer


r5
r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

demanda ou prejuízo que o PODER CONCEDENTE venha a sofrer em virtude de atos praticados pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados e terceiros que com ela tenha contratado, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada.

**22.4.** 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, venha a arcar em razão das hipóteses previstas na subcláusula anterior.

**22.5.** Não são riscos da CONCESSIONÁRIA, dando ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, as hipóteses de incremento ou redução dos custos por ela incorridos na execução do OBJETO, nos termos deste CONTRATO:

- (a) decisões judiciais ou administrativas que diretamente impactem ou onerem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente os serviços OBJETO da CONCESSÃO, exceto nos casos em que a CONCESSIONÁRIA houver dado causa à situação sobre a qual estiverem fundadas referidas decisões;
- (b) atrasos ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA, causados pela demora ou omissão do PODER CONCEDENTE ou de demais órgãos ou entidades da Administração Pública do Município de Araraquara, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela CONCESSIONÁRIA, e desde que os órgãos ou entidades competentes, provocados, deixem de observar o prazo regulamentar a eles conferido para a respectiva manifestação;
- (c) descumprimento, pelo PODER CONCEDENTE, de suas obrigações contratuais ou regulamentares, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento de prazos a ele aplicáveis nos termos deste CONTRATO e/ou na legislação vigente;
- (d) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO relacionados às obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, bem como o descumprimento do FATOR DE DESEMPENHO, quando decorrentes diretamente de ação ou omissão ilícita do PODER CONCEDENTE;
- (e) imposição, pelo PODER CONCEDENTE, de novas obrigações ou alteração unilateral das obrigações originalmente contempladas no CONTRATO, que provoque impacto nos custos e encargos da CONCESSIONÁRIA;
- (f) revisões sobre os parâmetros e medidores referentes ao FATOR DE DESEMPENHO que acarretem, comprovadamente, encargos adicionais para a CONCESSIONÁRIA;
- (g) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pelos administradores, empregados, prepostos e prestadores de serviço, ocorridos antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, hipótese em que, além do direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, terá a CONCESSIONÁRIA o direito ao ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE de eventuais indenizações que vier a pagar em razão do passivo ambiental e/ou casos de responsabilidade civil que tenham como causa fato anterior à CONCESSÃO;
- (h) custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à DATA

DA ORDEM DE INÍCIO;

r1  r2  r3  r4  r5 r6

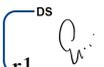
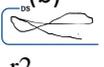
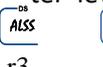
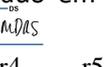


**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (i) investimentos, pagamentos, custos e despesas decorrentes de eventuais desapropriações e instituição de servidões administrativas determinadas pelo PODER CONCEDENTE, na forma da lei;
- (j) ações judiciais ou demandas administrativas originárias de serviços prestados anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (k) não aprovação de projetos e INTERVENÇÕES previstas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA pelos órgãos competentes;
- (l) 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; e
- (m) greve dos funcionários e empregados do PODER CONCEDENTE que comprovadamente impeça ou impossibilite a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente o OBJETO da CONCESSÃO.
- (n) Greves causadas e/ou realizadas dentro dos equipamentos operados pelo PODER CONCEDENTE dentro da área do empreendimento, interferindo com a operação da concessionária, hipótese em que caberá ao PODER CONCEDENTE indenizar a CONCESSIONÁRIA pelos prejuízos comprovadamente suportados.

- 22.6.** Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que venham a incidir diretamente sobre os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, e cuja criação, alteração, extinção ou incidência ocorra após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS (inclusive do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU), com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.
- 22.7.** A própria subcláusula anterior inclui superveniente entendimento diverso sobre a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.
- 22.8.** Não se enquadram na previsão da subcláusula 22.6 os impostos e contribuições sobre os insumos utilizados pela CONCESSIONÁRIA para execução do OBJETO.
- 22.9.** Também não se enquadram na previsão da subcláusula 22.6 os tributos e encargos legais relacionados à exploração das FONTES DE RECEITA, por sua gestão exclusiva ou mediante associação com terceiros, cujo risco tributário é integralmente atribuído à CONCESSIONÁRIA.
- 22.10.** Verificando-se a extinção da CONCESSÃO, nos termos do disposto na subcláusula anterior, aplicar-se-ão, no que couberem, as regras e os procedimentos válidos para a extinção da CONCESSÃO por advento do termo contratual, conforme este CONTRATO, fazendo jus a CONCESSIONÁRIA ao recebimento da indenização pela(s) parcela(s) dos investimentos relacionados a bens reversíveis ainda não amortizados ou depreciados, os quais tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido.
- 22.11.** As PARTES se comprometem a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR.
- 22.12.** A CONCESSIONÁRIA declara:

- (a) ter ciência integral da natureza e extensão dos riscos assumidos neste CONTRATO; e
- (b) ter levado em consideração a repartição de riscos estabelecida neste CONTRATO

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**  
 para a formulação da sua PROPOSTA COMERCIAL na LICITAÇÃO.

**CAPÍTULO VIII – DAS REVISÕES CONTRATUAIS E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**CLÁUSULA 23ª - DAS REVISÕES ORDINÁRIAS**

- 23.1.** 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 da CONCESSÃO nos termos da subcláusula 22.5, a cada 5 (cinco) anos, contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, as PARTES promoverão a revisão dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, com o objetivo de, sendo o caso:
- (a) rever as especificações do OBJETO e aprimorar os serviços e as atividades do OBJETO, em atenção ao princípio da atualidade;
  - (b) analisar criticamente e eventualmente alterar os encargos previstos neste CONTRATO ou no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
  - (c) rever o conteúdo dos planos previstos como de apresentação obrigatória pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- 23.2.** 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.
- 23.3.** Caso não haja a necessidade de alterações dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá instaurar o procedimento previsto nessa subcláusula para se pronunciar sobre a desnecessidade de qualquer revisão, abrindo prazo para manifestação da CONCESSIONÁRIA.
- 23.4.** 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.
- 23.5.** O procedimento de revisão ordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.
- 23.6.** 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.
- 23.7.** 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 da CLÁUSULA 25ª e CLÁUSULA 26ª deste CONTRATO.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

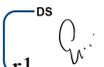
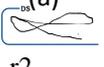
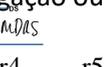
**CLÁUSULA 24ª - DAS REVISÕES EXTRAORDINÁRIAS**

- 24.1.** 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 da CONCESSÃO, nos termos da subcláusula 22.5, o PODER CONCEDENTE ou a CONCESSIONÁRIA poderão solicitar a revisão extraordinária do CONTRATO, sempre com vistas à regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade e generalidade dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, e desde que houver necessidade comprovada de inclusão e/ou exclusão de encargos neste CONTRATO, inclusive como resultado de transformações tecnológicas supervenientes ou da necessidade de adequação dos sistemas de mensuração da qualidade dos serviços prestados neste CONTRATO a padrões técnicos reconhecidos nacional ou internacionalmente.
- 24.2.** A solicitação da CONCESSIONÁRIA deverá vir acompanhada das razões que justifiquem a revisão pretendida, com os detalhamentos, levantamentos, estudos ou pareceres técnicos julgados pertinentes.
- 24.3.** Ao avaliar a solicitação encaminhada nos termos da subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá consultar a opinião de outros órgãos e entidades técnicas envolvidos.
- 24.4.** O procedimento de revisão extraordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES.
- 24.5.** O procedimento de revisão ordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.
- 24.6.** 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 da CLÁUSULA 25ª e CLÁUSULA 26ª deste CONTRATO.

**CLÁUSULA 25ª - DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

- 25.1.** Sempre que atendidas as condições deste CONTRATO e mantida a alocação de riscos nele estabelecida, observadas as disposições do ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO, considera-se mantido o seu equilíbrio econômico-financeiro.
- 25.2.** Sem prejuízo de outras hipóteses admitidas neste CONTRATO, é situação que justifica o reequilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER CONCEDENTE a redução dos custos incorridos pela CONCESSIONÁRIA em razão do advento de quaisquer das hipóteses previstas nas subcláusulas 22.5 e 22.6 e CLÁUSULA 23ª e CLÁUSULA 24ª.
- 25.3.** Sem prejuízo de outras hipóteses admitidas neste CONTRATO, é situação que justifica o reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA o aumento de custos e despesas incorridos pela CONCESSIONÁRIA em razão do advento de quaisquer das hipóteses previstas nas subcláusulas 22.5 e 22.6, e CLÁUSULA 23ª CLÁUSULA 24ª .
- 25.4.** O PODER CONCEDENTE poderá solicitar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, quando cabível, nos termos da lei e nas hipóteses previstas neste CONTRATO.
- 25.5.** 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;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



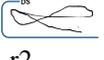
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (b) readequação dos índices que compõem o FATOR DE DESEMPENHO, previstos no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (c) revisão dos encargos e obrigações assumidos pela CONCESSIONÁRIA, inclusive prazos vinculantes à CONCESSIONÁRIA;
- (d) revisão do valor devido a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL ao PODER CONCEDENTE, para mais ou para menos;
- (e) pagamento de indenização em dinheiro;
- (f) outra forma definida de comum acordo entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA; ou
- (g) combinação das modalidades anteriores.

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

**CLÁUSULA 26ª - DO PROCEDIMENTO PARA A RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO  
ECONÔMICO-FINANCEIRO**

- 26.1.** O procedimento para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser instaurado por qualquer uma das PARTES, a qualquer momento, quando se verificar o desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, mediante a apresentação de relatório técnico.
- 26.2.** A análise da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pressupõe a verificação das condições econômicas globais do ajuste, tomando-se como base os efeitos dos eventos que lhe deram causa, devidamente descritos em relatório apresentado pela PARTE interessada, o qual poderá vir acompanhado de laudo pericial, estudos independentes e/ou outros documentos considerados pertinentes.
- 26.3.** O relatório de que tratam as subcláusulas anteriores deverá demonstrar os efeitos dos eventos nele citados em um fluxo de caixa elaborado especificamente para a sua demonstração, considerando, dentre outros, a estimativa de variação de investimentos, a demonstração fundamentada dos custos ou despesas incorridos e a sugestão das medidas a serem adotadas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO.
- 26.4.** Quando o pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro for iniciado pela CONCESSIONÁRIA, observar-se-á o que se segue:
- (a) o pedido deverá ser acompanhado de relatório, laudo pericial e/ou estudo independente que efetivamente demonstre o impacto da ocorrência, na forma estabelecida nas subcláusulas anteriores, contemplando ainda dados como a data da ocorrência e a provável duração da hipótese ensejadora da recomposição;
  - (b) o pedido deverá ser acompanhado de todos os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, podendo o PODER CONCEDENTE solicitar laudos econômicos específicos da CONCESSIONÁRIA ou estudos elaborados por órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal ou, ainda, por entidades independentes; e
  - (c) o pedido, conforme o caso, deverá conter a indicação da pretensão de recomposição do

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

equilíbrio econômico-financeiro numa das formas indicadas na subcláusula 25.5, trazendo a demonstração circunstanciada dos pressupostos e parâmetros utilizados e informando os impactos e as eventuais alternativas de balanceamento das prestações entre as PARTES.

- 26.5.** O PODER CONCEDENTE terá livre acesso a informações, bens e instalações da CONCESSIONÁRIA ou de terceiros por ela contratados para aferir o quanto alegado pela CONCESSIONÁRIA no pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro que ela tiver apresentado.
- 26.6.** Para a confirmação das situações apontadas como ensejadoras de desequilíbrio econômico-financeiro e para o dimensionamento dos efeitos e medidas delas resultantes, as PARTES poderão contar com a participação de entidade especializada especialmente contratada para essa finalidade.
- 26.7.** A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada 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 marginais calculados com base na diferença entre as situações com e sem evento; e (ii) os fluxos marginais necessários à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, tomando-se em conta a aplicação das modalidades de recomposição previstas na subcláusula 5.
- 26.8.** Para fins de determinação do Fluxo de Caixa Marginal, 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 de desequilíbrio, tomando-se por base as melhores referências de preço do setor público e/ou do setor privado disponíveis no momento do pleito, incluindo-se valores praticados em contratos pretéritos celebrados pelo PODER CONCEDENTE, pelos acionistas da SPE, ou por outras empresas, levantamentos de mercado e publicações específicas sobre preços de itens e insumos utilizados em cada caso, e, na indisponibilidade de informações mais atuais, das projeções realizadas por ocasião da LICITAÇÃO.
- 26.9.** Na hipótese de novos investimentos ou serviços solicitados pelo PODER CONCEDENTE e não previstos neste CONTRATO, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA, previamente ao processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, a elaboração de projetos básico e executivo a serem submetidos à sua análise, cujo ônus de elaboração será suportado pelo PODER CONCEDENTE, contendo todos os elementos necessários à precificação do investimento e às estimativas do impacto da obra ou serviço sobre as receitas da CONCESSIONÁRIA, observado, para todos os efeitos, o disposto na subcláusula anterior.
- 26.10.** A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser realizada anteriormente ou posteriormente ao efetivo impacto do evento que der razão à situação de desequilíbrio, sendo, para tanto, calculado o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal, conforme a subcláusula 26.7, na data da avaliação.
- 26.11.** Para eventos de desequilíbrio já ocorridos, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por Fluxo de Caixa Marginal 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-B), considerando apenas seu componente fixo, *ex-ante* a dedução do Imposto de



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

apurada na data do efetivo impacto do evento de desequilíbrio no fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA, acrescida de um prêmio de risco de 5,62% a.a. (cinco inteiros e sessenta e dois centésimos por cento ao ano).

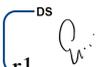
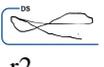
- 26.12.** Para impactos futuros, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por Fluxo de Caixa Marginal será composta pela média dos últimos 03 (três) meses da taxa bruta de juros de venda do *Tesouro IPCA + com Juros Semestrais* (antigas Notas do Tesouro Nacional Série B – NTN-B), considerando apenas seu componente fixo, *ex-ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/08/2050, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data de formalização do reequilíbrio mediante assinatura do correspondente aditivo contratual, acrescida de um prêmio de risco de 5,62% a.a. (cinco inteiros e sessenta e dois centésimos por cento ao ano).
- 26.13.** 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.
- 26.14.** Quando os fluxos de caixa do negócio forem apurados em moeda nacional corrente, a taxa de desconto descrita nas subcláusulas 26.11 e 26.12 deverá incorporar o IPCA.
- 26.15.** No caso de o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ser recomposto por alteração do prazo da CONCESSÃO, deverá ser incluído no cálculo, caso haja, os custos e despesas com os reinvestimentos em decorrência da depreciação dos BENS REVERSÍVEIS.
- 26.16.** O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado por qualquer uma das PARTES deverá ser objeto de comunicação à outra PARTE, consignando-se a ela o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável, por igual período, para manifestação.
- 26.17.** A comunicação encaminhada pela PARTE interessada à outra PARTE deverá estar acompanhada de cópia dos laudos e/ou dos estudos realizados para a caracterização da situação que levaria à recomposição.
- 26.18.** Respondida a proposta pela CONCESSIONÁRIA, no caso de o processo ter sido instaurado pelo PODER CONCEDENTE, ele terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, para decidir sobre a recomposição de equilíbrio econômico-financeiro.

## CAPÍTULO IX – DAS GARANTIAS E SEGUROS

### CLÁUSULA 27ª - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO PELA CONCESSIONÁRIA

**27.1.** Para o fiel cumprimento das obrigações assumidas, a CONCESSIONÁRIA manterá a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada como condição precedente para a assinatura deste CONTRATO, observada a seguinte dinâmica de liberação ao longo da vigência contratual:

- (a) o montante inicial de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 5% (cinco por cento) do VALOR DO CONTRATO;
- (b) após a expedição do respectivo Termo Definitivo de Aceitação de Obras, o montante







**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

obrigatório de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 2% (dois por cento) do VALOR DO CONTRATO.

**27.2.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO servirá para cobrir:

- (a) o ressarcimento de custos e despesas incorridas pelo PODER CONCEDENTE face ao inadimplemento da CONCESSIONÁRIA;
- (b) o pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, no caso de atraso de pagamento pela CONCESSIONÁRIA superior à 10 (dez) dias úteis;
- (c) devolução dos bens integrantes da CONCESSÃO em desconformidade com as exigências estabelecidas neste CONTRATO ou em seus ANEXOS; e/ou
- (d) o pagamento das multas que forem aplicadas à CONCESSIONÁRIA em razão de inadimplemento no cumprimento de suas obrigações contratuais, cuja quitação não ocorrer em até 10 (dez) dias úteis da respectiva imposição.

**27.3.** Se o valor das multas contratuais eventualmente impostas à CONCESSIONÁRIA for superior ao valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, além da perda desta, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença e pela reposição do valor integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

**27.4.** Sempre que utilizada a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá recompor o seu valor integral, observado prazo idêntico ao da subcláusula anterior.

**27.5.** A recomposição de que trata a subcláusula anterior poderá ser efetuada pela CONCESSIONÁRIA mediante complementação da garantia existente ou contratação de nova(s) garantia(s), de maneira que o valor total da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO seja sempre equivalente ao montante definido na subcláusula 27.1, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

**27.6.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO referida nesta cláusula poderá assumir qualquer das seguintes modalidades:

- (a) caução em dinheiro, em moeda nacional corrente, depositada em conta corrente a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE;
- (b) caução em títulos da dívida pública federal, não gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, nem adquiridos compulsoriamente, registrados em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil;
- (c) seguro-garantia, fornecido por companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil, com a apresentação da respectiva certidão de regularidade da SUSEP, vigente; ou
- (d) fiança bancária, fornecida por instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil, com classificação em escala nacional superior ou igual a "Aa2.br", "brAA-" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco *Moody's*, *Standard & Poors* ou *Fitch*, em favor do PODER CONCEDENTE.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- 27.7.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ofertada não poderá conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade, devendo a CONCESSIONÁRIA promover as renovações e atualizações que forem necessárias à sua plena vigência durante o CONTRATO.
- 27.8.** As GARANTIAS DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentadas na modalidade seguro- garantia deverão seguir o disposto na Circular SUSEP nº 477/13, ou em norma que venha substituí-la.
- 27.9.** Para a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentada na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, serão admitidos os seguintes títulos:
- (a) Tesouro Prefixado;
  - (b) Tesouro Selic;
  - (c) Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais;
  - (d) Tesouro IPCA;
  - (e) Tesouro IGPM + com Juros Semestrais; e
  - (f) Tesouro Prefixado com Juros Semestrais.
- 27.10.** As despesas referentes à prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, incluída a sua recomposição, serão de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.
- 27.11.** Caso seja utilizada a modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ter vigência de no mínimo 01 (um) ano, com cláusula de renovação até a extinção das obrigações da CONCESSIONÁRIA.
- 27.12.** Na hipótese de não ser possível prever tal renovação de obrigações na respectiva apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar nova GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 27.13.** A apólice deverá conter disposição expressa de obrigatoriedade de a seguradora informar ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, no mínimo 90 (noventa) dias antes do prazo final da validade, se a apólice será ou não renovada.
- 27.14.** No caso de a seguradora não renovar a apólice de seguro-garantia, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar garantia de valor e condições equivalentes, para aprovação do PODER CONCEDENTE, até 05 (cinco) dias úteis antes do vencimento da apólice, independentemente de notificação.
- 27.15.** Durante a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada por qualquer das modalidades admitidas nesta cláusula, mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 27.16.** O valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO será reajustado periodicamente, na mesma data e pela mesma fórmula aplicável ao reajuste da base para o cálculo da PARCELA DE OUTORGA FIXA 2, nos termos do ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.
- 27.17.** Sempre que se verificar o reajuste da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá complementá-la ou poderá reduzi-la, no prazo de 10 (dez) dias a contar da vigência do reajuste, de modo a manter inalterada a proporção fixada nesta cláusula, sob pena de caracterizar-se inadimplência da CONCESSIONÁRIA e serem aplicadas as penalidades cabíveis.
- 27.18.** A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, incluindo o pagamento de eventuais multas e indenizações, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- 27.19.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, observado o montante mínimo definido nesta cláusula, deverá permanecer em vigor até, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias após a extinção do CONTRATO.
- 27.20.** A restituição ou liberação da garantia dependerá da comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações, incluindo trabalhistas e previdenciárias da CONCESSIONÁRIA, bem como da entrega dos BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

**CLÁUSULA 28ª - DA GARANTIA DE SATISFAÇÃO DO CRÉDITO DO FINANCIADOR PERANTE A CONCESSIONÁRIA**

- 28.1.** Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA vir a celebrar contrato de financiamento com terceiro, nos termos da CLÁUSULA 17ª deste CONTRATO, ela poderá oferecer em garantia, de acordo com o disposto nos arts. 28 e 28-A da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, os direitos emergentes da CONCESSÃO, observadas as disposições abaixo.
- 28.2.** O oferecimento, em garantia, dos direitos emergentes da CONCESSÃO no(s) FINANCIAMENTO(S) vinculado(s) ao OBJETO do CONTRATO somente poderá ocorrer até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da CONCESSÃO.
- 28.3.** As ações de emissão da CONCESSIONÁRIA poderão, mediante prévia comunicação ao PODER CONCEDENTE, ser dadas em garantia de FINANCIAMENTO(S), ou como contragarantia de operações diretamente vinculadas ao cumprimento de obrigações decorrentes do CONTRATO, estando a sua execução, porém, condicionada à prévia autorização do PODER CONCEDENTE, observado o disposto na CLÁUSULA 8ª e CLÁUSULA 10ª deste CONTRATO.
- 28.4.** É permitida a cessão, pela CONCESSIONÁRIA, de direitos decorrentes deste CONTRATO a terceiros, bem como a realização de pagamento direto, em nome do FINANCIADOR, das obrigações pecuniárias assumidas pelo PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO, tais como os relativos às indenizações eventualmente devidas a ela pelo PODER CONCEDENTE, inclusive por extinção antecipada do CONTRATO, e de quaisquer outros valores que a CONCESSIONÁRIA tenha direito a receber no âmbito da CONCESSÃO.
- 28.5.** Os contratos de FINANCIAMENTO da CONCESSIONÁRIA poderão outorgar ao(s) FINANCIADOR(ES), de acordo com as regras de direito privado aplicáveis, o direito de assumir o CONTROLE da SPE em caso de inadimplemento contratual pela CONCESSIONÁRIA dos referidos contratos de FINANCIAMENTO ou em caso de inadimplemento deste CONTRATO, quando constatado que tais inadimplementos inviabilizem ou coloquem em risco a CONCESSÃO.
- 28.6.** A autorização do PODER CONCEDENTE para a assunção da CONCESSÃO de que trata a subcláusula anterior dependerá, única e exclusivamente, da comprovação, por parte do(s) FINANCIADOR(ES), de que atende(m) aos requisitos de habilitação jurídica e regularidade fiscal aplicáveis, previstos no EDITAL.
- 28.7.** Sem prejuízo do disposto na subcláusula 10.11 deste CONTRATO, o pedido para a autorização da assunção do CONTROLE, que será apresentado por escrito pela CONCESSIONÁRIA e pelo(s) FINANCIADOR(ES), deverá contemplar as justificativas e demais elementos que possam subsidiar a análise do pedido pelo PODER CONCEDENTE, dentre os quais:

DS  
r1 r2 r3 r4 r5 r6








**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (a) cópia de atas de reuniões de sócios ou acionistas da CONCESSIONÁRIA;
- (b) relatórios de auditoria;
- (c) demonstrações financeiras; e
- (d) outros documentos pertinentes.

- 28.8.** A assunção do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA nos termos desta cláusula não alterará as suas obrigações e de seus sócios ou acionistas controladores perante o PODER CONCEDENTE.
- 28.9.** Caso o PODER CONCEDENTE entenda que o(s) FINANCIADOR(ES) não dispõe(m) de capacidade financeira ou que não preencha(m) os requisitos de habilitação necessários à assunção dos serviços e atividades, poderá negar, de maneira motivada, a assunção, por aquele(s), do controle da SPE.
- 28.10.** Na hipótese de o PODER CONCEDENTE negar a assunção do controle da SPE pelo(s) FINANCIADOR(ES), além da demonstração cabal de que ele(s) não preenche(m) algum dos requisitos expressos neste CONTRATO, deverá conceder o prazo de 10 (dez) dias para que o(s) FINANCIADOR(ES) apresente(m) outra proposta para a assunção do controle da SPE e/ou a reestruturação da SPE para que se torne adimplente com as suas obrigações.

#### CLÁUSULA 29ª - DOS SEGUROS

- 29.1.** A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável, deverá assegurar, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir a efetiva e abrangente cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades pertinentes à CONCESSÃO.
- 29.2.** À exceção dos demais seguros, que deverão ser contratados e mantidos em vigor durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, o seguro previsto na subcláusula 29.9, letra “d” e “e”, será obrigatório apenas durante o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, devendo a sua vigência ser mantida ou renovada até a expedição do Termo Definitivo de Aceitação das Obras.
- 29.3.** Nenhuma obra ou serviço poderá ter início ou prosseguir sem que a CONCESSIONÁRIA apresente ao PODER CONCEDENTE a comprovação de que as apólices dos seguros expressamente exigidos neste CONTRATO se encontram em vigor nas condições estabelecidas.
- 29.4.** As apólices devem ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha autorizadas a operar no Brasil, pela SUSEP. O PODER CONCEDENTE deverá ser indicado como cossegurado nas apólices de seguros, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, a suspensão, a modificação ou a substituição de quaisquer apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA, bem como a alteração nas coberturas e demais condições correspondentes, a fim de assegurar a adequação dos seguros às novas situações que ocorram durante o período do CONTRATO, dentro das condições da apólice.
- 29.5.** As instituições financeiras que realizem empréstimos poderão ser incluídas nas apólices de seguro, na condição de cosseguradas ou beneficiárias, desde que a medida não prejudique os direitos assegurados ao PODER CONCEDENTE.
- 29.6.** As apólices emitidas não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as disposições do presente CONTRATO ou a regulação setorial.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- 29.7.** Anualmente, até o último dia útil da vigência da apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar certificado emitido pela(s) seguradora(s) confirmando:
- (a) que todos os prêmios vencidos no ano imediatamente anterior foram devidamente quitados; e
  - (b) que as apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA estão em plena vigência ou foram renovadas, devendo neste caso ser encaminhada ao PODER CONCEDENTE a comprovação da renovação.
- 29.8.** A CONCESSIONÁRIA também deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE, em prazo não superior a 30 (trinta) dias antes do fim da vigência de cada apólice, certificado emitido pela seguradora confirmando que as apólices de seguros contratados foram ou serão renovadas imediatamente após o seu vencimento, ou ainda nova apólice de seguros, sob pena de aplicação das sanções e penalidades previstas neste CONTRATO.
- 29.9.** A CONCESSIONÁRIA contratará e manterá em vigor, no mínimo, os seguintes seguros:
- (a) seguro de riscos operacionais ou riscos nomeados do tipo “todos os riscos”, incluindo, no mínimo, a cobertura de danos materiais por incêndio, tumulto, manifestações, raio, vendaval, ciclone, granizo, explosão, alagamentos e inundações, vazamento de tubulações, danos elétricos, de equipamentos eletrônicos, lucros cessantes [período indenitário de no mínimo 6 (seis) meses], roubo de bens, pequenas obras de engenharia;
  - (b) seguro de responsabilidade civil com operações, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela 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;
  - (c) seguro para estacionamento existente na ÁREA DA CONCESSÃO, conforme a regulamentação aplicável;
  - (d) seguro de risco de engenharia, compreendendo a FASE DE MODERNIZAÇÃO, incluindo a cobertura de danos decorrentes de erros de projeto e riscos do fabricante (quando não houver garantia do fabricante), tumultos e greves, despesas extraordinárias, despesas de salvamento e contenção de sinistros, despesas de desentulho, honorário de peritos, manutenção ampla; e
  - (e) seguro de responsabilidade civil para obras civis, instalações e montagem, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou de seus prepostos ou empregados, com cobertura mínima de indenização em decorrência de responsabilidade civil cruzada, erro de projeto, poluição súbita/acidental, responsabilidade civil do empregador, circulação de equipamentos nas adjacências e danos morais.
- 29.10.** Os valores das coberturas dos seguros previstos neste CONTRATO deverão ser coincidentes com as melhores práticas de mercado para cada tipo de sinistro.
- 29.11.** Em caso de descumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, da obrigação de contratar e manter em

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

plena vigência as apólices de seguro, o PODER CONCEDENTE, independentemente da prerrogativa de decretar a intervenção ou a caducidade da CONCESSÃO e de aplicar as demais penalidades correspondentes, poderá proceder à contratação e ao pagamento direto dos prêmios respectivos, correndo a totalidade dos custos às expensas da CONCESSIONÁRIA.

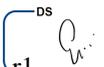
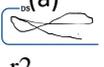
- 29.12.** Verificada a hipótese a que se refere à subcláusula anterior, a CONCESSIONÁRIA deverá, em até 15 (quinze) dias da data em que vier a ser notificada sobre as despesas decorrentes da contratação de seguros, reembolsar o PODER CONCEDENTE, sob pena de se executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, sendo-lhe ainda aplicadas as demais sanções previstas neste CONTRATO.
- 29.13.** A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo pagamento integral da franquia, em caso de utilização de quaisquer dos seguros por ela contratados.

### CAPÍTULO X – DO REGIME DE BENS DA CONCESSÃO

#### CLÁUSULA 30ª - DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO

- 30.1.** Os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO são os bens integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e à execução adequada e contínua do OBJETO.
- 30.2.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, em bom estado de funcionamento, conservação, higiene, conforto, acessibilidade, sustentabilidade ambiental e segurança, às suas expensas, os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, durante toda a vigência do CONTRATO, efetuando para tanto as reparações, renovações e adaptações necessárias ao bom desempenho da CONCESSÃO.
- 30.3.** Ressalvadas as hipóteses previstas na presente cláusula, a utilização direta de equipamentos, infraestrutura ou quaisquer outros bens, que não sejam de propriedade da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO da CONCESSÃO, dependerá de autorização prévia, específica e expressa do PODER CONCEDENTE, mediante solicitação a ele encaminhada pela CONCESSIONÁRIA na qual se demonstre a inexistência de qualquer prejuízo para a continuidade dos serviços OBJETO do CONTRATO em caso de extinção da CONCESSÃO.
- 30.4.** O PODER CONCEDENTE poderá autorizar a utilização dos bens de terceiros pela CONCESSIONÁRIA, desde que reste comprovada a inexistência de risco à continuidade do OBJETO do CONTRATO, e não reste prejudicada a reversão dos bens imprescindíveis à execução da CONCESSÃO.
- 30.5.** Para fins da autorização de que trata a subcláusula 30.3, o PODER CONCEDENTE poderá exigir que o contrato celebrado entre o terceiro envolvido e a CONCESSIONÁRIA contenha disposição pela qual o terceiro se obrigue, em caso de extinção da CONCESSÃO, a manter tal contrato e a sub-rogar o PODER CONCEDENTE ou terceiros por esse indicados nos direitos dele decorrentes, por prazo a ser ajustado em cada caso entre as PARTES.
- 30.6.** São bens cuja reversão não é obrigatória e que não dependem da autorização prévia de que trata a subcláusula 30.3, sendo, portanto, admitido o aluguel, o comodato, o mútuo, o *leasing* ou outra forma jurídica prevista na legislação, para a sua utilização na CONCESSÃO:

(a) materiais e mobiliário de escritório, equipamentos e suprimentos de informática

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

(computadores, impressoras, projetores, servidores etc.) e licenças de uso ou códigos-fonte de *softwares*;

- (b) equipamentos e aparelhos de som, de projeção e de audiovisual;
- (c) palcos, lonas, cabos, e demais equipamentos necessários para a montagem e realização de eventos;
- (d) sistemas e equipamentos do circuito de câmeras;
- (e) veículos automotores (caminhões, automóveis etc.) adotados na execução do OBJETO do CONTRATO;
- (f) objetos e bens utilizados diretamente nas atividades de alimentos e bebidas (A&B), limpeza e jardinagem; e
- (g) equipamentos de manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO;
- (h) quaisquer equipamentos de uso de natureza temporária para eventos ou períodos específicos;
- (i) Equipamentos de fornecimento de energia fotovoltaica “*off site*” (geração distribuída).

**30.7.** É vedada a autorização de que trata a subcláusula anterior para os seguintes bens, que são considerados, de antemão, BENS REVERSÍVEIS:

- (a) edificações em geral implantadas na área da concessão, pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA;
- (b) infraestrutura permanente e fixa das áreas livres e das edificações (cabearamento, quadros de distribuição, pontos de conexão, sanitários, pias etc.) e respectivos componentes hidráulica, rede de TI, elétrica, de som, de imagem e de iluminação;
- (c) sistemas e equipamentos de climatização, hidráulico e de energia;
- (d) a propriedade intelectual sobre marcas relacionadas ao OBJETO da CONCESSÃO, excluindo *naming rights* e
- (e) estruturas modulares e edificações não permanentes de SERVIÇOS AO USUÁRIO destinadas a sanitários e portarias.

**30.8.** Os BENS REVERSÍVEIS são aqueles imprescindíveis à execução e à continuidade do OBJETO do CONTRATO, integrantes do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, e que reverterão em favor do PODER CONCEDENTE após a extinção da CONCESSÃO.

**30.9.** Os BENS REVERSÍVEIS deverão ser permanentemente inventariados pela CONCESSIONÁRIA.

**30.10.** Sem prejuízo da obrigação de inventariar os bens, deverá a CONCESSIONÁRIA apresentar ao PODER CONCEDENTE, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro de cada ano, relatório circunstanciado que retrate a situação de todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO.

**30.11.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a entregar os BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

**30.12.** Os BENS REVERSÍVEIS serão transferidos ao PODER CONCEDENTE livres de quaisquer ônus ou encargos.

**30.13.** Todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou investimentos nele realizados deverão ser integralmente depreciados ou amortizados contabilmente pela CONCESSIONÁRIA no prazo da CONCESSÃO, de acordo com a legislação vigente.

**30.14.** A CONCESSIONÁRIA somente poderá alienar os BENS REVERSÍVEIS se proceder à sua imediata substituição por outros em condições de operacionalidade e funcionamento idênticas ou



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

superiores aos substituídos, salvo nos casos em que comprovadamente tais bens se mostrarem não mais necessários à execução das obras e atividades remanescentes da CONCESSÃO, devendo, para tanto, comunicar previamente o PODER CONCEDENTE e proceder à atualização do respectivo inventário de BENS REVERSÍVEIS.

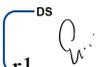
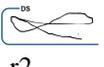
- 30.15.** Qualquer alienação ou substituição de BENS REVERSÍVEIS que a CONCESSIONÁRIA pretenda realizar, nos últimos 02 (dois) anos do prazo final da CONCESSÃO, deverá ser prévia e expressamente autorizada pelo PODER CONCEDENTE.
- 30.16.** Os BENS REVERSÍVEIS não poderão ser sujeitos a penhor ou constituição de direito real em garantia, não se lhes aplicando, igualmente, o disposto na subcláusula 28.1.
- 30.17.** A CONCESSIONÁRIA fica expressamente autorizada a propor, em nome próprio, quaisquer medidas judiciais cabíveis para assegurar ou recuperar a posse dos BENS REVERSÍVEIS.
- 30.18.** A CONCESSIONÁRIA tem ciência do Decreto Municipal nº 13.003 de 2022, e adotará todas as providências necessárias para a preservação do pórtico e das torres da Associação Ferroviária de Esportes (AFE) como patrimônio material de Araraquara.

**CLÁUSULA 31ª - DA REVERSÃO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO**

- 31.1.** 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.
- 31.2.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias antes do termo final do CONTRATO, as PARTES deverão estabelecer os procedimentos para avaliar os BENS VINCULADOS à CONCESSÃO, com o fim de identificar aqueles prescindíveis à continuidade da execução do OBJETO deste CONTRATO e revisar o inventário de que trata a subcláusula 30.9.
- 31.3.** Caso haja divergência entre as PARTES quanto à avaliação prevista na subcláusula anterior, admitir-se-á o recurso ao expediente de solução de conflitos estabelecido neste CONTRATO.
- 31.4.** Procedida a avaliação dos BENS VINCULADOS à CONCESSÃO e identificação dos BENS REVERSÍVEIS, será realizada, por ocasião da reversão, a lavratura do respectivo Termo Definitivo de Devolução dos Bens Reversíveis.
- 31.5.** A reversão será gratuita e automática, com os bens em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção e livres de quaisquer ônus ou encargos, observado, em todo o caso, o princípio da atualidade.
- 31.6.** Entende-se por princípio da atualidade a execução do OBJETO do CONTRATO por meio de bens, equipamentos e instalações modernas que, permanentemente, ao longo da CONCESSÃO, acompanhem as inovações do desenvolvimento tecnológico, notadamente no que se refere à sustentabilidade ambiental, e que assegurem qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO.

**CAPÍTULO XI – DAS SANÇÕES E PENALIDADES APLICÁVEIS ÀS PARTES**

**CLÁUSULA 32ª - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**



r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- 32.1.** O não cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das cláusulas deste CONTRATO e de seus ANEXOS, bem como das normas da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a cominação, isolada ou concomitantemente, das penalidades fixadas nesta CLÁUSULA.
- 32.2.** A gradação das penalidades a que está sujeita a CONCESSIONÁRIA observará a natureza da infração cometida, que variará conforme as seguintes categorias:
- (a) leve;
  - (b) média;
  - (c) grave; e
  - (d) gravíssima.
- 32.3.** A infração será considerada leve quando decorrer de condutas não dolosas da CONCESSIONÁRIA, das quais ela não se beneficie economicamente.
- 32.4.** O cometimento de infração de natureza leve ensejará a aplicação das seguintes penalidades:
- 32.4.1.** advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; ou
- 32.4.2.** multa, em caso de reincidência em uma mesma conduta que caracterize infração leve, dentro do período de 6 (seis) meses consecutivos, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)
- 32.5.** A infração será considerada média quando decorrer de conduta dolosa e/ou da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta.
- 32.6.** O cometimento de infração de natureza média ensejará a aplicação das seguintes penalidades, de maneira isolada ou concomitante:
- 32.6.1.** advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; e/ou
- 32.6.2.** multa no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção.
- 32.7.** A infração será considerada grave quando decorrer de conduta dolosa e de má-fé da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, e que envolva prejuízo econômico em detrimento do PODER CONCEDENTE.
- 32.8.** 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;
  - (b) multa no valor de até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;
  - (c) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimentos de contratar com a Administração, por prazo não superior a 01 (um) ano.
- 32.9.** 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



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

ambiente, o erário ou a própria continuidade do OBJETO da CONCESSÃO.

**32.10.** 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 R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), que também será cominada, quando for o caso, junto a determinação de adoção de medidas necessárias de correção;
- (b) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos; e
- (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 da sanção aplicada com base no item anterior.

**32.11.** O PODER CONCEDENTE poderá optar pela aplicação de multa moratória caso compreenda que ela seja mais adequada para compelir a CONCESSIONÁRIA a cumprir com sua obrigação de reparo, observados os seguintes intervalos:

- (a) no mínimo R\$ 3.000,00, e no máximo R\$ 6.000,00 por dia, até a efetiva regularização da situação que caracterize infração de natureza leve ou média, e;
- (b) no mínimo R\$ 9.000,00 e no máximo R\$ 12.000,00, por dia, até a efetiva regularização da situação que caracterize infração de natureza grave ou gravíssima.

**32.11.1.** Em nenhuma hipótese a soma total da multa moratória poderá exceder o valor da multa contratual originalmente prevista, conforme sua gravidade.

**32.12.** Para as seguintes infrações, a aplicação da sanção de multa seguirá os limites dispostos na tabela abaixo, tomando por base o valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA:

	Ocorrência	Valor da multa a ser aplicada
(a)	Não fornecimento ao PODER CONCEDENTE de quaisquer documentos e informações pertinentes à CONCESSÃO	0,01% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia;
(b)	Deixar de manter o inventário de bens atualizado	0,05% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por semana;
(c)	Atraso no prazo para término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,01% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por semana;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

(d)	Não integralização do capital social na fase de execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,01 % do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia;
(e)	Não contratação ou não manutenção em vigor, durante todo o prazo da Concessão, das apólices de seguro, de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,05 % do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por semana
(f)	Não contratação ou a manutenção das garantias de execução contratual em desacordo com as obrigações previstas neste CONTRATO	0,05 % do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(h)	Ausência de determinado item obrigatório do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	0,05% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia;

- 32.13.** Para fins de cálculo dos valores e limites das multas de que trata este capítulo, será utilizado como base o faturamento do ano anterior à infração, com exceção ao primeiro ano da CONCESSÃO, que terá como base o montante de 1/100 (um cem avos) do VALOR DO CONTRATO.
- 32.13.1.** As multas semanais serão calculadas *pro-rata die*, considerando o intervalo entre sua aplicação e a data do cumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, de sua obrigação contratual.
- 32.14.** O PODER CONCEDENTE, na definição das espécies de penalidade de multa e das dosimetrias indicadas nas subcláusulas anteriores levará em consideração 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 frequentadores e promotores atingidos e o prolongamento, no tempo, da situação que caracterizou a infração.
- 32.15.** A prática de qualquer infração não poderá ensejar enriquecimento ilícito da CONCESSIONÁRIA, devendo o PODER CONCEDENTE assegurar a devolução, pela CONCESSIONÁRIA, ou a compensação, de toda e qualquer vantagem obtida com a perpetração da infração, podendo, para tanto, executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DE CONTRATO e/ou adotar as demais medidas administrativas e judiciais pertinentes.
- 32.16.** Sem prejuízo da aplicação de penalidades, o cometimento de três infrações de natureza grave e/ou gravíssima em um intervalo de 2 (dois) anos entre a primeira e a terceira, poderá, mediante ato devidamente justificado, acarretar a declaração de caducidade da CONCESSÃO.
- 32.17.** A sanção contratual prevista no inciso III do artigo 87 da Lei Federal nº 8.666/93, tal como as previstas no inciso IV do mesmo artigo e no artigo 7º da Lei Federal nº 10.520/02, projeta efeitos para todos os órgãos e entidades de todos os entes federativos.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

**CLÁUSULA 33ª - DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APLICAÇÃO DAS PENALIDADES**

- 33.1.** O processo de aplicação das sanções previstas neste CONTRATO terá início com a lavratura do auto de infração correspondente pelo PODER CONCEDENTE, contendo os detalhes da infração cometida e a indicação da sanção potencialmente aplicável.
- 33.2.** O auto de infração deverá indicar prazo razoável, nunca inferior a 5 (cinco) dias úteis, em que a CONCESSIONÁRIA deverá demonstrar a regularização da falha relacionada à infração imputada pelo PODER CONCEDENTE.
- 33.2.1.** A CONCESSIONÁRIA poderá requerer a extensão do prazo concedido pelo PODER CONCEDENTE, desde que apresente pedido devidamente justificado, propondo o prazo que considere adequado;
- 33.2.2.** Em caso de ocorrência de fatores alheios à vontade da CONCESSIONÁRIA que prejudiquem ou impeçam a adoção das medidas necessárias para regularizar a falha objeto do auto de infração, deverá o fato ser comunicado ao PODER CONCEDENTE, que deverá rever o prazo originalmente concedido para a regularização da falha.
- 33.3.** Uma vez ultrapassado o prazo previsto no item 33.2, sem regularização da falha apontada, a CONCESSIONÁRIA será intimada para, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, apresentar defesa prévia, salvo na hipótese de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, quando o prazo será de 10 (dez) dias, consoante o disposto no art. 87, §§ 2º e 3º, da Lei Federal nº 8.666/93.
- 33.3.1.** A intimação deverá apontar a gravidade e a multa a ser aplicada conforme termos deste CONTRATO, podendo ser esta de valor fixo, ou na modalidade de mora, fixando-se como data inicial da contagem da mora a data do recebimento da intimação para a apresentação da defesa prévia.
- 33.3.2.** Caso a falha tenha sido regularizada, será o procedimento arquivado sem aplicação de nenhuma penalidade;
- 33.4.** Na fase de instrução, a CONCESSIONÁRIA pode requerer, fundamentadamente, diligência e perícia e pode juntar documentos e/ou pareceres e aduzir alegações referentes à matéria objeto do processo, cabendo ao PODER CONCEDENTE recusar provas ilícitas e/ou medidas impertinentes, desnecessárias ou protelatórias.
- 33.5.** Encerrada a instrução processual, o PODER CONCEDENTE decidirá sobre a aplicação da sanção, estando facultado à CONCESSIONÁRIA a interposição de recurso para autoridade superior, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da intimação do ato.
- 33.6.** Na hipótese da sanção de declaração de inidoneidade, caberá pedido de reconsideração, no prazo de 10 (dez) dias úteis, consoante previsto no art. 109, III, da Lei Federal nº 8.666/93.
- 33.7.** Após a decisão de eventual recurso interposto pela CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE, na hipótese de aplicação da penalidade de multa, notificará por escrito a CONCESSIONÁRIA para realizar o pagamento dos valores correspondentes em até 10 (dez) dias úteis contados da data do recebimento da notificação.
- 33.8.** A falta de pagamento da multa no prazo estipulado acarretará a atualização monetária do débito pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, e o acréscimo de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante do débito corrigido monetariamente, nos termos da Lei Municipal nº



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

13.275/02, a contar da data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

- 33.9.** As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas de que trata a presente cláusula reverterão em favor do PODER CONCEDENTE.
- 33.10.** A aplicação das sanções previstas neste CONTRATO pelo descumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA não se confunde com a sistemática de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO, intrínseca a esta CONCESSÃO.
- 33.11.** Independentemente dos direitos e princípios previstos neste CONTRATO, poderão ser tomadas medidas cautelares urgentes pelo PODER CONCEDENTE, que não se confundem com o procedimento de intervenção, nas seguintes situações:
- (a) risco de descontinuidade da prestação da CONCESSÃO;
  - (b) dano grave aos direitos dos USUÁRIOS, à segurança pública ou ao meio ambiente; ou
  - (c) outras situações em que se verifique risco iminente, desde que motivadamente.
- 33.12.** Para a execução deste CONTRATO, nenhuma das PARTES poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

### CAPÍTULO XIII – DA INTERVENÇÃO

#### CLÁUSULA 34ª - DA INTERVENÇÃO

- 34.1.** O PODER CONCEDENTE poderá intervir na CONCESSÃO, a fim de assegurar a adequação da prestação do serviço OBJETO do CONTRATO, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, nos termos do art. 32 e seguintes da Lei Federal nº 8.987/1995.
- 34.2.** Quando não justificarem a caducidade da CONCESSÃO, são situações que autorizam a decretação da intervenção pelo PODER CONCEDENTE, a seu critério e à vista do interesse público, sem prejuízo das penalidades cabíveis e das responsabilidades incidentes:
- (a) paralisação das atividades OBJETO da CONCESSÃO fora das hipóteses admitidas neste CONTRATO e sem a apresentação de razões aptas a justificá-las; situações que ponham em elevado risco o meio ambiente e a segurança de pessoas e bens;
  - (b) má-administração que coloque em risco a continuidade da CONCESSÃO;
  - (c) inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas dos serviços, obras e demais atividades OBJETO da CONCESSÃO, caracterizadas pelo não atendimento sistemático das obrigações previstas neste CONTRATO;
  - (d) utilização de infraestrutura da ÁREA DA CONCESSÃO para fins ilícitos; e
  - (e) omissão na prestação de contas ao PODER CONCEDENTE ou oferecimento de óbice à sua atividade fiscalizatória.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- 34.3.** A intervenção far-se-á por ato do PODER CONCEDENTE, que conterà, dentre outras informações pertinentes:
- (f) os motivos da intervenção e sua justificativa;
  - (g) o prazo, que será de 180 (cento e oitenta) dias, de forma compatível e proporcional aos motivos que ensejaram a intervenção;
  - (h) os objetivos e os limites da intervenção; e
  - (i) o nome e a qualificação do interventor.
- 34.4.** Decretada a intervenção, o PODER CONCEDENTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para instaurar processo administrativo com vistas a comprovar as causas determinantes da medida e apurar eventuais responsabilidades, assegurado o contraditório e a ampla defesa.
- 34.5.** A decretação da intervenção levará ao imediato afastamento dos administradores da SPE, e não afetará o curso regular dos negócios da CONCESSIONÁRIA, tampouco seu normal funcionamento.
- 34.6.** Não será decretada a intervenção quando, a juízo do PODER CONCEDENTE, ela for considerada inócua, injustamente benéfica à CONCESSIONÁRIA ou desnecessária.
- 34.7.** Será declarada a nulidade da intervenção se ficar comprovado que o PODER CONCEDENTE não observou os pressupostos legais e regulamentares, ou os princípios da Administração Pública, devendo a CONCESSÃO ser imediatamente devolvida à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do seu direito a eventual indenização.
- 34.8.** Cessada a intervenção, se não for extinta a CONCESSÃO, o OBJETO do CONTRATO voltará a ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- 34.9.** As receitas realizadas durante o período de intervenção serão utilizadas para cobertura dos encargos previstos para o cumprimento do OBJETO da CONCESSÃO, incluindo-se os encargos com seguros e garantias, encargos decorrentes de FINANCIAMENTO e o ressarcimento dos cursos de administração.
- 34.10.** O eventual saldo remanescente, finda a intervenção, será entregue à CONCESSIONÁRIA, a não ser que seja extinta a CONCESSÃO, situação em que tais valores reverterão ao PODER CONCEDENTE.

#### CAPÍTULO XIV – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

##### CLÁUSULA 35ª DOS CASOS DE EXTINÇÃO

- 35.1.** A CONCESSÃO considerar-se-á extinta, observadas as normas legais específicas, quando ocorrer:
- (a) término do prazo contratual;
  - (b) encampação;
  - (c) caducidade;
  - (d) rescisão;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

(f) falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA.

- 35.2.** Extinta a CONCESSÃO, retornam para o PODER CONCEDENTE todos os BENS REVERSÍVEIS, direitos e privilégios vinculados à CONCESSIONÁRIA, incluindo-se aqueles a ela transferidos pelo PODER CONCEDENTE, ou por ela adquiridos, no âmbito da CONCESSÃO.
- 35.3.** Extinta a CONCESSÃO, haverá a imediata assunção do OBJETO do CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, bem como a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os BENS REVERSÍVEIS.
- 35.4.** Extinto o CONTRATO antes do seu termo, o PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, poderá:
- (g) ocupar, temporariamente, bens móveis e imóveis e valer-se de pessoal empregado na prestação das atividades consideradas imprescindíveis à continuidade da CONCESSÃO; e
  - (h) manter os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros pelo prazo e condições inicialmente ajustados, respondendo os terceiros pelos prejuízos decorrentes do não cumprimento das obrigações assumidas.
- 35.5.** Em qualquer hipótese de extinção do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE assumirá, direta ou indiretamente e de maneira imediata, a operação da CONCESSÃO, para garantir sua continuidade e regularidade.

**CLÁUSULA 36ª - DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL**

- 36.1.** A CONCESSÃO extingue-se quando se verificar o término do prazo de sua duração, também se extinguindo, por consequência, as relações contratuais entre as PARTES, com exceção daquelas expressamente previstas neste CONTRATO.
- 36.2.** Quando do advento do termo contratual, e ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste CONTRATO ou aquelas que contarem com a anuência do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelo encerramento de quaisquer contratos inerentes à CONCESSÃO e celebrados com terceiros, segundo as regras para cálculo e pagamento dos valores residuais, nos termos da legislação vigente, assumindo todos os ônus daí resultantes.
- 36.3.** Até 06 (seis) 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.

**CLÁUSULA 37ª - DA ENCAMPAÇÃO**

- 37.1.** O PODER CONCEDENTE poderá, durante a vigência do CONTRATO, e por motivo de interesse público, promover a retomada da CONCESSÃO, nos termos da legislação e após prévio pagamento, à CONCESSIONÁRIA, de indenização.

**37.2.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de encampação cobrirá:

DS  
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

- (a) as parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS e ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento deste CONTRATO;
  - (b) todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, FINANCIADOR(ES), contratados e terceiros em geral, inclusive honorários advocatícios, em decorrência do conseqüente rompimento dos respectivos vínculos contratuais; e
  - (c) todas as despesas causadas pela encampação, bem como os custos de rescisão antecipada dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO da CONCESSÃO.
- 37.3.** O cálculo do valor da indenização dos BENS REVERSÍVEIS não amortizados será feito com base no valor contábil constante das demonstrações contábeis da CONCESSIONÁRIA, apurado segundo a legislação aplicável e as regras contábeis pertinentes, desconsiderados os efeitos de eventual reavaliação de ativos, salvo quando essa tiver sido feita com autorização expressa e sem ressalvas nesse sentido do PODER CONCEDENTE.
- 37.4.** As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização previstas para o caso de encampação.

### CLÁUSULA 38ª - DA CADUCIDADE

- 38.1.** Além dos casos enumerados pela Lei Federal nº 8.987/95 e dos demais casos previstos neste CONTRATO, e sem prejuízo da aplicação das demais penalidades aplicáveis, como a multa, o PODER CONCEDENTE poderá promover a decretação da caducidade da CONCESSÃO nas seguintes hipóteses:
- (a) quando os serviços OBJETO do CONTRATO estiverem sendo reiteradamente prestados ou executados de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios e demais parâmetros definidos neste CONTRATO e seus ANEXOS;
  - (b) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir reiteradamente cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares relacionadas à CONCESSÃO;
  - (c) quando ocorrer desvio da CONCESSIONÁRIA de seu objeto social;
  - (d) quando houver atrasos relevantes no cumprimento do prazo para conclusão das obras, iguais ou superiores a 12 (doze) meses, que levem à deterioração significativa e generalizada na qualidade dos serviços prestados;
  - (e) quando houver alteração do CONTROLE acionário da CONCESSIONÁRIA, sem prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE, consoante o disposto neste CONTRATO;
  - (f) quando a CONCESSIONÁRIA paralisar os serviços 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) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir a obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro ou quando não mantiver a GARANTIA DE EXECUÇÃO



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

DO CONTRATO, nos termos deste CONTRATO;

- (h) quando a CONCESSIONÁRIA não cumprir tempestivamente as penalidades a ela impostas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive o pagamento de multas; em virtude do cometimento das infrações previstas neste CONTRATO;
- (i) quando a CONCESSIONÁRIA não atender à intimação do PODER CONCEDENTE no sentido de regularizar a prestação dos serviços OBJETO da CONCESSÃO; e
- (j) quando a CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.

- 38.2.** A decretação da caducidade da CONCESSÃO deverá ser precedida de verificação da inadimplência da CONCESSIONÁRIA em processo administrativo, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório.
- 38.3.** Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à CONCESSIONÁRIA, detalhadamente, os descumprimentos contratuais referidos na subcláusula anterior, dando-se um prazo razoável, nunca inferior a 05 (cinco) dias úteis, para se corrigirem, se possível, as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.
- 38.4.** Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do PODER CONCEDENTE, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.
- 38.5.** A decretação da caducidade 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 trabalhista, tributária e previdenciária.
- 38.6.** Decretada a caducidade, 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 com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA.

### CLÁUSULA 39ª - DA RESCISÃO CONTRATUAL

- 39.1.** 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, nos termos do artigo 39 da Lei Federal nº 8.987/1995.
- 39.2.** Os serviços OBJETO do CONTRATO não poderão ser interrompidos ou paralisados até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do CONTRATO.
- 39.3.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de rescisão judicial, será equivalente à encampação, calculada pelos mesmos critérios descritos na CLÁUSULA 37ª.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

**CLÁUSULA 40ª - DA ANULAÇÃO DO CONTRATO**

- 40.1.** O CONTRATO poderá ser anulado nos termos da lei, observando-se o princípio do contraditório e ampla defesa.
- 40.2.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de anulação do CONTRATO, será calculada na forma da CLÁUSULA 37ª.
- 40.3.** A indenização não será devida se a CONCESSIONÁRIA tiver concorrido para a ilegalidade e nos casos em que a ilegalidade lhe for imputada de forma exclusiva, caso em que a indenização a ela devida será apurada nos termos da subcláusula 38.6.

**CLÁUSULA 41ª - DA FALÊNCIA OU DA EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

- 41.1.** Na hipótese de extinção do CONTRATO por falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA, a indenização ficará limitada ao valor das parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido, descontado o valor das multas contratuais e dos danos eventualmente causados pela CONCESSIONÁRIA.
- 41.2.** O PODER CONCEDENTE poderá, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da extinção do CONTRATO, promover nova licitação do serviço concedido, atribuindo à vencedora o ônus do pagamento direto da indenização cabível aos FINANCIADOR(ES) da antiga CONCESSIONÁRIA.
- 41.3.** 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, observada a preferência dos credores com garantia legal.

**CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

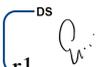
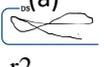
**CLÁUSULA 42ª - DO ACORDO COMPLETO**

- 42.1.** A CONCESSIONÁRIA declara que o CONTRATO e os seus ANEXOS constituem a totalidade dos acordos que regulam a CONCESSÃO.
- 42.2.** O PODER CONCEDENTE poderá propor a celebração de termo aditivo a este CONTRATO, com o objetivo de esclarecer e detalhar as questões de regulação contratual.
- 42.3.** O INSTRUMENTO DE REGULAÇÃO objeto do termo aditivo de que trata a subcláusula anterior servirá exclusivamente como mecanismo de detalhamento das obrigações previstas neste CONTRATO, não podendo criar novas obrigações sob pena de configurar alterações das obrigações contratuais previstas neste CONTRATO.

**CLÁUSULA 43ª - DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES**

- 43.1.** As comunicações entre as PARTES serão efetuadas por escrito e remetidas:

(a) em mãos, desde que comprovadas por protocolo;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

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

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

PODER CONCEDENTE: *Rua São Bento, nº 840 – Centro – Araraquara/SP – CEP 14801-901*  
*edital@araraquara.sp.gov.br*

CONCESSIONÁRIA: *Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, cj. 1702, 17º andar – Jardim Paulistano – São Paulo/SP – CEP 01452-000*  
*saveriosep@gmail.com*

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

#### **CLÁUSULA 44ª - DA CONTAGEM DE PRAZOS**

- 44.1.** Os prazos estabelecidos em dias, neste CONTRATO e seus ANEXOS, contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis.
- 44.2.** Em todas as hipóteses, deve-se excluir o primeiro dia e contar-se o último.
- 44.3.** 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 em dia em que não há expediente.

#### **CLÁUSULA 45ª - DO EXERCÍCIO DE DIREITOS**

- 45.1.** Se qualquer uma das PARTES permitir, mesmo por omissão, o descumprimento, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas ou condições deste CONTRATO e de seus ANEXOS, tal fato não poderá liberar, desonerar ou, de qualquer modo afetar ou prejudicar tais cláusulas ou condições, as quais permanecerão inalteradas, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.
- 45.2.** Em qualquer hipótese, não estará configurada novação ou mesmo renúncia a direitos, tampouco defeso o exercício posterior destes.

#### **CLÁUSULA 46ª - DA INVALIDADE PARCIAL E INDEPENDÊNCIA ENTRE AS CLÁUSULAS DO CONTRATO**

- 46.1.** Sempre que possível, cada disposição deste CONTRATO deverá ser interpretada de modo a se tornar válida e eficaz à luz da legislação aplicável.
- 46.2.** Caso alguma das disposições deste CONTRATO seja considerada ilícita, inválida, nula ou inexecutável por decisão judicial, ela deverá ser julgada separadamente do restante do



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

CONTRATO e substituída por disposição lícita e similar, que reflita as intenções originais das PARTES, observando-se os limites da legislação.

- 46.3.** Todas as demais disposições continuarão em pleno vigor e efeito, não sendo prejudicadas ou invalidadas.

**CLÁUSULA 47ª - DO FORO**

- 47.1.** Fica eleito o foro da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer controvérsia entre as PARTES decorrentes do CONTRATO.

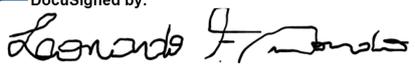
E por assim estarem de pleno acordo com as disposições e condições do presente CONTRATO, as PARTES o assinam em 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas, que também o assinam, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Araraquara (SP), 17 de agosto de 2023.

**PODER CONCEDENTE:**

DocuSigned by:  
  
1D6AABE7475D403...  
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA

**CONCESSIONÁRIA: NOVA FONTE LUMINOSA S.A.**

DocuSigned by:  
  
8CFFFC79DACA40C...

LEONARDO FALBO DONATO  
DIRETOR

DocuSigned by:  
**ANA LÚCIA DOS SANTOS SOUZA**  
906DB952BF86436...

ANA LÚCIA DOS SANTOS SOUZA  
DIRETORA

**ANUENTE:**

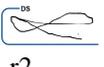
DocuSigned by:  
  
CF039F6F7A01417...

MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.  
MANOEL DE ARAÚJO SOBRINHO

**TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by:  
**ALBERTO HENRIQUE MELLO**  
4FA0B716183E482...  
ALBERTO HENRIQUE MELLO  
CPF/MF nº 286.389.738-10

DocuSigned by:  
**ARIANE SOARES DE SOUZA**  
76CEE32FA0B94FE...  
ARIANE SOARES DE SOUZA  
CPF/MF nº 362.511.588-32

DS DS DS DS  
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

**CONTRATO DE ADITAMENTO N.º 5853-2023-01RET– Livro 08 – Folhas n.º xxx a xxxx**

**PRIMEIRO TERMO ADITIVO DE RETIFICAÇÃO DO CONTRATO N.º 5853-2023, que tem por objeto a CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, COMPOSTO PELO ESTÁDIO MUNICIPAL DR. ADHEMAR PEREIRA DE BARROS, GINÁSIO DE ESPORTES CASTELO BRANCO E CENTRO DE EVENTOS DE ARARAQUARA E REGIÃO – CEAR PREFEITO WALDEMAR DE SANTI, PARA MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO.**

**CONCEDENTE:**

**MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento, n.º 840, Centro, CEP. 14801-901, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, o Sr. **EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA**, brasileiro, separado, portador do RG n.º 17.977.823 SSP/SP, CPF/MF n.º 026.381.168-90.

**CONCESSIONÁRIA:**

**NOVA FONTE LUMINOSA S.A.**, sociedade empresarial com sede na Rua Ivo Antonio Magnani, n.º 430, Piso Superior - Sala 1, Fonte Luminosa, CEP 14.802-634, Araraquara/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.757.939/0001-36, representada pelo Diretor **LEONARDO FALBO DONATO**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG n.º 47.076.006-0, inscrito sob o CPF/MF n.º 388.651.968-66, com endereço comercial na Rua Ivo Antonio Magnani, n.º 430, Piso Superior - Sala 1, Fonte Luminosa, CEP 14.802-634, na Cidade de Araraquara, Estado de São Paulo; e pela Diretora **ANA LÚCIA DOS SANTOS SOUZA**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade RG n.º 19.745.570-0, inscrita no CPF/MF sob o n.º 144.280.738-52, com endereço comercial na Rua Ivo Antonio Magnani, n.º 430, Piso Superior - Sala 1, Fonte Luminosa, CEP 14.802-634, na Cidade de Araraquara, Estado de São Paulo.

**ANUENTE:**

**MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, no Estado de São Paulo, com sede na Rua Ivo Antônio Magnani, n.º 430, Fonte Luminosa, Araraquara/SP, CEP 14802-634, CNPJ n.º 43.964.097/0001-65, representado pelo Diretor Presidente Sr. **MANOEL DE ARAÚJO SOBRINHO**, portador da Carteira de Identidade n.º 13.234.056 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 035.847.358-66, residente em Araraquara - SP.

Os CONTRATANTES, tendo entre si justo e avençado, celebram o presente Termo Aditivo ao contrato n.º 5853-2023, contrato este oriundo do **EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA DE N.º 008-2023 – PROCESSO LICITATÓRIO n.º 1953-2023**, o que ora se perfaz no instruído **processo de protocolo n.º 23322/2023**, sujeitando-se as partes às normas disciplinares da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1.993, e às seguintes cláusulas:

**I – DO OBJETO**

**01.01.** O presente termo aditivo tem como objeto principal a **RETIFICAÇÃO** da Subcláusula 21.6.1. do Contrato n.º 5853-2023, por motivo de erro material, tendo sido publicado o Edital sem as alterações finais referentes àquela subcláusula.

**II – DA RETIFICAÇÃO DA SUBCLÁUSULA 21.6.1**

**02.01.** Pelo presente termo aditivo, onde se lê, no Contrato n.º 5853-2023:

“21.6.1. Os membros da Comissão de Gestão e Fiscalização da Execução do Contrato não poderão ter nenhum impedimento para atuarem na defesa dos interesses da sociedade, nem poderão ser membro integrante da Morada do Sol S.A. ou da CONCESSIONÁRIA.”;

Leia-se:

21.6.1. Os membros da Comissão de Gestão e Fiscalização da Execução do Contrato não poderão ter nenhum impedimento para atuarem na defesa dos interesses da sociedade, nem poderão ter potencial conflito de interesse com a CONCESSIONÁRIA, com o CONCEDENTE e com o ANUENTE.






r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

**III – DA RATIFICAÇÃO DAS CLÁUSULAS**

**03.01.** Ficam ratificadas as demais cláusulas e condições estabelecidas no contrato inicialmente firmado entre as partes.

E, para firmeza e validade do que aqui é pactuado, lavrou-se o presente termo aditivo para que surta efeito, o qual, depois de lido, é assinado pelos representantes das partes, **CONCEDENTE, CONCESSIONÁRIA e ANUENTE**, e pelas testemunhas abaixo.

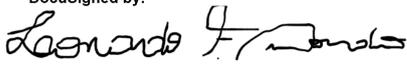
Araraquara, 17 de agosto de 2023.

**PODER CONCEDENTE:**

DocuSigned by:  
  
1D6AABE7475D403...

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
EDSON ANTONIO EDINHO DA SILVA

**CONCESSIONÁRIA: NOVA FONTE LUMINOSA S.A.**

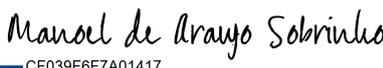
DocuSigned by:  
  
8CFFFC79DACA40C...

LEONARDO FALBO DONATO  
DIRETOR

DocuSigned by:  
**ANA LÚCIA DOS SANTOS SOUZA**  
906DB952BF86436...

ANA LÚCIA DOS SANTOS SOUZA  
DIRETORA

**ANUENTE:**

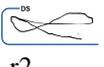
DocuSigned by:  
  
CF039F6F7A01417...

MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.  
MANOEL DE ARAÚJO SOBRINHO

**TESTEMUNHAS:**

1) - DocuSigned by:  
**ALBERTO HENRIQUE MELLO**  
4FA0B716183E482...  
**ALBERTO HENRIQUE MELLO**  
RG. n.º 30.901.816-X SSP/SP  
CPF/MF n.º 286.389.738-10

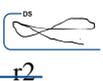
2) - DocuSigned by:  
**ARIANE SOARES DE SOUZA**  
76CEE32FA0B94FE...  
**ARIANE SOARES DE SOUZA**  
RG n.º 41.593.546-5 SSP/SP  
CPF/MF n.º 362.511.588-32

DS r1  r2  r3  r4  r5 r6



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

## ANEXO I DO CONTRATO – EDITAL E SEUS ANEXOS

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

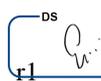
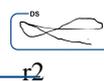
**EDITAL DE LICITAÇÃO**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E  
MANUTENÇÃO**

**CONCORRÊNCIA N.º 008/2023**

**Tipo: MAIOR OUTORGA**

**Processo n.º: 1953/2023**

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**PREÂMBULO**

APÊNDICE V – Diretrizes De Cessão de Uso do Cear para atividades de interesse coletivo e serviços públicos

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 1953/2023

**EDITAL DE CONCORRÊNCIA N.º:** 008/2023

**MODALIDADE:** CONCORRÊNCIA

**TIPO:** MAIOR OFERTA (MAIOR VALOR DA PARCELA DE OUTORGA FIXA A SER PAGA AO PODER CONCEDENTE)

**OBJETO:** CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, COMPOSTO PELO ESTÁDIO MUNICIPAL DR. ADHEMAR PEREIRA DE BARROS, GINÁSIO DE ESPORTES CASTELO BRANCO E CENTRO DE EVENTOS DE ARARAQUARA E REGIÃO – CEAR PREFEITO WALDEMAR DE SANTI, PARA MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO.

**PRAZO DA CONCESSÃO:** 35 (trinta e cinco) anos

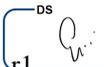
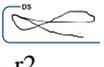
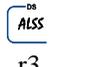
O Município de Araraquara torna público que fará realizar a licitação, sob a modalidade de concorrência, para a seleção de proposta mais vantajosa para Concessão Onerosa de Uso do “Complexo Arena da Fonte Luminosa”, composto pelo Estádio Municipal Estádio Dr. Adhemar Pereira de Barros (“Arena da Fonte”), Ginásio de Esportes Castelo Branco e Centro de Eventos de Araraquara e Região – CEAR – Prefeito Waldemar De Santi, para modernização, restauração, gestão, operação, exploração e manutenção, em conformidade com a Lei Municipal nº 10.370, de 24 de novembro de 2021, a Lei Federal nº 8.987/1995 e suas alterações posteriores, a Lei Federal nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores, e demais normas que regem a matéria, observadas as regras do presente Edital.

A CONCESSÃO objeto deste EDITAL foi autorizada pela Lei Municipal nº 10.370, de 24 de novembro de 2021, bem como pelo CONTRATO DE ARRENDAMENTO nº 878-2023, celebrado entre o Município de Araraquara e a MORADA DO SOL

A LICITAÇÃO será processada com inversão da ordem das fases de habilitação e julgamento, na forma do art. 18-A da Lei Federal nº 8.987/95.

Será adotado, para fins de julgamento, o critério da MAIOR OFERTA, referente ao maior valor da parcela de outorga fixa a ser paga ao PODER CONCEDENTE, conforme o disposto no art. 15, II, da Lei Federal nº 8.987/1995, observados os parâmetros definidos neste EDITAL e nos seus anexos.

Os ENVELOPES contendo a proposta comercial (ENVELOPE 1) e a habilitação (ENVELOPE 2) deverão ser **PROTOCOLIZADOS** conjuntamente, no dia 07 de JUNHO de 2023, no Paço Municipal - Rua São Bento,

     
r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

nº 840 – Centro - 3º andar, em Araraquara-SP, até às 10:00 horas.

A sessão de abertura dos ENVELOPES ocorrerá no dia 07 de junho de 2023, no Paço Municipal - Rua São Bento, nº 840 – Centro - 3º andar, em Araraquara-SP, às 10:00 HORAS, observadas as condições do Edital.

A LICITAÇÃO foi precedida de Audiência Pública, realizada no dia 30/11/2022, nos termos do artigo 39 da Lei Federal n.º 8.666/93.

A licitação foi precedida também de Consulta Pública, no período de 16/11/2022 a 16/12/2022.

O presente EDITAL e seus Anexos, bem como as informações e estudos disponíveis sobre CONCESSÃO poderão ser retirados nos seguintes sítios eletrônicos: <https://www.araraquara.sp.gov.br/>

O aviso sobre este EDITAL será publicado na página oficial da Prefeitura de Araraquara e no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em outros jornais de grande circulação. Alterações posteriores ao aviso que afetem a formulação de propostas serão também divulgadas no site oficial da Prefeitura de Araraquara. Demais alterações serão disponibilizadas nos canais de comunicação previstos neste EDITAL.

A CONCORRÊNCIA será realizada pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral, designada pela Portaria 28.007/2022.

As referências às normas aplicáveis no Brasil e às aplicáveis especialmente a este EDITAL deverão ser compreendidas como referências à legislação que as modifiquem ou substituam.

Para todas as referências de tempo contidas neste EDITAL será observado o horário oficial de Brasília – DF.

Araraquara, 05 de MAIO de 2023.

*Assinado no Original*

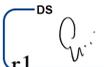
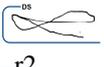
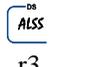
**ANTONIO ADRIANO ALTIERI**

Secretário Municipal de Planejamento e Finanças

*Assinado no Original*

**MILENA MALHEIROS PAVANELLI**

Secretária Municipal de Esportes e Lazer

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

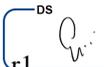
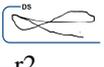
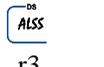
## 1. DEFINIÇÕES

- 1.1.** Para fins deste EDITAL e de seus ANEXOS, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes deste subitem:
- a. **ADJUDICAÇÃO:** ato pelo qual a autoridade competente do PODER CONCEDENTE conferirá ao LICITANTE vencedor o OBJETO da LICITAÇÃO;
  - b. **ADJUDICATÁRIA:** LICITANTE à qual foi adjudicado o OBJETO da LICITAÇÃO;
  - c. **ACERVO TÉCNICO:** compreende a capacidade técnico-operacional de determinada pessoa-jurídica envolvendo o seu conjunto de qualidades empresariais, tais como a sua estrutura administrativa, seus métodos organizacionais, seus processos internos de controle de qualidade, sua equipe e etc.;
  - d. **ANEXOS:** os documentos que acompanham o presente EDITAL;
  - e. **ÁREA DA CONCESSÃO:** área a ser concedida para execução do OBJETO, conforme o ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, não incluindo os EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS;
  - f. **BENS REVERSÍVEIS:** bens indispensáveis à continuidade dos serviços relacionados ao OBJETO, os quais serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término do CONTRATO;
  - g. **BENS VINCULADOS À CONCESSÃO:** bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada e contínua do OBJETO;
  - h. **SUBCOMISSÃO DE LICITAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO GERAL:** comissão instituída pela PORTARIA nº 28.007/2022, a qual será responsável por receber, examinar e julgar todos os documentos e conduzir os procedimentos relativos à LICITAÇÃO;
  - i. **CONCESSÃO:** concessão para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos no CONTRATO;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- j.** CONCESSIONÁRIA: Sociedade de Propósito Específico, constituída de acordo com o disposto neste EDITAL e no CONTRATO e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO da CONCESSÃO;
- k.** COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA: complexo composto pelos seguintes equipamentos, conforme o ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA: (i) Estádio Doutor Adhemar Pereira de Barros - Arena da Fonte; localizado na Praça Scalamandrê Sobrinho, s/n; Araraquara/SP (ii) Ginásio de Esportes Castelo Branco (“Gigantão”); localizado na Av. La Salle, s/nº; Araraquara/SP e (iii) Centro de Eventos de Araraquara e Região – CEAR – Prefeito Waldemar De Santi, logrados na R. Ivo Antonio Magnani, 430, Araraquara/SP
- l.** CONSORCIADO: pessoa jurídica, brasileira integrante, entidade de previdência complementar ou fundo de investimento integrante de CONSÓRCIO;
- m.** CONSÓRCIO: associação de pessoas jurídicas, brasileiras, entidades de previdência complementar ou fundos de investimento, com o objetivo de participar da LICITAÇÃO, que, sagrando-se vencedora do certame, deverá se constituir em Sociedade de Propósito Específico, segundo as leis brasileiras;
- n.** CONTRATO: instrumento jurídico a ser firmado entre as PARTES, que regula os termos da CONCESSÃO;
- o.** CONTROLADA: qualquer sociedade, fundo de investimento ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica, ou fundo de investimento;
- p.** CONTROLADORA: qualquer pessoa, natural ou jurídica, que exerça CONTROLE sobre outra pessoa jurídica;
- q.** CONTROLE: o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidade de previdência complementar;
- r.** DATA DA ORDEM DE INÍCIO: data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA,

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

depois de publicado o extrato do CONTRATO no site da Prefeitura de Araraquara.

- s. DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS: até às 10:00 horas do dia 07 de junho de 2023, no Paço Municipal - Rua São Bento, nº 840 – Centro - 3º andar, em Araraquara-SP.
- t. DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO: data de publicação do extrato do CONTRATO no site da Prefeitura de Araraquara-SP;
- u. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO: conjunto de documentos arrolados no presente EDITAL, destinados a comprovar, dentre outros, a habilitação jurídica, a regularidade fiscal e trabalhista, a qualificação econômico-financeira e a capacidade técnico-operacional dos LICITANTES
- v. EDITAL: este Edital de Concorrência, que contém o conjunto de regras e condições necessárias à orientação da LICITAÇÃO;
- w. ENVELOPES: conjunto formado pelo ENVELOPE 1 e ENVELOPE 2;
- x. ENVELOPE 1: invólucro contendo a PROPOSTA COMERCIAL;
- y. ENVELOPE 2: invólucro contendo os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO;
- z. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS: atividades econômicas a serem exploradas pela CONCESSIONÁRIA, conforme seu exclusivo interesse, em edificações e espaços livres integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme o CONTRATO;
- aa. EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS: os equipamentos que não integram a CONCESSÃO, nos termos do ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA;
- bb. FASE DE MODERNIZAÇÃO: fase inicial da CONCESSÃO, estabelecida pelo PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, que compreenderá as atividades referentes à modernização do COMPLEXO, considerados os prazos, condições técnicas e demais diretrizes estabelecidas no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e na PROPOSTA COMERCIAL, podendo ser executada concomitantemente com outras atividades atinentes à CONCESSÃO;
- cc. FATOR DE DESEMPENHO ou FDE: número calculado entre 0 (zero) e 1 (um) em função do desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO, medido conforme os indicadores de desempenho do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

do CONTRATO;

- dd.** FINANCIADOR: toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO;
- ee.** FINANCIAMENTO: todo e qualquer empréstimo eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA, na forma de dívida, para cumprimento das suas obrigações no âmbito do CONTRATO;
- ff.** FONTES DE RECEITAS: fontes de receitas, inclusive as fontes alternativas, complementares, acessórias ou dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, percebidas pela CONCESSIONÁRIA, em razão da exploração do OBJETO;
- gg.** GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE;
- hh.** GARANTIA DE PROPOSTA: garantia pecuniária prestada pelos LICITANTES que poderá ser executada pelo PODER CONCEDENTE, nos termos do EDITAL;
- ii.** HOMOLOGAÇÃO: ato pelo qual a autoridade competente, após verificar a regularidade dos atos praticados, ratifica o resultado da LICITAÇÃO;
- jj.** INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: as atividades obrigatórias concernentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, em atendimento aos prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas no CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;
- kk.** INTERVENÇÕES OPCIONAIS: quaisquer atividades compreendidas no OBJETO, ou ainda realizadas por proposição e iniciativa da própria CONCESSIONÁRIA, nos termos do PLANO DE INTERVENÇÕES;
- ll.** IPC: o Índice de Preços ao Consumidor, divulgado mensalmente pela FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
- mm.** LICITAÇÃO: procedimento administrativo conduzido pelo PODER CONCEDENTE para selecionar, dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS apresentadas, a que seja mais vantajosa para a Administração Pública Municipal, com base nos critérios previstos neste EDITAL;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- nn.** LICITANTE: qualquer pessoa jurídica, fundo de investimento ou CONSÓRCIO participante da LICITAÇÃO;
- oo.** MORADA DO SOL; denominação da empresa pública Morada do Sol, Turismo, Eventos e Participações S.A, proprietária do Centro de Eventos de Araraquara e Região – CEAR – Prefeito Waldemar De Santi, cedido ao PODER CONCEDENTE nos termos do CONTRATO DE ARRENDAMENTO – ANEXO V;
- pp.** OBJETO: a CONCESSÃO do COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, para modernização, restauração, gestão, operação, exploração e manutenção;
- qq.** ORDEM DE INÍCIO: documento emitido pelo PODER CONCEDENTE posteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, que fixa a data para o início da execução do OBJETO;
- rr.** OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, antes da assinatura do contrato, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO;
- ss.** OUTORGA MENSAL: valor a ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO;
- tt.** OUTORGA VARIÁVEL: se divide em PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1, que valor correspondente a 1% (um por cento) da receita líquida auferida pela exploração do COMPLEXO, a ser pago ao PODER CONCEDENTE; e PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2, que considera o resultado do FATOS DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA e ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- uu.** PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- vv.** PLANO DE INTERVENÇÕES: plano contendo a totalidade do planejamento das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e INTERVENÇÕES OPCIONAIS a serem executadas no COMPLEXO para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO;
- ww.** PLANOS OPERACIONAIS: planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e opcionais realizadas nos COMPLEXOS ARENA DA FONTE

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

LUMINOSA e para a execução do OBJETO, nos termos do ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA do CONTRATO;

- xx.** PODER CONCEDENTE: o Município de Araraquara;
- yy.** PROGRAMA DE INTERVENÇÃO: conjunto de intervenções obrigatórias para os projetos de arquitetura e engenharia, demolição, construção e recuperação do COMPLEXO referentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, nos termos do ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO;
- zz.** PROPOSTA COMERCIAL: proposta financeira apresentada pelos LICITANTES de acordo com os termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor da OUTORGA a ser paga ao PODER CONCEDENTE pela futura CONCESSIONÁRIA;
- aaa.** SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE: Sociedade que será constituída pela ADJUDICATÁRIA, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, para a execução exclusiva do OBJETO da CONCESSÃO;
- bbb.** RECEITA CORRENTE LÍQUIDA: receita bruta diminuída de impostos e contribuições relativas aos serviços;
- ccc.** SUSEP: Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966;
- ddd.** USUÁRIOS: os frequentadores dos COMPLEXOS ARENA DA FONTE LUMINOSA e dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS; e
- eee.** VALOR MÍNIMO DA PARCELA DE OUTORGA FIXA: o valor mínimo de referência a ser considerado pelos LICITANTES na elaboração da sua PROPOSTA COMERCIAL

## **2. DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO EDITAL E DAS INFORMAÇÕES GERAIS DA LICITAÇÃO**

**2.1.** Integram o presente EDITAL, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- a)** ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;
- b)** ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO, e seus ANEXOS;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- c) ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA;
  - d) ANEXO IV - CONTRATOS E NA ÁREA DA CONCESSÃO E TERMO DE COMPROMISSO
  - e) ANEXO V – CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM A MORADA DO SOL
  - f) ANEXO VI – REQUISITOS DE CREDENCIAMENTO
  - g) ANEXO VII – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA
  - h) ANEXO VIII – OUTROS DOCUMENTOS
- 2.2.** Cópia do presente EDITAL, com os respectivos ANEXOS, estará disponível em mídia eletrônica no Paço Municipal, Rua São Bento, 840 – Centro – cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, CEP 14.801-901, de segunda a sexta-feira, entre às 10h e 17h, devendo o interessado agendar previamente com a Subcomissão de Licitação da Administração Geral, via o endereço eletrônico [edital@araraquara.sp.gov.br](mailto:edital@araraquara.sp.gov.br), condicionado o fornecimento da cópia por essa via à apresentação de mídia com capacidade suficiente para armazenamento dos arquivos (CD/DVD, pendrive ou HD externo), bem como no endereço eletrônico <https://www.araraquara.sp.gov.br/>.
- 2.3.** O PODER CONCEDENTE não se responsabiliza pela autenticidade do teor do EDITAL e ANEXOS obtidos ou conhecidos de forma ou locais distintos daqueles previstos nos subitens anteriores.
- 2.4.** As LICITANTES são responsáveis pela obtenção de todos os dados e informações sobre a exploração da CONCESSÃO.
- 2.5.** Com exceção das obrigações contratuais, as informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos, planilhas e demais documentos ou dados relacionados à CONCESSÃO e disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE têm caráter meramente referencial e não vinculante, cabendo aos interessados o exame de todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos, normas, especificações e regulamentações aplicáveis à CONCESSÃO, responsabilizando-se, ainda, pelos custos e despesas referentes às providências necessárias à elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS e à participação na LICITAÇÃO, incluindo os estudos necessários ao desenvolvimento de projetos e estudos que se mostrarem pertinentes e a análise direta das condições do COMPLEXO.
- 2.6.** A obtenção do instrumento convocatório não será condição para participação na LICITAÇÃO, sendo suficiente para tanto o conhecimento e aceitação, pelos LICITANTES, de todos os seus termos e condições.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.7. Em caso de divergência entre os ANEXOS e o EDITAL, prevalecerá o disposto no EDITAL.

### 3. DO OBJETO

- 3.1. O objeto da presente LICITAÇÃO é a CONCESSÃO do COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, para modernização, restauração, gestão, operação, exploração e manutenção.
- 3.2. Também integra o OBJETO a outorga do potencial adicional de construção na ÁREA DA CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO.
- 3.3. As receitas a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA decorrerão da exploração de FONTES DE RECEITAS na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 3.4. Os EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS não integram o OBJETO da CONCESSÃO.
- 3.5. A ÁREA DA CONCESSÃO será assumida pela CONCESSIONÁRIA após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO de acordo com o CONTRATO e, especialmente com cronograma previsto no ANEXO DO CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

### 4. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

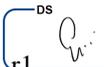
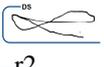
- 4.1. A presente LICITAÇÃO adotará como critério de julgamento a maior oferta, referente ao maior valor de **OUTORGA FIXA** a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, conforme o disposto no art. 15, II, da Lei Federal nº 8.987/1995, observados os parâmetros definidos neste EDITAL e nos seus ANEXOS.

### 5. DO VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

- 5.1. Para os fins da presente LICITAÇÃO, o valor estimado do CONTRATO é de R\$ 367.850.479,64 (trezentos e sessenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e nove reais e sessenta e quatro centavos) que corresponde ao valor das intervenções obrigatórias, das despesas e dos custos operacionais obrigatórios estimados para execução das obrigações do CONTRATO, cumulado com o somatório dos valores de outorga, composta tanto pela PARCELA DE OUTORGA FIXA, como pela PARCELA DE OUTORGA MENSAL, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO.

### 6. DO PRAZO DA CONCESSÃO

- 6.1. O prazo de vigência do CONTRATO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.
- 6.2. O prazo de vigência dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros em razão da CONCESSÃO não poderá ultrapassar o prazo de vigência do CONTRATO.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

- 7.1.** Poderão participar desta LICITAÇÃO pessoas jurídicas, brasileiras, entidades de previdência complementar e fundos de investimento, isoladamente ou em CONSÓRCIO.
- 7.2.** Não poderão participar da LICITAÇÃO, isoladamente ou em CONSÓRCIO:
- a. os que tenham sido declarados inidôneos, incluindo as sociedades que sejam CONTROLADORAS ou CONTROLADAS, coligadas e subsidiárias entre si, impedidas ou sob suspensão do direito de licitar e contratar com o Poder Público, por quaisquer entes da administração pública, direta ou indireta, nas esferas federal, estadual, distrital ou municipal, ou por decisão judicial;
  - b. os que se encontrem em cumprimento de pena de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com órgão ou entidade da Administração Direta ou Indireta do Município de Araraquara, decorrente do artigo 87, inciso III, e artigo 88, da Lei Federal nº 8.666/93, ou do artigo 7º da Lei Federal nº 10.520/02;
  - c. os que tenham sido condenados, por sentença transitada em julgado, a pena de interdição de direitos devido à prática de crimes ambientais, conforme disciplinado no artigo 10 da Lei Federal nº 9.605/98;
  - d. os que se encontrem proibidos de contratar com o Município de Araraquara devido a sanções incluídas nos cadastros a que se referem os artigos 22 e 23 da Lei Federal nº 12.846/13;
  - e. os que tenham sido proibidos de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do artigo 38, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/11;
  - f. os que tenham sido proibidos de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 8.429/92;
  - g. os que tenham sido suspensos temporariamente, impedidos ou declarados inidôneos para licitar ou contratar com a administração pública municipal, direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos do artigo 33, incisos IV e V, da Lei Federal nº 12.527/11; e
  - h. quaisquer entidades que tenham como empregado, dirigente, sócio ou ocupante de cargo ou emprego na Administração Municipal, Direta ou Indireta, resguardados outros impedimentos previstos na legislação e regulamentos aplicáveis.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 7.3.** Também será vedada a participação, isoladamente ou em CONSÓRCIO, de sociedades, fundo de investimentos ou pessoas jurídicas que abusem do direito da constituição de personalidade jurídica para burlar as vedações de que trata o subitem anterior, conforme disposto no art. 14 da Lei Federal nº 12.846/2013.

## **8. DOS CONSÓRCIOS**

- 8.1.** Os CONSÓRCIOS deverão atender ao disposto no art. 33 da Lei Federal n.º 8.666/93, bem como ao art. 19 da Lei Federal nº 8.987/95 e suas alterações, ficando ainda condicionada sua participação ao cumprimento dos seguintes requisitos:
- a.** Cada CONSORCIADO deverá atender individualmente às exigências relativas à habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, nos termos deste EDITAL;
  - b.** deverá ser apresentado, junto com os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, o competente termo de compromisso de constituição de SPE, nos termos das DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, subscrito por todos os CONSORCIADOS;
  - c.** não será permitida a participação de um mesmo LICITANTE como CONSORCIADO em mais de um CONSÓRCIO, ou individualmente em mais de uma PROPOSTA;
  - d.** somente se admitirá a participação de sociedades CONTROLADAS, CONTROLADORAS ou sob CONTROLE comum de um mesmo LICITANTE, quando estiverem no mesmo CONSÓRCIO.
- 8.2.** Não há número mínimo ou máximo de CONSORCIADOS para cada CONSÓRCIO.
- 8.3.** O CONSÓRCIO vencedor deverá promover, antes da celebração do CONTRATO, a constituição da SPE, nos termos do art. 20 da Lei Federal nº 8.987/95 e conforme as regras previstas neste EDITAL, observando, na composição de seu capital social, o estabelecido no CONTRATO e mantendo participações idênticas àquelas constantes do termo de compromisso de constituição de SPE apresentado na LICITAÇÃO.
- 8.4.** Não serão admitidas a inclusão, a substituição, a retirada ou a exclusão dos CONSORCIADOS até a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, a partir do qual deverão ser observadas as regras de transferência da CONCESSÃO e de transferência do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA previstas no CONTRATO.
- 8.5.** A desclassificação ou a inabilitação de qualquer CONSORCIADO acarretará a desclassificação ou a inabilitação automática do CONSÓRCIO.
- 8.6.** As exigências de qualificação técnica deverão ser atendidas pelo CONSÓRCIO, por intermédio de qualquer dos CONSORCIADOS, isoladamente, ou pela soma das qualificações técnicas

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

apresentadas pelos CONSORCIADOS.

- 8.7.** Os integrantes do CONSÓRCIO serão solidariamente responsáveis, perante o PODER CONCEDENTE, pelos atos praticados durante a LICITAÇÃO.
- 8.8.** A responsabilidade solidária dos CONSORCIADOS cessará, para fins das obrigações assumidas em virtude da presente LICITAÇÃO, no caso de o CONSÓRCIO ter sido o LICITANTE vencedor, após a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO.
- 8.9.** Para os Fundos de Investimento e Entidades de Previdência serão aplicáveis as seguintes regras:
- (a) as entidades administradora e gestora dos fundos, ou qualquer outra que exerça influência relevante, serão consideradas como LICITANTES para a aplicação dos limites de participação previstos no presente EDITAL;
  - (b) os quotistas que tiverem participação igual ou superior a 20% (vinte por cento) no Fundo de Investimento serão considerados como LICITANTES para a aplicação dos limites de participação previstos no presente EDITAL

**9. DA VISITA TÉCNICA E DA DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DA ÁREA DA CONCESSÃO**

- 9.1.** Para apresentar a proposta, ao LICITANTE é recomendável a realização de vistoria técnica, destinada à verificação *in loco* das condições, natureza e mensuração dos materiais e equipamentos necessários à execução do CONTRATO, com o acompanhamento de profissional técnico do PODER CONCEDENTE.
- 9.2.** Caberá a cada LICITANTE providenciar o agendamento da visita técnica a que se refere o subitem anterior, devendo fazê-lo com até 2 (dois) dias úteis de antecedência em relação à data do agendamento pretendido, por meio de solicitação dirigida ao seguinte endereço de e-mail: [edital@araraquara.sp.gov.br](mailto:edital@araraquara.sp.gov.br)
- 9.3.** Para a respectiva vistoria técnica o interessado deverá se fazer representar no Estádio da Fonte Luminosa, localizado na Praça Scalamandrê Sobrinho, s/n, Araraquara-SP, por intermédio de representante devidamente identificado, no horário agendado, que poderá ser das 10h às 17h.
- 9.4.** Cada LICITANTE, isoladamente ou em CONSÓRCIO, poderá designar no máximo 03 (três) representantes para o acompanhamento da visita técnica agendada, podendo participar de quantas visitas desejar, dentre aquelas a serem realizadas.
- 9.5.** A realização da visita técnica não é obrigatória para a participação ou habilitação na LICITAÇÃO, reputando-se, porém, que os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e a PROPOSTA COMERCIAL

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

foram elaborados com perfeito conhecimento, pelos LICITANTES, da ÁREA DA CONCESSÃO no estado em que se encontra, sendo vedado aos LICITANTES invocar qualquer insuficiência de dados a ela relacionados como óbice para a participação na LICITAÇÃO, ou para a plena execução do CONTRATO.

- 9.6. Independentemente da realização de visita técnica, o LICITANTE deverá apresentar declaração quanto ao perfeito conhecimento da ÁREA DA CONCESSÃO, contendo concordância, inclusive, quanto à área descrita no ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, nos termos do Modelo de Declaração de Pleno Conhecimento, constante no ANEXO I deste EDITAL – MODELOS DE DECLARAÇÕES.

**10. DOS ESCLARECIMENTOS, DA IMPUGNAÇÃO E DAS ALTERAÇÕES SOBRE O EDITAL**

- 10.1. Os interessados que necessitarem de informações ou esclarecimentos complementares relativamente ao presente EDITAL deverão, observado o MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, solicitá-los até 5 (cinco) dias úteis antes da realização do certame, aos cuidados da Subcomissão de Licitação da Administração Geral, por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico **edital@araraquara.sp.gov.br** em formato “word” aberto.
- 10.2. A Subcomissão de Licitação da Administração Geral não se responsabilizará por eventuais falhas no envio ou recebimento dos pedidos de esclarecimentos, bem como pela nitidez e qualidade visual dos documentos encaminhados.
- 10.3. A Subcomissão de Licitação da Administração Geral não responderá questões que tenham sido formuladas em desconformidade com o disposto neste EDITAL.
- 10.4. Nos pedidos encaminhados, os interessados deverão se identificar (CNPJ, Razão Social e nome do representante que pediu esclarecimentos) e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail).
- 10.5. Todas as correspondências referentes ao EDITAL enviadas ao PODER CONCEDENTE serão consideradas como entregues na data de seu recebimento pelo destinatário, exceto as recebidas após às 17h (horário de Brasília). Para as correspondências em formato eletrônico, serão consideradas tempestivas as transmitidas até as 24h (vinte e quatro) horas do seu último dia.
- 10.6. As respostas aos referidos esclarecimentos serão consolidadas e divulgadas no site da Prefeitura de Araraquara, na página, <https://www.araraquara.sp.gov.br/> sem a identificação do responsável pelo questionamento, até dois dias úteis antes da data de entrega das propostas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 10.7.** As respostas passarão a integrar os termos do presente EDITAL para todos os efeitos de direito.
- 10.8.** Sob pena de decadência, as impugnações ao EDITAL deverão ser protocoladas, por qualquer pessoa, em até 05 (cinco) dias úteis antes da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS e, por aqueles que irão participar da licitação, até 02 (dois) dias úteis antes da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.
- 10.9.** As impugnações ao EDITAL deverão ser dirigidas ao Presidente da Subcomissão de Licitação da Administração Geral, devendo ser encaminhadas por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico: [edital@araraquara.sp.gov.br](mailto:edital@araraquara.sp.gov.br), em formato “pdf” e, também, “word” aberto.
- 10.10.** O presente EDITAL poderá ser modificado até a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, observando-se as seguintes condicionantes:
- a. divulgação da modificação pela mesma forma em que se deu a divulgação do EDITAL; e
  - b. abertura do prazo inicialmente estabelecido, se a modificação afetar a formulação das PROPOSTAS COMERCIAIS.
- 10.11.** Quando a mudança não implicar alterações ou reformulação da proposta, ou o cumprimento de novas exigências, não haverá necessidade de reabertura de prazo.

**11. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

- 11.1.** A documentação a ser apresentada pelos LICITANTES na presente LICITAÇÃO constará dos seguintes ENVELOPES:
- a. ENVELOPE 1 – PROPOSTA COMERCIAL; e
  - b. ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.
- 11.2.** Após a entrega dos ENVELOPES, não poderá o LICITANTE desistir de sua proposta, sob pena de execução da GARANTIA DE PROPOSTA.
- 11.3.** Após o credenciamento, a LICITAÇÃO será conduzida em 02 (duas) fases distintas e sucessivas, na seguinte ordem:
- a. etapa de abertura do ENVELOPE 1, com a análise e o julgamento da PROPOSTA COMERCIAL; e
  - b. etapa de abertura do ENVELOPE 2, com a análise dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO do LICITANTE mais bem classificado na fase anterior.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 11.4.** A abertura dos ENVELOPES e a análise da documentação apresentada pelos LICITANTES ocorrerão em sessões públicas, que poderão ser assistidas por quaisquer pessoas, admitida, porém, a manifestação apenas dos representantes credenciados dos LICITANTES, nos termos do item 13 deste EDITAL.
- 11.5.** Para fins da avaliação dos documentos constantes dos ENVELOPES 1 e 2 abertos, a Subcomissão de Licitação da Administração Geral poderá, justificadamente, propor o encerramento da sessão respectiva, devendo o resultado da análise ser divulgado oportunamente, mediante publicação no site da Prefeitura de Araraquara.
- 11.6.** Os ENVELOPES contendo a PROPOSTA COMERCIAL e os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO deverão ser entregues presencialmente na DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, no endereço e dentro do horário indicados no Preâmbulo deste EDITAL, fechados, indevassáveis e contendo, em sua parte externa, os seguintes dizeres:

CONCORRÊNCIA Nº 008/23  
[RAZÃO SOCIAL DO LICITANTE OU DENOMINAÇÃO DO  
CONSÓRCIO]

CONCORRÊNCIA Nº 008/23  
[RAZÃO SOCIAL DO LICITANTE OU DENOMINAÇÃO DO  
CONSÓRCIO]

- 11.7.** Não serão admitidos documentos enviados por via postal, internet, fac-símile, telegrama, ou por meio diverso e em endereço e horário distintos do especificado neste EDITAL.
- 11.8.** A PROPOSTA COMERCIAL e os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO deverão ser apresentados em 01 (uma) via, encadernada com todas as folhas numeradas sequencialmente, inclusive as folhas de separação, catálogos, desenhos ou similares, se houver, independentemente de ser mais de um caderno, da primeira à última folha, de forma que a numeração da última folha do último caderno reflita a quantidade total de folhas dentro de cada envelope, não sendo permitida emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 11.9.** Cada um dos volumes, além das vias físicas, será apresentado em meio eletrônico, por meio de pen drive sem restrição de acesso ou proteção de conteúdo, com teor idêntico ao das vias apresentadas em meio físico, em um único arquivo ou em arquivos separados, desde que relativos ao mesmo volume, admitido o formato “.pdf”.
- 11.10.** Os documentos deverão ser apresentados em sua forma original ou cópia autenticada em cartório, sendo admitidas, quanto à GARANTIA DE PROPOSTA, apólices de seguro-garantia emitidas digitalmente, situação em que a Subcomissão de Licitação da Administração Geral atestará a sua autenticidade por intermédio de consulta ao sítio eletrônico da SUSEP.
- 11.11.** Os documentos emitidos pela internet com possibilidade de autenticação digital por meio do sítio eletrônico prescindem de autenticação em cartório, sendo que a averiguação da sua validade também será feita por intermédio de consulta pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral ao endereço eletrônico neles indicado.
- 11.12.** O conteúdo de cada ENVELOPE 1 e 2, independentemente da quantidade de cadernos, trará 01 (um) termo de abertura, 01 (um) índice e 01 (um) termo de encerramento próprio, com a indicação do número da página imediatamente antecedente.
- 11.13.** Todas as folhas dos documentos da PROPOSTA COMERCIAL e dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO deverão estar rubricadas pelos representantes credenciados dos LICITANTES.
- 11.14.** Os representantes credenciados deverão rubricar sobre o lacre de cada um dos ENVELOPES, inserindo ao lado da rubrica, de próprio punho, a data e hora.
- 11.15.** Os documentos deverão ser apresentados em linguagem clara, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas.
- 11.16.** Todos os documentos que constituem o EDITAL, as PROPOSTAS, o CONTRATO, os atestados, bem como todas as demais documentações a serem elaboradas e todas as correspondências e comunicações a serem trocadas, deverão ser apresentados em Língua Portuguesa.

**12. DAS DILIGÊNCIAS, ESCLARECIMENTOS E SANEAMENTO DE FALHAS SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NOS ENVELOPES.**

- 12.1.** A Subcomissão de Licitação da Administração Geral pode, a seu critério, em qualquer fase da LICITAÇÃO, promover diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução da LICITAÇÃO, nos termos do art. 43, § 3º, da Lei Federal nº 8.666/93.
- 12.2.** O LICITANTE é responsável pela veracidade das informações prestadas e dos documentos apresentados, sujeitando-se às sanções previstas nas legislações civil, administrativa e penal.
- 12.3.** As complementações de insuficiências ou as correções de caráter formal necessárias ao saneamento de falhas caracterizadas como falhas formais no curso do procedimento poderão





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

ser realizadas pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral.

- 12.4.** A Subcomissão de Licitação da Administração Geral poderá também solicitar esclarecimentos sobre as informações e dados constantes dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e da GARANTIA DE PROPOSTA, inclusive para confirmar, se for o caso, a veracidade dos documentos e/ou atestados apresentados.
- 12.5.** O não atendimento das solicitações feitas pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral nos termos do subitem anterior acarretará a inabilitação do LICITANTE.
- 12.6.** Para efeito dos subitens acima, fica estipulado o prazo de até 03 (três) dias corridos, a ser definido pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral conforme as circunstâncias do caso concreto e a celeridade da LICITAÇÃO, para a apresentação de informações ou a complementação, pelo LICITANTE, de insuficiências, ou de correções de caráter formal.
- 12.7.** As falhas e defeitos unicamente formais, poderão ser corrigidos, de ofício, pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral.
- 12.8.** Considera-se falha ou defeito formal aquele que:
- a. não desnature o objeto do documento apresentado;
  - b. não permita aferir, com a devida segurança, a informação constante do documento; e
  - c. não implique a apresentação de documento que deveria constar originalmente da documentação apresentada pelo LICITANTE, nem se refira a fato existente apenas após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.
- 12.9.** Os esclarecimentos e as informações prestadas por quaisquer das PARTES terão sempre a forma escrita e estarão disponíveis a qualquer tempo nos autos do processo administrativo da LICITAÇÃO e no seguinte endereço eletrônico <https://www.araraquara.sp.gov.br/>

### **13. CREDENCIAMENTO**

- 13.1.** Os representantes de cada LICITANTE poderão se apresentar para credenciamento perante a Subcomissão de Licitação da Administração Geral no mesmo dia, local e horário designado para o início da sessão pública de abertura dos ENVELOPES.
- 13.2.** As regras e requisitos para o credenciamento dos LICITANTES estão dispostos no ANEXO VI – REQUISITOS PARA CREDENCIAMENTO
- 13.3.** A ausência do credenciamento não constituirá motivo para a inabilitação ou desclassificação do LICITANTE, mas impedirá que terceiros, sem poderes de representação, pratique qualquer ato na LICITAÇÃO em nome da LICITANTE.

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**13.4.** A qualquer momento, durante o processo licitatório, o LICITANTE poderá substituir seu(s) representante(s) credenciado(s).

**13.5.** Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de um LICITANTE.

**14. DA PROPOSTA COMERCIAL – ENVELOPE 1.**

**14.1.** A PROPOSTA COMERCIAL deve observar todos os requisitos formais previstos neste EDITAL e seu conteúdo deverá ser expresso em carta dirigida à Subcomissão de Licitação da Administração Geral, observado o MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.

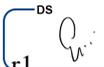
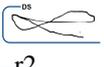
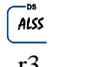
**14.2.** Cada LICITANTE deverá apresentar apenas uma PROPOSTA COMERCIAL, sob pena de inabilitação.

**14.3.** O LICITANTE deverá indicar em sua PROPOSTA COMERCIAL o valor da OUTORGA FIXA em moeda corrente nacional (R\$).

**14.4.** Os valores apresentados na PROPOSTA COMERCIAL devem ter como data base a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.

**14.5.** A PROPOSTA COMERCIAL deverá considerar minimamente, mas não apenas:

- a. todos os investimentos, tributos, custos e despesas necessários para a execução do OBJETO;
- b. os riscos a serem assumidos pela CONCESSIONÁRIA em virtude da execução dos serviços OBJETO do CONTRATO;
- c. os valores a serem pagos a título de ressarcimento aos autores dos estudos aproveitados em razão do Edital de Chamamento Público nº 05/21, no total de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente corrigidos desde a data de sua entrega (dezembro de 2021) até a data do seu efetivo pagamento, pela variação do IPC ou, na hipótese de sua extinção, pelo índice que vier a substituí-lo;
- d. o pagamento de OUTORGA MENSAL ao Poder Concedente, no valor de R\$ 52.284,18 (cinquenta e dois mil, duzentos e oitenta e quatro reais e dezoito centavos).
- e. o pagamento de OUTORGA VARIÁVEL;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- f. o prazo da CONCESSÃO, que será de 35 (trinta e cinco) anos;
  - g. a reversibilidade dos bens afetos à CONCESSÃO, observadas as condições fixadas no CONTRATO; e
  - h. as demais obrigações deste EDITAL, do CONTRATO e respectivos ANEXOS.
- 14.6.** O valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA será reajustado, caso o prazo entre a DATA DE ENTREGA DA PROPOSTA e a data de assinatura do CONTRATO ultrapasse 1 (um) ano, conforme a variação do IPC ou, na hipótese de sua extinção, pelo índice que vier a substituí-lo.
- 14.7.** Juntamente com a PROPOSTA COMERCIAL, deve ser apresentada carta de instituição ou entidade financeira, declarando que analisou a viabilidade econômico-financeira da PROPOSTA COMERCIAL, nos termos deste EDITAL, em especial o item 14.5 a ela apresentada pela LICITANTE e atestada sua viabilidade e exequibilidade, bem como um Termo de Confidencialidade celebrado entre a Proponente e a instituição ou entidade financeira, ambos com o conteúdo mínimo constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, deste EDITAL.
- 14.8.** A instituição ou entidade financeira referida no subitem 14.7. poderá ser brasileira ou estrangeira, desde que autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou órgão estrangeiro análogo.
- 14.9.** Juntamente com a PROPOSTA COMERCIAL, deve ser apresentada a GARANTIA DE PROPOSTA, conforme os termos deste Edital.

**15. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO – ENVELOPE 2**

**DA DOCUMENTAÇÃO DE CARÁTER GERAL**

- 15.1.** No ENVELOPE 2, e sem prejuízo dos demais documentos indicados nos subitens subsequentes, o LICITANTE deverá apresentar:
- a. carta de apresentação devidamente assinada, observado o MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO indicado no ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;
  - b. declaração, conforme modelo de DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, de que, caso ADJUDICATÁRIA, constituirá a SPE para assinatura do CONTRATO, segundo as leis brasileiras, com sede e administração no Brasil, no Município de Araraquara, Estado de São Paulo;
  - c. compromisso de integralização de capital social mínimo da SPE, nos termos do





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

CONTRATO, conforme modelo de DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;

- d. compromisso de adoção, pela SPE, conforme modelo de DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;
- e. compromisso de que a empresa adotará mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta, conforme modelo de DECLARAÇÕES GERAIS do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES; e
- f. declaração de compromisso de cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal de 1988, nos termos ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, e;
- g. as demais declarações previstas no ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.

**15.2.** No caso de CONSÓRCIO, as obrigações previstas no item antecedente deverão ser cumpridas, quando cabível, por cada um dos respectivos integrantes, ou poderão ser supridas caso já constem do próprio instrumento de constituição de SPE.

**15.3.** No caso de CONSÓRCIO, também deverá ser apresentado o correspondente termo de compromisso de constituição de SPE, firmado de acordo com as leis brasileiras, subscrito pelos CONSORCIADOS, contendo:

- a. a denominação do CONSÓRCIO;
- b. a composição do CONSÓRCIO, indicando o percentual de participação de cada CONSORCIADO no capital da futura SPE, observadas as condições do presente EDITAL;
- c. o objetivo do CONSÓRCIO, que deverá ser compatível com esta LICITAÇÃO e com o OBJETO do CONTRATO;
- d. a indicação do líder do CONSÓRCIO, a quem se reconhecerão poderes expressos para representar o CONSÓRCIO na LICITAÇÃO, podendo receber e dar quitação, responder administrativa e judicialmente, concordar com condições, transigir, compromissar-se e praticar outros atos necessários à participação do CONSÓRCIO, até a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO; e
- e. declaração expressa de todos os participantes do CONSÓRCIO, vigente a partir da DATA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS, de aceitação de responsabilidade solidária, nos termos do art. 33 da Lei Federal nº 8.666/93, no tocante ao OBJETO desta LICITAÇÃO, cobrindo integralmente todas as obrigações assumidas na proposta apresentada, sendo que tal responsabilidade solidária somente cessará, no caso de o CONSÓRCIO ter sido o LICITANTE vencedor, após a DATA DE PUBLICAÇÃO DO extrato do CONTRATO; e, no caso

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

de o CONSÓRCIO não ter sido o LICITANTE vencedor, em até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO.

**DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À HABILITAÇÃO JURÍDICA**

**15.4.** Para efeito de habilitação jurídica, os documentos abaixo devem ser apresentados pelo LICITANTE individual e, sendo o caso, por cada integrante do CONSÓRCIO, inclusive o líder:

- a. cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, incluindo, se houver, as alterações realizadas desde a última consolidação, devidamente registrados na Junta Comercial ou órgão competente;
- b. no caso de sociedades por ações e sociedades limitadas, quando aplicável, os documentos listados no item a acima deverão ser acompanhados dos documentos devidamente registrados de eleição dos seus administradores e, no caso de sociedades por ações, das respectivas publicações na imprensa;
- c. no caso de empresa individual, os documentos listados no item a acima deverão ser acompanhados da apresentação do registro comercial do LICITANTE;
- d. no caso de fundos de investimentos, os documentos listados no item (a) acima deverão ser acompanhados do ato constitutivo com a última alteração arquivada perante o órgão competente; da prova de contratação de gestor, se houver, bem como de eleição do administrador em exercício; do comprovante de registro do fundo de investimento na Comissão de Valores Mobiliários – CVM; do regulamento do fundo de investimento, e suas posteriores alterações se houver; do comprovante de registro do regulamento do fundo de investimento perante o Registro de Títulos e Documentos competente; da comprovação de que o fundo de investimento se encontra devidamente autorizado a participar da LICITAÇÃO e de que o seu administrador pode representá-lo em todos os atos e para todos os efeitos da LICITAÇÃO, assumindo, em nome do fundo de investimento, todas as obrigações e direitos que dela decorrerem; e do comprovante de qualificação do administrador e, se houver, do gestor do fundo de investimento, perante a CVM;
- e. caso de entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, os documentos listados no item (a) acima deverão ser acompanhados da inscrição ou registro do ato constitutivo, da ata que elegeu a administração em exercício, do regulamento em vigor, do comprovante de autorização expressa e específica quanto à constituição e funcionamento da entidade de previdência complementar, concedida pelo órgão fiscalizador competente, e de declaração de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção da Secretaria de Previdência do Ministério da Fazenda.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 15.4.1. Serão admitidos Fundos de Investimento constituídos para a participação na presente Licitação, desde que atendidos os requisitos de habilitação.

**DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**

- 15.5.** Para efeito da qualificação econômico-financeira, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo LICITANTE individual e, no caso de CONSÓRCIO, por cada integrante, inclusive o líder:
- a. para qualquer tipo de sociedade empresária e para administradora(s) e/ou gestora(s) de fundo(s): certidão negativa de pedido de falência e recuperação judicial, expedida pelo Distribuidor Judicial da Comarca (Varas Cíveis) da cidade onde a empresa for sediada, com data de, no máximo, 90 (noventa) dias anteriores à DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS; em havendo qualquer ação judicial distribuída, deverá ser juntada a certidão de objeto e pé que aponte a situação do processo atualizado para 90 (noventa) dias antes da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS;
  - b. para os demais LICITANTES: certidão expedida pelo Distribuidor Judicial das Varas Cíveis em geral (Execução Patrimonial) da Comarca onde o LICITANTE estiver sediado, datada de, no máximo, 90 (noventa) dias anteriores à DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS; em havendo qualquer ação judicial distribuída, deverá ser juntada a certidão de objeto e pé que aponte a situação do processo atualizado para 90 (noventa) dias antes da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS;
  - c. balanço patrimonial e respectivas demonstrações contábeis referentes ao último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, devidamente registrados;
  - d. As empresas constituídas após o encerramento do último exercício social deverão apresentar, em substituição ao Balanço Patrimonial e às Demonstrações Contábeis, o Balanço de Abertura.
  - e. Os Fundos de Investimento deverão comprovar o pleno atendimento das Instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

**DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA**

- 15.6.** Para efeito de comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo LICITANTE individual e, sendo o caso, por cada integrante do CONSÓRCIO, inclusive o líder:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- a. comprovação de registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ;
- b. comprovação de registro no cadastro de contribuintes municipal relativo ao domicílio ou sede do LICITANTE;
- c. comprovação de registro no cadastro de contribuintes estadual relativo ao domicílio ou sede do LICITANTE;
- d. comprovação de regularidade junto à Fazenda Nacional, mediante certidão negativa conjunta de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;
- e. comprovação de regularidade por meio de certidão junto à Fazenda Estadual da sede do LICITANTE;
- f. comprovação de regularidade de Tributos Mobiliários, relativos ao Município sede do LICITANTE;
- g. comprovação de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; e
- h. comprovação de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da correspondente Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

**15.7.** Serão aceitas como comprovação de regularidade fiscal e trabalhista certidões negativas ou certidões positivas com efeito de negativas.

**15.8.** Os documentos e certidões apresentados devem se encontrar válidos na DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.

**15.9.** Todos os documentos que não possuem prazo de validade expresse reputar-se-ão com prazo de validade de 90 (noventa) dias contados da data da sua respectiva expedição.

**DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

**15.10.** Para efeito da qualificação técnica, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo LICITANTE individual ou, no caso de CONSÓRCIO, por pelo menos um dos seus integrantes:

- a. comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE explore ou tenha explorado economicamente ou administre gere ou

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

tenha administrado empreendimento multiuso com capacidade de atendimento de, no mínimo, 10.000 (dez mil) pessoas em único dia;

- b. comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE tenha realizado 12 (doze) eventos, com capacidade de atendimento de, no mínimo, 5.000 (cinco mil) pessoas cada um, durante o período de 1 (um) ano;
- c. comprovação de aptidão para o desempenho de atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE tenha recebido, ou organizado a recepção de 6 (seis) eventos de futebol de um dos seguintes campeonatos: Série A e B ou da Copa do Brasil organizado pela Confederação Brasileira de Futebol – CBF, das principais competições internacionais, assim consideradas a Copa Libertadores da América e a Copa Sul Americana, ambas organizadas pela Confederação Sul Americana de Futebol – CONMEBOL, exigindo-se que cada evento tenha contado com a capacidade de atendimento de, no mínimo, 5.000 (cinco mil) pessoas cada um, durante o período de 1 (um) ano;
- c.1. será permitida a soma de eventos realizados para diferentes campeonatos, na modalidade masculina ou feminina, desde que a soma total de eventos realizados dentro do prazo de 1 (um) ano, contado da data do evento mais antigo ao mais recente, seja de 6 (seis).

**15.11.** No caso de alterações societárias e nos casos de fusão, incorporação ou desmembramento de empresas, somente serão considerados os atestados que comprovem de modo inequívoco a transferência definitiva de ACERVO TÉCNICO.

**15.12.** Será admitida, para efeito da comprovação da qualificação técnica do LICITANTE, a somatória de atestados, incluindo a somatória de atestados emitidos em nome de empresas diferentes, no caso de CONSÓRCIO, desde que um dos atestados corresponda a 50% (cinquenta por cento) do número de usuários do empreendimento, conforme aplicável.

**15.13.** Serão admitidos, para efeito da comprovação da qualificação técnica do LICITANTE, os atestados emitidos em nome de CONTROLADA, CONTROLADORA ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo CONTROLE, ou em nome de profissional(ais) que assumam o compromisso, perante o LICITANTE, de contratação, por pelo menos 4 (quatro) anos, com a futura SPE para a realização dos serviços de gestão e operação correspondentes, admitida a sua substituição por profissional que detenha acervo técnico que atenda às exigências desta subcláusula.

**15.14.** Na hipótese de utilização, por um LICITANTE, de atestados emitidos em nome de CONTROLADA, CONTROLADORA ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo CONTROLE, ou em nome de profissional(ais) subcontratada(s), conforme o subitem anterior, o LICITANTE deverá

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

declarar, indicando tal condição, acompanhada do respectivo organograma do grupo econômico e respectivas relações societárias, demonstrando efetivamente a vinculação entre as pessoas jurídicas, ou o compromisso de contratação com a futura SPE, conforme o caso, nos termos do modelo constante no ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.

**15.15.** O(s) atestado(s) deverão apresentar de forma clara e inequívoca as informações exigidas, em papel timbrado do responsável pela atestação, no original, ou em cópia autenticada, devendo ainda conter, no mínimo, as seguintes informações:

- a. atividades a que se refere;
- b. local da realização das atividades a que se refere, com especificação do tipo de empreendimento;
- c. características das atividades a que se refere, incluindo o número de usuários/dia médio do equipamento;
- d. percentual de participação do LICITANTE no empreendimento a que se refere, quando for o caso;
- e. datas de início e de término da realização das atividades e serviços a que se refere;
- f. descrição das atividades exercidas no consórcio pelo LICITANTE, quando o atestado tiver sido emitido em nome de consórcio;
- g. nome do emitente; e
- h. nome e identificação do signatário do atestado, com informações atualizadas de seus telefones e e-mail para contato, acompanhado de documentação comprobatória de sua condição de representante do emitente.

**15.16.** A conformidade dos atestados poderá ser confirmada por meio de diligência da Subcomissão de Licitação da Administração Geral, destinada a averiguar a qualificação técnica do LICITANTE, nos termos deste EDITAL, sendo que o não atendimento dos requisitos editalícios implicará a inabilitação do LICITANTE, sem prejuízo de outras sanções cabíveis em virtude de falsidade das informações prestadas.

**GARANTIA DE PROPOSTA**

**15.17.** Os LICITANTES deverão apresentar GARANTIA DE PROPOSTA no valor de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais).

**15.18.** Os LICITANTES que não apresentarem a GARANTIA DE PROPOSTA nas condições estabelecidas neste EDITAL serão inabilitados e estarão impedidos de prosseguir na LICITAÇÃO.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**15.19.** Para os LICITANTES organizados em CONSÓRCIO, a GARANTIA DE PROPOSTA deverá ser apresentada em nome de um ou mais CONSORCIADOS ou, ainda, do consorciado líder, e deverá indicar, expressamente, o nome do CONSÓRCIO e de todos os CONSORCIADOS, independentemente de a GARANTIA DE PROPOSTA ter sido prestada por um ou mais CONSORCIADOS, ou somente pela empresa líder.

**15.20.** A GARANTIA DE PROPOSTA poderá ser apresentada mediante as seguintes modalidades:

- a. caução em dinheiro, em moeda nacional, depositada em conta corrente do Município de Araraquara, apresentando-se o comprovante de depósito;
- b. caução em títulos da dívida pública federal, não gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, nem adquiridos compulsoriamente;
- c. seguro-garantia, fornecido por companhia seguradora nacional ou estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, com a apresentação da respectiva certidão vigente de regularidade da SUSEP, conforme os TERMOS E CONDIÇÕES MÍNIMAS DO SEGURO constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES; ou
- d. fiança bancária, fornecida por instituição financeira nacional ou estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, com classificação de risco de crédito em escala nacional superior ou igual a "Aa2.br", "brAA-" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco Moody's, Standard & Poors ou Fitch, em favor do PODER CONCEDENTE, nos termos do MODELO DE FIANÇA BANCÁRIA constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.

**15.21.** No caso de a garantia ser prestada na modalidade caução em dinheiro, o comprovante de prestação da garantia de proposta na modalidade caução em dinheiro deverá ser emitido pela área competente da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças de Araraquara.

**15.22.** No caso de a garantia ser prestada na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, o documento de constituição da caução deverá ser datado e assinado pela instituição financeira na qual estejam depositados os títulos a serem oferecidos em garantia, dele devendo constar que:

- a. os referidos títulos, claramente identificados, ficarão caucionados em favor do PODER CONCEDENTE, como garantia de manutenção da PROPOSTA COMERCIAL do LICITANTE relativa a este EDITAL; e
- b. o PODER CONCEDENTE poderá executar a caução nas condições previstas no EDITAL.

**15.23.** As GARANTIAS DE PROPOSTA apresentadas nas modalidades seguro-garantia e fiança bancária deverão ser apresentadas com o seu valor expresso em moeda corrente nacional, contendo a assinatura dos administradores da entidade emitente, com a comprovação dos respectivos

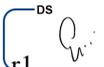
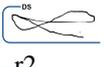
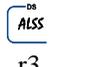
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

poderes de representação.

- 15.24.** As GARANTIAS DE PROPOSTA apresentadas na modalidade seguro-garantia deverão seguir o disposto na Circular SUSEP nº 477/13.
- 15.25.** A GARANTIA DE PROPOSTA ofertada não poderá conter ressalvas ou condições que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade.
- 15.26.** No caso de GARANTIA DE PROPOSTA prestada mediante dois ou mais seguros-garantia, as apólices deverão registrar expressamente a sua complementariedade.
- 15.27.** Para as GARANTIAS DE PROPOSTA apresentadas na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, serão admitidos os seguintes títulos:
- a. Tesouro Prefixado;
  - b. Tesouro Selic;
  - c. Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais;
  - d. Tesouro IPCA;
  - e. Tesouro IGPM+ com Juros Semestrais; e
  - f. Tesouro Prefixado com Juros Semestrais.
- 15.28.** A caução em dinheiro ficará retida até o prazo de liberação previsto no item 15.33 e as GARANTIAS DE PROPOSTA nas demais modalidades somente serão aceitas com prazo de validade não inferior a 180 (cento e oitenta) dias a partir da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, observado o disposto nos subitens abaixo, no que tange à sua renovação ou substituição.
- 15.29.** Nos casos em que a validade da GARANTIA DE PROPOSTA expirar antes da publicação do CONTRATO, a manutenção das condições de habilitação do LICITANTE ficará condicionada à regular renovação da respectiva GARANTIA DE PROPOSTA, ou à sua substituição por uma das demais modalidades previstas no presente EDITAL, às suas próprias expensas.
- 15.30.** Caberá ao LICITANTE promover a renovação tempestiva da sua GARANTIA DA PROPOSTA, antes da materialização da sua expiração, devendo comunicar tal expediente à Subcomissão de Licitação da Administração Geral.
- 15.31.** No caso de renovação necessária após 180 (cento e oitenta) dias da sua apresentação, a GARANTIA DA PROPOSTA será reajustada pela variação do IPC, ou outro índice que vier a

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

substituí-lo, entre o mês da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS e o mês imediatamente anterior à renovação.

**15.32.** O comprovante de constituição da GARANTIA DE PROPOSTA deverá compor o ENVELOPE 1, observado o disposto neste EDITAL.

**15.33.** As GARANTIAS DE PROPOSTA serão liberadas em até 30 (trinta) dias após:

- a. a assinatura do CONTRATO, em se tratando do LICITANTE vencedor do certame;
- b. ADJUDICAÇÃO, em se tratando dos demais licitantes;
- c. a revogação ou anulação da LICITAÇÃO, para todos os licitantes; ou
- d. o vencimento do prazo de que trata o subitem 15.32 quando não houver renovação da GARANTIA DE PROPOSTA pelo LICITANTE.

**15.34.** A Subcomissão de Licitação da Administração Geral analisará a regularidade e efetividade das GARANTIAS DE PROPOSTA apresentadas, observado o disposto neste EDITAL.

**15.35.** O inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas pelos LICITANTES decorrentes de sua participação na LICITAÇÃO dará causa à execução da GARANTIA DE PROPOSTA, mediante notificação prévia do LICITANTE, sem prejuízo das demais penalidades previstas no EDITAL, ou na legislação aplicável.

**15.36.** A GARANTIA DE PROPOSTA também cobrirá multas, penalidades e indenizações devidas pelo LICITANTE ao PODER CONCEDENTE, incorridas durante a LICITAÇÃO, inclusive no caso de recusa de celebração do CONTRATO pelo ADJUDICATÁRIO, não sendo excluída, em qualquer caso, a sua responsabilidade e obrigação de ressarcir eventuais perdas e danos que não sejam suportadas pela GARANTIA DE PROPOSTA.

## **16. DO PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO**

**16.1.** No dia, hora e local estabelecidos neste EDITAL, a Subcomissão de Licitação da Administração Geral instalará a sessão pública para o recebimento dos ENVELOPES 1 e 2, obedecendo à seguinte ordem de trabalho:

- a. recebimento dos ENVELOPES 1 e 2 de cada LICITANTE;
- b. credenciamento dos representantes de cada LICITANTE, na forma do item 13 deste EDITAL;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- c. rubrica, por pelo menos um dos membros da Subcomissão de Licitação da Administração Geral e por pelo menos um dos representantes credenciados dos LICITANTES, dos ENVELOPES 2 apresentados, ainda lacrados, e que ficarão sob a responsabilidade da Subcomissão de Licitação da Administração Geral; e
- d. abertura dos ENVELOPES 1 de cada um dos LICITANTES.

**17. DA ABERTURA E ANÁLISE DO ENVELOPE 1 – PROPOSTA COMERCIAL**

- 17.1.** Abertos os ENVELOPES 1, os documentos deles integrantes serão rubricados por pelo menos um dos membros da Subcomissão de Licitação da Administração Geral e por pelo menos um dos representantes credenciados de cada um dos LICITANTES presentes.
- 17.2.** A Subcomissão de Licitação da Administração Geral analisará, em um prazo não superior a 15 (quinze) dias, os documentos relacionados e decidirá sobre as PROPOSTAS COMERCIAIS com a respectiva ordem de classificação, divulgando o resultado por meio de publicação em seu site oficial.
- 17.3.** Para fins da avaliação e elaboração da PROPOSTA COMERCIAL, o VALOR MÍNIMO DA PARCELA DE OUTORGA FIXA a ser considerado é de R\$ 2.091.367,00 (dois milhões, noventa e um mil e trezentos e sessenta e sete reais) sendo classificado em primeiro lugar o LICITANTE que, atendendo a todos os requisitos correspondentes, apresentar o maior valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS entregues, nunca inferior ao limite estabelecido.
- 17.4.** O VALOR MÍNIMO DE OUTORGA FIXA corresponde ao valor de referência para elaboração da PROPOSTA COMERCIAL que baseará a quantia que a ADJUDICATÁRIA deverá pagar ao PODER CONCEDENTE para a CONCESSÃO da ÁREA DA CONCESSÃO.
- 17.5.** Será classificado em primeiro lugar o LICITANTE que, atendendo a todos os requisitos correspondentes, apresentar o maior valor relativo à OUTORGA FIXA dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS entregues, nos termos deste EDITAL.
- 17.6.** Os demais LICITANTES serão classificados pela ordem decrescente.
- 17.7.** Em caso de empate relativamente aos valores apresentados pelos LICITANTES, serão adotadas as regras de preferência aplicáveis, em conformidade com o disposto no art. 15, §4º, da Lei Federal no 8.987/1995, e, de forma subsidiária, no contido no art. 3º, §2º, da Lei Federal no 8.666/1993, procedendo-se, na hipótese de persistir o empate, ao sorteio, na forma do art. 45, §2º, daquele diploma legal.
- 17.8.** Será desclassificado o LICITANTE:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- a. que não apresentar os documentos exigidos para o ENVELOPE 1 de acordo com as formas, as diretrizes, as exigências e as condições estabelecidas neste EDITAL e em seus ANEXOS, em especial no MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES;
- b. que não apresentar, no ENVELOPE 1, a GARANTIA DE PROPOSTA;
- c. cujos documentos não estiverem assinados por pessoa com poderes para tanto;
- d. cuja PROPOSTA COMERCIAL não estiver redigida em língua portuguesa;
- e. cuja PROPOSTA COMERCIAL não estiver totalmente expressa em moeda nacional;
- f. cuja PROPOSTA COMERCIAL apresentar preço ou vantagem baseada nas PROPOSTAS COMERCIAIS dos demais LICITANTES; e
- g. cujas PROPOSTAS apresentaram emendas, ressalvas ou vícios, ou que omitirem quaisquer itens exigidos neste EDITAL ou na legislação pertinente.

**17.9.** Da decisão da Subcomissão de Licitação da Administração Geral relativamente ao julgamento das PROPOSTAS COMERCIAIS caberá recurso, nos termos do item 19. deste EDITAL.

**17.10.** Havendo a renúncia expressa dos LICITANTES ao direito de recorrer, ou decorrido o prazo para a interposição de recursos sem manifestação, ou, ainda, não providos os recursos interpostos, se dará encerrada a fase da PROPOSTA COMERCIAL, cabendo a Subcomissão de Licitação da Administração Geral prosseguir a abertura e análise do ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO do licitante classificado em primeiro lugar, conforme o procedimento indicado no item 18.

**18. DA ABERTURA E ANÁLISE DO ENVELOPE 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

**18.1.** No dia, hora e local previamente designados, a Subcomissão de Licitação da Administração Geral e os LICITANTES que desejarem, se reunirão em sessão pública para abertura do ENVELOPE 2 do LICITANTE classificado em primeiro lugar na fase da PROPOSTA COMERCIAL.

**18.2.** Aberto o ENVELOPE 2, os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, serão rubricados por pelo menos um dos membros da Subcomissão de Licitação da Administração Geral e por pelo menos um dos representantes credenciados de cada um dos LICITANTES presentes que assim o desejarem.

**18.3.** A Subcomissão de Licitação da Administração Geral, em prazo não superior a 15 (quinze) dias





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

analisará os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e divulgará, por meio de publicação no site oficial do Município de Araraquara, o resultado da análise, com as razões que fundamentarem a sua decisão.

- 18.4.** Da decisão da Subcomissão de Licitação da Administração Geral relativamente à análise dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO caberá recurso, nos termos do item 17. deste EDITAL.
- 18.5.** Havendo necessidade, a Subcomissão de Licitação da Administração Geral poderá promover, observando as disposições do item 12 deste EDITAL, diligências ou solicitar esclarecimentos sobre as informações e dados constantes dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, inclusive para confirmar, se for o caso, a veracidade dos documentos e/ou atestados apresentados.
- 18.6.** O não atendimento das solicitações feitas pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral nos termos do subitem anterior acarretará a inabilitação do LICITANTE.
- 18.7.** Somente será habilitado o LICITANTE que satisfizer, integralmente, o disposto sobre os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO as demais exigências fixadas neste EDITAL.
- 18.8.** A inabilitação de qualquer CONSORCIADO ensejará a inabilitação de todo o CONSÓRCIO.
- 18.9.** Se o LICITANTE classificado em primeiro lugar não atender às exigências para a habilitação previstas neste EDITAL, a Subcomissão de Licitação da Administração Geral, em sessão pública a ser oportunamente designada, abrirá o ENVELOPE 2 do LICITANTE classificado em segundo lugar, e assim sucessivamente, repetindo-se os procedimentos descritos neste item do EDITAL.
- 18.10.** A Subcomissão de Licitação da Administração Geral deverá manter a guarda dos demais envelopes apresentados pelos LICITANTES até a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, os quais deverão ser retirados pelos responsáveis em até 30 (trinta) dias desse evento, sob pena de inutilização.
- 18.11.** Da(s) sessão(ões) realizada(s) será(ão) lavrada(s) ata(s) circunstanciada(s) registrando-se todos os atos do procedimento e as ocorrências relevantes, a qual será ao final assinada pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral e pelos representantes credenciados dos LICITANTES presentes.

## **19. RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

- 19.1.** Nos termos do art. 109, I, da Lei Federal nº 8.666/93, as LICITANTES poderão recorrer:
- a. da decisão de análise e classificação da PROPOSTA COMERCIAL;

b. da decisão de habilitação ou inabilitação de LICITANTE;

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- c. da decisão de aplicação de sanções e penalidades prevista no EDITAL;
  - d. da decisão de anulação ou revogação da LICITAÇÃO;
- 19.2.** O recurso deverá ser interposto no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da publicação da decisão no site da Prefeitura de Araraquara;
- 19.3.** Para qualquer recurso, a contagem do prazo se iniciará no primeiro dia útil seguinte ao da respectiva intimação e/ou publicação excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.
- 19.4.** O recurso será dirigido ao Secretário Municipal de Planejamento e Finanças, por intermédio do Presidente da Subcomissão de Licitação da Administração Geral, devendo ser assinado e rubricado, por escrito, encaminhado por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico [edital@araraquara.sp.gov.br](mailto:edital@araraquara.sp.gov.br), em formato “pdf.” ou protocolado, no original, no Paço Municipal - Rua São Bento, nº 840 – Centro - 3º andar, em Araraquara-SP, nos dias úteis, observado o horário entre às 09h e 17h.
- 19.5.** A interposição de recurso será comunicada, por meio de publicação no site da Prefeitura de Araraquara, aos demais LICITANTES que poderão impugná-lo no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da publicação, devendo a peça ser assinada e dirigida ao endereço eletrônico [edital@araraquara.sp.gov.br](mailto:edital@araraquara.sp.gov.br), em formato “pdf.”
- 19.6.** A Subcomissão de Licitação da Administração Geral poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recurso, ou fazê-lo subir à autoridade superior, devidamente informada, para deferimento ou indeferimento, observado, também para esse caso, o prazo de 05 (cinco) dias úteis.
- 19.7.** Os recursos deverão observar os seguintes requisitos:
- a. ser devidamente fundamentados;
  - b. ser assinados por representante legal ou procurador com poderes suficientes; e;
- 19.8.** ser protocolados por e-mail, no endereço eletrônico [edital@araraquara.sp.gov.br](mailto:edital@araraquara.sp.gov.br), em formato “pdf.”, com as folhas devidamente rubricadas e assinados por seu subscritor, sendo admitida a assinatura eletrônica, desde que atendidos os padrões de Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil); ou por escrito com as folhas devidamente rubricadas e assinados por seu subscritor, no original, junto à Subcomissão de Licitação da Administração Geral, Paço Municipal - Rua São Bento, nº 840 – Centro - 3º andar, em Araraquara-SP, nos dias úteis, observado o horário entre às 09h e 17h.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 19.9.** Os recursos interpostos fora do prazo e na forma diferente da indicada não serão conhecidos.
- 19.10.** Não será admitida a apresentação de documentos ou informações que já deveriam ter sido apresentados nos ENVELOPES 1 e 2 e cuja omissão não tenha sido regularmente suprida na forma estabelecida neste EDITAL.
- 19.11.** Os recursos contra os atos decisórios indicados no subitem 19.1, alíneas “a” e “b”, terão efeito suspensivo, podendo a autoridade competente, motivadamente e presentes razões de interesse público, atribuir eficácia suspensiva aos demais recursos.
- 19.12.** A decisão do recurso será publicada no site da Prefeitura de Araraquara.
- 19.13.** O acolhimento do recurso interposto importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

## **20. DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO**

- 20.1.** O resultado da LICITAÇÃO será submetido pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral ao Secretário de Planejamento e Finanças e à Secretária Municipal de Esporte e Lazer, para HOMOLOGAÇÃO e ADJUDICAÇÃO.
- 20.2.** O mesmo ato administrativo poderá abarcar a HOMOLOGAÇÃO da LICITAÇÃO e a ADJUDICAÇÃO do OBJETO, bem como a convocação da ADJUDICATÁRIA para assinatura do CONTRATO no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contados da mencionada publicação do respectivo ato no site oficial da Prefeitura de Araraquara.
- 20.3.** O prazo previsto no subitem anterior poderá ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias úteis, por determinação do PODER CONCEDENTE, de ofício ou mediante a solicitação motivada da ADJUDICATÁRIA, nos termos do art. 64, §1º, da Lei Federal no 8.666/1993.
- 20.4.** Deixando a ADJUDICATÁRIA de assinar o CONTRATO no prazo fixado, poderá o PODER CONCEDENTE, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e da execução da GARANTIA DE PROPOSTA, convocar os LICITANTES remanescentes na respectiva ordem de classificação, os quais deverão comprovar, para fins da ADJUDICAÇÃO, a existência ou constituição de GARANTIA DE PROPOSTA, nos termos deste EDITAL.
- 20.5.** Na hipótese do subitem anterior e em virtude de fatos supervenientes, o PODER CONCEDENTE poderá revogar a licitação, mediante decisão devidamente justificada.

## **21. DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES À ASSINATURA DO CONTRATO**

- 21.1.** Antes da data prevista para assinatura do CONTRATO, observado o prazo previsto no item 20.2 deste EDITAL, a ADJUDICATÁRIA deverá comprovar:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- a. que depositou o valor ofertado na PROPOSTA COMERCIAL, referente à OUTORGA FIXA, devidamente reajustado, se for o caso;
  - b. que depositou aos Autores os valores dos Estudos aproveitados, em razão do Edital de Chamamento Público nº 05/21, no total de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente atualizado;
  - c. que prestou a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos do ANEXO II deste EDITAL – MINUTA DO CONTRATO, e contratou as coberturas de seguros nele previstas;
  - d. que possui os documentos de regularidade fiscal e trabalhista exigidos neste EDITAL, devidamente atualizados na ocasião da contratação;
  - e. que constituiu a SPE e cumpriu com as obrigações relativas à subscrição e integralização de seu capital social, nos termos do CONTRATO, sendo que, independentemente da forma que assuma, a SPE terá o cumprimento do CONTRATO como seu único e exclusivo objeto, estando seu prazo de duração atrelado ao prazo da CONCESSÃO, e devendo, ainda, observar as exigências do item 23 do Edital, e;
  - f. que ciente quanto aos contratos vigentes na área da concessão previstos no ANEXO IV - CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DA CONCESSÃO, mediante apresentação do termo previsto no ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.
- 21.2.** Os documentos mencionados nos subitens anteriores deverão ser apresentados em cópias ou no original, com prazo de validade em vigor na data da sua apresentação, sendo retidos para oportuna juntada no processo administrativo da contratação.
- 21.3.** Em até 30 (trinta) dias úteis da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, a CONCESSIONÁRIA também deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO.
- 21.4.** A apresentação dos planos descritos no subitem anterior tem por objetivo demonstrar a estratégia a ser seguida pela ADJUDICATÁRIA no cumprimento das obrigações objeto do CONTRATO.
- 21.5.** O PODER CONCEDENTE deverá se pronunciar sobre a adequação dos planos a que se refere os subitens anterior em até 10 (dez) dias úteis do seu recebimento, sem prejuízo da interação com o ADJUDICATÁRIO durante o seu desenvolvimento.
- 21.6.** Durante o período de análise, também é facultada ao PODER CONCEDENTE a convocação de reuniões para eventuais esclarecimentos e ajustes pontuais sobre referidos planos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

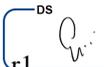
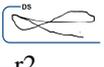
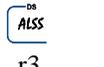
- 21.7.** A não aceitação do PODER CONCEDENTE quanto ao(s) plano(s) apresentado(s) deverá ser fundamentada, com a indicação dos itens que demandam adequação, devendo-se abrir, para tanto, prazo adicional à ADJUDICATÁRIA para a realização dos ajustes correspondentes, em período nunca superior a 10 (dez) dias úteis.
- 21.8.** O descumprimento da ADJUDICATÁRIA dos prazos definidos neste item, ou a não realização dos ajustes indicados no subitem anterior, autorizará a convocação, pelo PODER CONCEDENTE, do LICITANTE classificado em segundo lugar no certame, e assim sucessivamente, conforme a sistemática do art. 64, § 2º, da Lei Federal nº 8.666/93, ou a revogação da LICITAÇÃO, sem prejuízo da aplicação das penalidades correspondentes à ADJUDICATÁRIA.
- 21.9.** Preenchidas todas as condições precedentes exigidas, será providenciada a assinatura do CONTRATO e a publicação do seu extrato no site da Prefeitura de Araraquara, a partir do que o PODER CONCEDENTE poderá emitir a ORDEM DE INÍCIO.
- 21.10.** O PODER CONCEDENTE deve viabilizar a ÁREA DA CONCESSÃO livre e desimpedida para cessão à ADJUDICATÁRIA até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO do CONTRATO.

## **22. DO CONTRATO**

- 22.1.** O CONTRATO obedecerá aos termos da minuta constante do ANEXO II – MINUTA DE CONTRATO deste EDITAL.
- 22.2.** A legislação aplicável será aquela em vigor na data dos atos ou fatos que vierem a ocorrer, em especial a Lei Municipal nº 10.370, de 24 de novembro de 2021, a Lei Federal nº 8.987/1995 e suas alterações posteriores, a Lei Federal nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores, e demais normas que regem a matéria, observadas as regras do presente Edital.

## **23. CONCESSIONÁRIA**

- 23.1.** A CONCESSIONÁRIA será uma SPE conforme determina o CONTRATO, constituída, nos termos das leis brasileiras, tendo por objeto a exploração do OBJETO da CONCESSÃO e devendo, ainda, estar sediada no Município de Araraquara.
- 23.2.** O estatuto social da CONCESSIONÁRIA deverá contemplar cláusula que vede alteração de seu objeto social sem prévia e expressa anuência, por escrito, do PODER CONCEDENTE.
- 23.3.** O exercício social da CONCESSIONÁRIA e o exercício financeiro do CONTRATO coincidirão com

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

o ano civil.

- 23.4.** A SPE deverá obedecer a padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, conforme regulamento, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Legislação Societária Brasileira (Lei Federal nº 6.404/76 e alterações posteriores), em regras e regulamentações da CVM e das Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade.
- 23.5.** A CONCESSIONÁRIA estará vinculada, durante todo o prazo da CONCESSÃO, ao disposto no CONTRATO, no EDITAL, na documentação por ela apresentada, em especial a PROPOSTA COMERCIAL, e aos respectivos documentos contratuais, bem como à legislação municipal, estadual e federal.

#### **24. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 24.1.** O não atendimento das condições precedentes para a assinatura do CONTRATO nos termos e prazos previstos no presente EDITAL, que não importe na recusa da ADJUCATÁRIA em assinar o CONTRATO dentro do prazo estabelecido, permitirá a aplicação das seguintes sanções:
- a. multa limitada a 10% (dez por cento) do valor estimado dos investimentos, que poderá ser executada por meio da retenção da GARANTIA DE PROPOSTA, ou;
  - b. suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.
- 24.2.** A recusa da ADJUDICATÁRIA em assinar o CONTRATO dentro do prazo estabelecido permitirá a aplicação da sanção prevista no subitem 24.1.(a) cumulativamente com a declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública pelo prazo de até 05 (cinco) anos, 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, respeitando a ampla defesa e o contraditório à ADJUDICATÁRIA, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.
- 24.3.** A sanção de suspensão de participar em licitação e contratar com a Administração e a sanção de declaração de inidoneidade também poderão ser aplicadas àqueles que fizerem declaração falsa ou cometerem fraude fiscal e àqueles que não mantiverem a sua PROPOSTA COMERCIAL.
- 24.4.** O LICITANTE que tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da LICITAÇÃO ou demonstrar não possuir idoneidade para contratar com o PODER CONCEDENTE em virtude de atos ilícitos praticados estará sujeito à aplicação das sanções previstas no art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE PROPOSTA, com respaldo no art. 88 da Lei Federal nº 8.666/93, garantido o direito prévio ao contraditório e a ampla defesa.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**25. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 25.1.** Os LICITANTES interessados devem ter pleno conhecimento dos elementos constantes deste EDITAL, bem como de todas as condições gerais e peculiares do OBJETO a ser contratado, não podendo invocar nenhum desconhecimento como elemento impeditivo da formulação de sua proposta ou do perfeito cumprimento do CONTRATO.
- 25.2.** Os LICITANTES são responsáveis pela veracidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase desta LICITAÇÃO.
- 25.3.** O PODER CONCEDENTE poderá revogar ou anular esta LICITAÇÃO nos termos do art. 49 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.
- 25.4.** O LICITANTE arcará com todos os custos relacionados com a preparação e apresentação de sua documentação e PROPOSTA COMERCIAL, não se responsabilizando o PODER CONCEDENTE, em qualquer hipótese, por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos na LICITAÇÃO.
- 25.5.** Os prazos estabelecidos em dias, neste EDITAL e seus ANEXOS, contar-se-ão em dias corridos, salvo se expressamente feita referência a dias úteis, devendo-se excluir o primeiro dia e incluir o último.
- 25.6.** Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente do PODER CONCEDENTE, prorrogando-se o termo inicial e o final para o primeiro dia útil subsequente, nos casos em que a data de início ou de vencimento do prazo coincidir com dia em que não houver expediente.
- 25.7.** Os casos omissos serão resolvidos pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral, que deverá interpretar as regras previstas neste EDITAL e basear suas decisões segundo as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

Araraquara, 05 de maio de 2023.

*Assinado no Original*

**ANTONIO ADRIANO ALTIERI**

Secretário Municipal de Planejamento e Finanças

r1  r2  r3 

r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

*Assinado no Original*

**MILENA MALHEIROS PAVANELLI**  
Secretária Municipal de Esportes e Lazer

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO I DO EDITAL**

**MODELOS E DECLARAÇÕES**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**A – TERMOS E CONDIÇÕES MÍNIMAS DO SEGURO-GARANTIA**

**Tomadora:**

[LICITANTE].

**Segurado:**

Município de Araraquara.

**Objeto do Seguro (a constar nas Condições Particulares):**

Garantir a indenização ao Segurado, no montante de R\$ [●] ([●] reais), no caso de a Tomadora descumprir quaisquer de suas obrigações decorrentes da Lei ou do EDITAL, incluindo, mas não se limitando, ao caso de vir a ser convocada na condição de ADJUDICATÁRIA para assinar o CONTRATO e não o fizer no prazo estabelecido na Concorrência n° 008/2023 conforme as condições por ela ofertadas ou, ainda, no caso de a Tomadora desistir da LICITAÇÃO disciplinada na Concorrência n° 008/2023, nos termos do EDITAL e seus ANEXOS.

**Instrumento:**

Apólice de Seguro-Garantia emitida por seguradora devidamente constituída e autorizada a operar pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, observando os termos dos atos normativos da SUSEP e as condições estabelecidas no EDITAL.

**Valor da Garantia:**

A apólice de Seguro-Garantia deverá prever o montante de indenização de R\$ [●] ([●] reais).

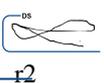
**Prazo da Garantia:**

A apólice de Seguro-Garantia deverá ter prazo mínimo de validade mínimo de 180 (cento e oitenta dias), a partir da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, renovável nas hipóteses previstas no EDITAL.

**Disposições Adicionais:**

A Apólice de Seguro-Garantia deverá conter as seguintes disposições adicionais, nas Condições Particulares:

- Declaração da Seguradora de que conhece e aceita todos os termos e condições do EDITAL;

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- Declaração da Seguradora de que efetuará o pagamento dos montantes aqui previstos no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de entrega de todos os documentos relacionados pela Seguradora como necessários à caracterização e à regulação do sinistro

**Observações.**

Os termos que não tenham sido expressamente definidos neste ANEXO terão os significados a eles atribuídos no EDITAL.

A apólice de Seguro-Garantia deverá ser apresentada no Envelope n. 1 – PROPOSTA COMERCIAL.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

B – MODELO DE FIANÇA BANCÁRIA

[local], [●] de [●] de [●]

Ao

**Município de Araraquara.**

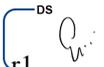
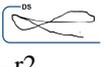
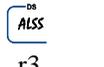
**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

**Carta de Fiança Bancária n° [xx] (“Carta de Fiança”).**

Pela presente Carta de Fiança, o Banco [●], com sede em [●], inscrito no CNPJ/MF sob nº [●] (“Banco Fiador”), diretamente por si e por seus eventuais sucessores, obriga-se perante o PODER CONCEDENTE, como fiador solidário do LICITANTE [●], com sede em [●], inscrito no CNPJ/MF sob nº [●] (“Afiançado”), com expressa renúncia aos direitos previstos nos arts. 827, 835, 837, 838 e 839, todos da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil Brasileiro”), ao fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Afiançado no procedimento licitatório descrito no EDITAL, cujos termos, disposições e condições o Banco Fiador declara expressamente conhecer e aceitar.

Obriga-se o Banco Fiador a pagar ao PODER CONCEDENTE o valor total de R\$ [●] ([●] reais) (“Fiança”) no caso de o LICITANTE descumprir quaisquer de suas obrigações decorrentes da Lei ou do EDITAL, incluindo, mas não se limitando, ao caso de vir a ser convocado a assinar o CONTRATO de CONCESSÃO não o fizer no prazo estabelecido no EDITAL e conforme as condições ofertadas, ou caso o LICITANTE venha a desistir da presente LICITAÇÃO, nos termos do EDITAL.

Obriga-se, ainda, o Banco Fiador, no âmbito do valor acima identificado, pelos prejuízos causados pelo Afiançado, incluindo, mas não se limitando a, as multas aplicadas pelo PODER CONCEDENTE relacionadas à LICITAÇÃO disciplinada na Concorrência n° 008/2023, comprometendo-se a efetuar os pagamentos oriundos de tais prejuízos quando lhe forem exigidos, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contado a partir do recebimento, pelo Banco Fiador, da notificação escrita encaminhada pelo PODER CONCEDENTE,

     
r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

independentemente de autorização ou concordância da Afiançada, ou ainda de ordem judicial.

O Banco Fiador não alegará nenhuma objeção ou oposição do Afiançado para o fim de se escusar do cumprimento da obrigação assumida perante o PODER CONCEDENTE, nos termos desta Carta de Fiança.

Na hipótese de o PODER CONCEDENTE ingressar em juízo para demandar o cumprimento da obrigação a que se refere a presente Carta de Fiança, fica o Banco Fiador obrigado ao pagamento das despesas arbitrais, judiciais ou extrajudiciais.

A Fiança vigorará pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta dias), a partir da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, renovável nas hipóteses previstas no EDITAL.

O Banco Fiador ainda declara que:

- (i) A presente Carta de Fiança está devidamente contabilizada, observando-se integralmente os regulamentos do Banco Central do Brasil atualmente em vigor, além de atender aos preceitos da Legislação Bancária aplicável;
- (ii) Os signatários deste instrumento estão autorizados a prestar a Fiança em seu nome e em sua responsabilidade;
- (iii) Está autorizado pelo Banco Central do Brasil a expedir cartas de fiança, e que o valor da presente Carta de Fiança, no montante de R\$ [\*], encontra-se dentro dos limites que lhe são autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Os termos que não tenham sido expressamente definidos nesta Carta de Fiança terão os significados a eles atribuídos no EDITAL.

---

[assinatura do(s) Representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

Testemunhas:

---

Nome:

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

RG:

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**C – MODELO DE PEDIDO DE ESCLARECIMENTO**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

Prezados Senhores,

[Cidadão ou empresa interessada na LICITAÇÃO] vem apresentar a(s) seguinte(s) solicitação(es) de esclarecimento(s) relativa(s) ao EDITAL da Concorrência n° 008/2023:

	<b>Cláusula do EDITAL ou ANEXO</b>	<b>Esclarecimento desejado</b>
1.		
2.		
3.		

Atenciosamente,

---

[Assinatura do Cidadão/Interessado]

Responsável

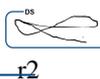
Dados para contato:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

 r1

 r2

 r3

 r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Obs: Encaminhar o pedido em arquivo do tipo "word" ou compatível, aberto.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**D – MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO – ENVELOPE N.  
2**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

Prezados Senhores,

A [LICITANTE] (“LICITANTE”), por seu representante legal abaixo assinado, vem apresentar os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO no âmbito do certame em referência, conforme os requisitos definidos no EDITAL.

A LICITANTE declara:

- (i) que tem pleno conhecimento dos termos do EDITAL em referência e que os aceita integralmente;
- (ii) que atendeu a todos os requisitos e critérios para a habilitação e apresentou os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO em conformidade com o EDITAL;
- (iii) que os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO ora apresentados são completos, verdadeiros e corretos em cada detalhe.

Atenciosamente,

---

NOME DO LICITANTE<sup>1</sup>

[assinatura do(s) representante(s) legal(is)]

---

<sup>1</sup> Em caso de Consórcio, apontar o nome do Consórcio, devendo o documento ser assinado pelo representante legal da empresa líder ou pelo representante legal do Consórcio.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**E – DECLARAÇÕES GERAIS**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA nº 008/2023**

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, a [LICITANTE], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável:

- (i) que caso declarada ADJUDICATÁRIA, constituirá a SPE para a assinatura do CONTRATO, segundo as leis brasileiras, com sede e administração no Brasil, no Município de Araraquara, Estado de São Paulo;
- (ii) que o objeto social da SPE a ser constituída se restringirá à execução do OBJETO do CONTRATO, o que deverá estar contemplado em seus atos constitutivos;
- (iii) que se compromete a integralizar o capital social mínimo da SPE nos termos da MINUTA DO CONTRATO anexa ao EDITAL;
- (iv) que se compromete a adotar, na SPE, padrões de governança corporativa e de contabilidade, e de elaboração de demonstrações financeiras padronizadas, nos termos do art. 9º, § 3º, da Lei Federal nº 11.079/04, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Legislação Societária Brasileira (Lei Federal nº 6.404/76 e alterações posteriores) e nas Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC;
- (v) que a empresa adotará mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta;
- (vi) que aceita a responsabilidade solidária, nos termos do art. 33 da Lei Federal nº 8.666/93, no tocante ao OBJETO desta LICITAÇÃO, cobrindo integralmente

DS  
r1

DS  
r2

DS  
ALSS  
r3

DS  
M/D/S  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

todas as obrigações assumidas na PROPOSTA apresentada, sendo que tal responsabilidade solidária somente cessará, no caso de o CONSÓRCIO ter sido o LICITANTE vencedor, após a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO; e, no caso de o CONSÓRCIO não ter sido o LICITANTE vencedor, em até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO. [apenas válido para o caso de CONSÓRCIO]

**Dados do CONSÓRCIO: [apenas válido para o caso de CONSÓRCIO]<sup>2</sup>**

Declara ainda que está participando na presente licitação sob a forma de Consórcio, com as seguintes características:

- (vii) denominação do CONSÓRCIO:
- (viii) composição do CONSÓRCIO: (indicar o percentual de participação de cada CONSORCIADO no capital da futura SPE):
- (ix) o objetivo do CONSÓRCIO (indicar o objetivo do Consórcio, que deverá ser compatível com esta LICITAÇÃO e com o OBJETO):
- (x) indicação da empresa líder (indicar a empresa líder, observado o disposto no art. 33, § 1º, da Lei Federal nº 8.666/93 – deverá ser apresentada a documentação comprobatória da condição de representante, com a indicação dos poderes de representação previstos no EDITAL):

---

NOME DO LICITANTE

[assinatura do(s) representante(s) legal(is)]<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Caso o LICITANTE não seja Consórcio, poderá o texto ser suprimido da declaração.

<sup>3</sup> Em caso de Consórcio, apontar o nome do Consórcio, devendo o documento ser assinado pelo representante legal da empresa líder ou pelo representante legal do Consórcio.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**F- MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

Prezados Senhores,

Atendendo ao EDITAL da Concorrência n° 008/2023, apresentamos nossa PROPOSTA COMERCIAL para a execução do OBJETO da CONCESSÃO em referência.

Propomos, a título de OUTORGA FIXA, conforme definido no EDITAL, o valor total de R\$ [●] ([●] reais), na data-base de [●] de [●] (DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS).

Declaramos, expressamente, que:

- (i) Manteremos válida esta PROPOSTA COMERCIAL pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS;
- (ii) Concordamos, integralmente e sem qualquer restrição, com as condições da contratação estabelecidas no EDITAL e seus ANEXOS;
- (iii) Confirmamos que temos pleno conhecimento da ÁREA DA CONCESSÃO e de todas as condições para a sua adequada execução;
- (iv) A presente PROPOSTA COMERCIAL considera o pagamento de todas as despesas indicadas no EDITAL, inclusive, mas não se limitando ao reembolso dos estudos que o antecedeu, aporte de capital social mínimo exigido, investimentos previstos e despesas operacionais.
- (v) A PROPOSTA COMERCIAL ora apresentada foi elaborada de maneira independente pelo LICITANTE, e seu conteúdo não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
- (vi) A intenção de apresentar a presente PROPOSTA COMERCIAL não foi informada, discutida ou recebida de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

DS  
r1

DS  
r2

DS  
r3

DS  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (vii) Não tentamos, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO quanto a participar ou não do referido certame;
- (viii) O conteúdo da PROPOSTA COMERCIAL ora apresentada não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO antes da ADJUDICAÇÃO do objeto da CONCESSÃO;
- (ix) O conteúdo da PROPOSTA COMERCIAL ora apresentada não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante da Prefeitura do Município de Araraquara antes da abertura oficial das PROPOSTAS COMERCIAIS;
- (x) Cumprimos integralmente todas as obrigações e requisitos contidos no EDITAL.

---

NOME DO LICITANTE

[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Em caso de Consórcio, apontar o nome do Consórcio, devendo o documento ser assinado pelo representante legal da empresa líder ou pelo representante legal do Consórcio.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**G- MODELO DE DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DA ÁREA DA CONCESSÃO**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, a [PROPONENTE], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável:

- (i) que possui pleno conhecimento da ÁREA DA CONCESSÃO, nas condições físico-operacionais em que se encontra,
- (ii) que está ciente dos riscos e consequências relativos ao conhecimento da ÁREA DA CONCESSÃO e de todas as condições para a adequada execução do OBJETO da CONCESSÃO; e
- (iii) que não há qualquer insuficiência de dados e ou informações relativas à ÁREA DA CONCESSÃO ou a ela relacionados e que detém, portanto, todos os subsídios técnicos para a elaboração da PROPOSTA COMERCIAL.

---

NOME DO LICITANTE

[assinatura do(s) representante(s) legal(is)]<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Em caso de Consórcio, apontar o nome do Consórcio, devendo o documento ser assinado pelo representante legal da empresa líder ou pelo representante legal do Consórcio.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**H – MODELO DE DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE AO ART. 7º, XXXIII, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.:** CONCORRÊNCIA n° 008/2023

Prezados Senhores,

A [LICITANTE], inscrita no CNPJ/MF sob o n° [xx], por seu representante legal abaixo assinado, o(a) Sr.(a) [●], portador(a) da Carteira de Identidade n° [xx] e do CPF n° [xx], declara que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesseis) anos, estando em situação regular perante o Ministério do Trabalho, no que se refere à observância do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

**Ressalva:** emprega menor, a partir de quatorze anos, exclusivamente na condição de aprendiz [ ].

(Observação: em caso afirmativo, assinalar a ressalva acima).

---

NOME DO LICITANTE

[assinatura do(s) representante(s) legal(is)]<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Em caso de Consórcio, será exigida uma declaração de cada integrante do consórcio, sob pena de inabilitação.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**I – MODELO DE DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA A PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

Prezados Senhores,

A [LICITANTE], inscrita no CNPJ/MF sob o n° [xx], por seu representante legal abaixo assinado, o(a) Sr.(a) [●], portador(a) da Carteira de Identidade n° [xx] e do CPF n° [xx], declara que sob as penas da legislação aplicável, que não está impedida de participar de licitações públicas, tampouco que está sujeita a quaisquer dos fatos impeditivos constantes do EDITAL e da legislação vigente.

---

NOME DO LICITANTE

[assinatura do(s) representante(s) legal(is)]<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Em caso de Consórcio, será exigida uma declaração de cada integrante do consórcio, sob pena de inabilitação.

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**J – MODELO DE PROCURAÇÃO**

Pelo presente instrumento de mandato, a [LICITANTE], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [xx], por seu representante legal abaixo assinado, o(a) Sr.(a) [●], portador(a) da Carteira de Identidade nº [xx] e do CPF nº [xx], doravante denominada “Outorgante”, nomeia e constitui seu(s) bastante(s) procurador(a)<sup>8</sup> o(a) Sr. (Sr<sup>a</sup>) [●], [qualificação], para praticar os seguintes atos na República Federativa do Brasil, em Juízo e fora dele:

- (i) Representar a Outorgante perante quaisquer entidades, órgãos ou departamentos governamentais, sociedades abertas ou fechadas e quaisquer agências governamentais, sobretudo o Município de Araraquara, para estabelecer e manter entendimentos com referidos órgãos públicos, agências ou outras entidades, para assinar atas e documentos, receber citação e notificação de qualquer natureza, para requerer e promover consultas, para requerer certificados e outros documentos, tomar ciência de decisões, renunciar, acordar, transigir e para praticar os atos necessários durante a realização do certame licitatório disciplinado no EDITAL da Concorrência nº 008/2023, inclusive para encaminhar documentos, solicitar informações, interpor recursos e/ou renunciar ao direito de os interpor;
- (ii) Assumir compromissos e/ou obrigações em nome da Outorgante e de qualquer forma contratar, fazer acordos, dar e receber quitação em nome da Outorgante;
- (iii) Representar a Outorgante na defesa de seus interesses em Juízo ou administrativamente, em qualquer instância e perante qualquer Juízo ou Tribunal, inclusive mediante a contratação de advogados, com poderes especiais para confessar, transigir, desistir, fazer acordos, dar e receber quitação;
- (iv) A seu critério, substabelecer, no todo ou em parte, com reserva de poderes, qualquer dos poderes aqui conferidos, nas condições que julgar ou que julgarem apropriadas.

Esta procuração tem prazo de validade até a assinatura do CONTRATO de CONCESSÃO.

---

NOME DO OUTORGANTE

---

<sup>8</sup> Em caso de Consórcio, será exigida uma procuração de cada consorciada para a empresa líder, devendo aqui constar o nome da empresa líder na qualidade de “outorgada”.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

[assinatura do(s) representante(s) legal(is) com firma reconhecida]<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Em caso de Consórcio, será exigida uma procuração de cada consorciada para a empresa líder, e uma procuração da empresa líder, na qualidade de líder do consórcio, para o(s) representante(s).

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**K1- MODELO DE DECLARAÇÃO NO CASO DE ATESTADO(S) EMITIDO(S) EM NOME DE EMPRESA  
CONTROLADA, CONTROLADORA OU DE ENTIDADE(S) SUJEITA(S) AO MESMO CONTROLE**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

Prezados Senhores,

A [LICITANTE], inscrita no CNPJ/MF sob o n° [●], por seu representante legal abaixo assinado, o(a) Sr.(a) [●], portador(a) da Carteira de Identidade n° [●] e do CPF n° [●], declara que o atestado apresentado para fins de atendimento do item 15.13 do EDITAL da Concorrência n° 008/2023 foi emitido em nome de empresa CONTROLADA, CONTROLADORA ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo CONTROLE, a empresa [●] inscrita no CNPJ sob n°. [●], conforme o organograma abaixo:

[apresentar o organograma do grupo econômico e respectivas relações societárias, demonstrando, por meio de outros documentos julgados necessários, efetivamente a vinculação entre as empresas]

[Em caso de Consórcio, identificar a empresa Consorciada que é a integrante do referido grupo econômico]

---

NOME DA EMPRESA INTEGRANTE DO GRUPO ECONÔMICO RELATIVO AO ATESTADO<sup>10</sup>

[assinatura do(s) representante(s) legal(is)]

<sup>10</sup> Em caso de Consórcio, o documento deverá ser assinado pelo representante legal da empresa integrante do Grupo Econômico que é a titular do atestado.

r1  r2  r3  r4  r5  r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**K2- MODELO DE DECLARAÇÃO NO CASO DE ATESTADO(S) EMITIDO(S) EM NOME DE PROFISSIONAL**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

Prezados Senhores,

A [LICITANTE], inscrita no CNPJ/MF sob o n° [●], por seu representante legal abaixo assinado, o(a) Sr.(a) [●], portador(a) da Carteira de Identidade n° [●] e do CPF n° [●], declara que o atestado apresentado para fins de atendimento do item 15.13 do EDITAL da Concorrência n° 008/2023 foi emitido em nome do profissional [ NOME ] [●], portador(a) da Carteira de Identidade n° [●] e do CPF n° [●].

Declara, ainda, que o referido profissional está ciente da inclusão de seu atestado na documentação de habilitação, e que este se comprometeu a celebrar contrato de prestação de serviços com a Sociedade de Propósito Específico, caso a proposta seja declarada vencedora, conforme declaração anexa<sup>11</sup>.

---

NOME DO LICITANTE

[assinatura do(s) representante(s) legal(is)]<sup>12</sup>

<sup>11</sup> A Declaração não exige firma reconhecida, mas deve indicar de forma clara o compromisso com relação a LICITANTE e fazer referência expressa ao presente Edital.

<sup>12</sup> Em caso de Consórcio, será exigida uma declaração de cada integrante do consórcio, sob pena de inabilitação.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**M - CARTA DE DECLARAÇÃO DE ANÁLISE DA PROPOSTA ECONÔMICA ESCRITA E VIABILIDADE  
PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

Prezados Senhores,

Pela presente, o [nome da instituição ou entidade financeira] (“Instituição financeira”), instituição financeira que assessora o [nome da Licitante<sup>13</sup>] (“LICITANTE”), de acordo com o subitem 14.7, do Edital de Concorrência n° 008/2023, declara, para os devidos fins, que analisou a PROPOSTA COMERCIAL apresentada pela LICITANTE, com valor de OUTORGA FIXA PROPOSTA de R\$ [●] (●), referenciada a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, e atesta a sua viabilidade e exequibilidade nos termos do EDITAL, bem como seus demais ANEXOS.

A Instituição financeira declara que analisou a PROPOSTA COMERCIAL elaborada pela LICITANTE para participar da CONCORRÊNCIA da Concessão Onerosa de Uso do Complexo Arena da Fonte Luminosa, para Modernização, Restauração, Gestão, Operação, Exploração e Manutenção, sob todos os seus aspectos financeiros, tendo confrontado a metodologia da montagem financeira do empreendimento à luz das melhores práticas de mercado, e realizado os questionamentos e investigações que considerou necessários para sua análise, assumindo, para tanto, a exatidão e completude dos dados e levantamentos utilizados pela LICITANTE como base para a formulação de sua PROPOSTA COMERCIAL.

Isso posto, e em atendimento ao subitem 14.7 do EDITAL, a Instituição financeira, atesta, em relação à PROPOSTA COMERCIAL da LICITANTE:

- (i) a viabilidade e exequibilidade, desde que mantidas todas as premissas e parâmetros nele adotados;
- (ii) a coerência das demonstrações e dados financeiros apresentados

Com base em todo o exposto, e desde que mantidas as premissas e parâmetros adotados para formulação da PROPOSTA COMERCIAL a nós apresentado pela LICITANTE, atestamos sua viabilidade e exequibilidade nos termos do EDITAL, em especial o item 14.5, bem como seus demais ANEXOS

\_\_\_\_\_  
[Instituição Financeira]

\_\_\_\_\_  
[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

<sup>13</sup> Em caso de Consórcio, identificar o nome do Consórcio e o nome de todos os seus integrantes.

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**N - TERMO DE CONFIDENCIALIDADE ENTRE A LICITANTE E A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA  
(conteúdo mínimo)**

[local], [●] de [●] de [●]

À

**Subcomissão de Licitação da Administração Geral do Município de Araraquara.**

**Ref.: CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

Prezados Senhores,

**DEFINIÇÕES**

1.1. Salvo se de forma diversa estiver definido neste ANEXO, os termos definidos terão o mesmo significado utilizado no Edital da Concorrência n° 008/2023 ("Edital").

a) **Instituição:** é o (a) [nome da instituição ou entidade financeira]

b) **Representante(s):** são:

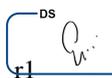
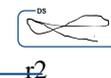
(i) os administradores e funcionários da Instituição ou de suas controladas ou coligadas; e

(ii) os consultores, advogados, auditores, contadores, agentes, intermediários financeiros e outras pessoas que, por meio da Instituição, que venham a ter acesso às Informações exclusivamente com objetivo de avaliar a viabilidade ou exequibilidade da PROPOSTA COMERCIAL da LICITANTE.

c) **Informações:** são as informações disponibilizadas pela LICITANTE à Instituição, para a emissão de carta que ateste a viabilidade e adequabilidade da PROPOSTA COMERCIAL da Proponente, conforme subitem 14.5 do Edital.

(i) O termo Informações não inclui as informações públicas, assim consideradas as que:

(ii) eram de domínio público ao tempo de sua divulgação à Instituição;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

(iii) tenham se tornado de domínio público após sua divulgação à Instituição, desde que tal divulgação não tenha sido feita pela Instituição, seu(s) Representante(s) ou por outro participante que tenha tido acesso às Informações;

(iv) já pertenciam aos arquivos da Instituição, em bases não confidenciais, ou que tenham sido desenvolvidas independentemente pela Instituição, conforme o caso, anteriormente à sua disponibilização pela LICITANTE à Instituição ou ao(s) seu(s) Representante(s); ou

(v) tornaram-se disponíveis à Instituição, em bases não confidenciais, por fontes outras que não a LICITANTE, contanto que tais fontes não estejam proibidas a transmitir as Informações à Instituição.

#### **OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO**

2.1. **Confidencialidade:** a Instituição e seu(s) Representante(s) obrigam-se a manter as Informações em sigilo, não as transmitindo ou revelando a terceiros que não sejam seu(s) Representante(s).

2.1.1. A obrigação de manter sigilo, constante do item 2.1, inclui:

(a) não utilizar as Informações para nenhuma outra finalidade que não aquelas relacionadas com a participação da LICITANTE na CONCORRÊNCIA;

(b) não discutir perante ou com terceiros sobre as Informações.

(c) não usar, divulgar, revelar ou dispor, sob qualquer forma, das Informações, que não para avaliar a participação da LICITANTE, cumprindo, ainda, adotar as cautelas e precauções adequadas para impedir o uso indevido por qual(is)quer Representante(s); e

(d) guardar e manter sob sigilo todas as cópias, reproduções, sumários, análises ou comunicados referentes às Informações ou nelas baseados, devendo devolvê-los à LICITANTE, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da solicitação desta.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.1.2. Quaisquer Informações que, porventura, forem retidas pela Instituição continuarão sujeitas ao disposto neste Termo de Confidencialidade.

2.1.3. A Instituição deverá comunicar à LICITANTE, prontamente e antes de qualquer divulgação, sobre qualquer eventual determinação administrativa ou judicial, que o obrigue a divulgar as Informações, mesmo que parcialmente, desde que tal comunicação seja permitida no âmbito da respectiva lei ou ordem administrativa ou judicial aplicável.

2.2. **Outras obrigações relacionadas com as Informações:** a Instituição e qualquer de seu(s) Representante(s), a partir da data de celebração deste termo, e até a data de entrega da PROPOSTA COMERCIAL, obrigam-se a:

(a) não emitir a carta que ateste a viabilidade e adequabilidade da PROPOSTA COMERCIAL em favor de outra(s) LICITANTE(S); e

(b) abster-se da prática de qualquer outro ato que possa resultar, direta ou indiretamente, em uso não adequado das Informações.

2.3. **Responsabilidade:** a Instituição, que, por si ou por seu(s) Representante(s), tiver violado as obrigações previstas neste termo, em especial as constantes dos itens 2.1 e 2.2, obriga-se a indenizar e ressarcir o PODER CONCEDENTE e a LICITANTE pelas perdas, danos e/ou custos incorridos, que sejam diretamente decorrentes ou relacionados à referida violação, sem qualquer limitação.

2.4. A Instituição deverá atender às solicitações de diligência da Subcomissão de Licitação da Administração Geral constituída segundo o EDITAL, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis.

### DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. A Instituição e/ou qualquer de seu(s) Representante(s) estão isentos de qualquer obrigação legal ou responsabilidade no que se refere à realização da CONCORRÊNCIA, ressalvadas as obrigações assumidas no presente Termo de Confidencialidade; e

3.2. O não exercício dos direitos aqui assegurados não importará em renúncia aos mesmos, sendo considerado como mera tolerância para todos os efeitos de direito.

3.3. Esse termo será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

3.4. Com exceção das obrigações previstas no item 2.2, as obrigações previstas neste termo vigorão pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data de assinatura deste termo.

3.5. No caso de Instituição que seja pessoa jurídica com sede no exterior, a Instituição, neste ato, nomeia e constitui como seu procurador [nome e qualificação completa], com

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

poderes específicos para receber citações e intimações, na forma do art. 213 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro.

3.6. Fica eleito o foro da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir eventuais questões relacionadas aos termos do presente, e renunciando, desde já, a Instituição, seu(s) Representante(s) e a LICITANTE, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Termo de Confidencialidade traduz o entendimento da Instituição com relação à confidencialidade das Informações e, nenhuma modificação a este termo ou renúncia aos termos e condições aqui pactuadas obrigarão a Instituição ou a LICITANTE, a não ser que tais modificações e/ou renúncias sejam aprovadas, por escrito, por cada uma das partes e pelo PODER CONCEDENTE.

---

[Instituição Financeira]

---

[assinatura do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s)]

Testemunhas:

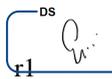
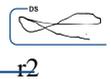
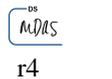
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO II DO EDITAL**

**MINUTA DO CONTRATO**

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**MINUTA DE CONTRATO**

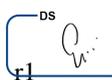
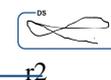
**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

Pelo presente instrumento:

- (iv) O Município de Araraquara, no Estado de São Paulo, com sede na Rua [•], CNPJ n° [•], representado pelo Secretário [•], portador da Carteira de Identidade n° [•], inscrito no CPF/MF sob o n° [•], residente em Araraquara - SP, neste ato denominado PODER CONCEDENTE; e
- (v) [•], sociedade empresarial com sede na [•], inscrita no CNPJ/MF sob o n° [•], representada por seu presidente [nome e qualificação], portador da Carteira de Identidade n° [•], inscrito no CPF/MF sob o n° [•], residente em [•], neste ato denominada CONCESSIONÁRIA;
- (vi) Morada do Sol Eventos e Participações S.A., no Estado de São Paulo, com sede na Rua [•], CNPJ n° [•], representado pelo [•], portador da Carteira de Identidade n° [•], inscrito no CPF/MF sob o n° [•], residente em Araraquara - SP, neste ato denominado ANUENTE.

PODER CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIA, doravante denominados em conjunto como “PARTES” e, individualmente, como “PARTE”.

RESOLVEM celebrar o presente contrato de CONCESSÃO, compreendendo a prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo Arena Fonte Luminosa, no Município de Araraquara, em conformidade com o disposto no EDITAL da Concorrência nº008/2023, a Lei Municipal nº 10.370, de 24 de novembro de 2021 e suas alterações posteriores, Lei Federal nº 8.987/1995 e suas alterações posteriores, a Lei Federal nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores, e demais normas que regem a matéria, disciplinando-se pelas cláusulas e condições fixadas neste instrumento, a seguir transcritas.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA 1ª DAS DEFINIÇÕES**

**1.2.** Para fins deste CONTRATO e de seus ANEXOS ou de qualquer outro documento que deva ser fornecido no âmbito deste CONTRATO, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes desta subcláusula:

- (a) ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- (b) ADJUDICATÁRIA: participante da LICITAÇÃO à qual foi adjudicado o OBJETO;
- (c) AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO: pessoa jurídica a ser contratada pela CONCESSIONÁRIA, para prestar apoio ao processo de aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO e da Pesquisa de Satisfação do Usuário, nos termos deste CONTRATO;
- (d) ANEXOS: documentos que acompanham o presente CONTRATO;
- (e) ÁREA DA CONCESSÃO: área a ser concedida para execução do OBJETO da CONCESSÃO, conforme o ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL;
- (f) BENS REVERSÍVEIS: bens indispensáveis à continuidade dos serviços relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO, os quais serão revertidos ao PODER CONCEDENTE ao término deste CONTRATO;
- (g) BENS VINCULADOS À CONCESSÃO: bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e execução adequada e contínua do OBJETO;
- (h) CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR: eventos imprevisíveis e inevitáveis que resultem em desequilíbrio da equação econômico-financeira para qualquer das PARTES ou inviabilizem inequivocamente a continuidade da CONCESSÃO. CASO FORTUITO é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos humanos. FORÇA MAIOR

DS  
r1 r2

ALSS  
r3

ALSS  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

é toda situação decorrente de fato alheio à vontade das PARTES, porém, proveniente de atos da natureza;

- (i) CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- (j) CONCESSÃO: concessão para a realização do OBJETO, outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo e condições previstos neste CONTRATO;
- (k) CONCESSIONÁRIA: Sociedade de Propósito Específico, constituída de acordo com o disposto neste CONTRATO e sob as leis brasileiras, com o fim exclusivo de execução do OBJETO;
- (l) CONDEPHAAT: Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, artístico e Turístico do Estado de São Paulo;
- (m) CONFEA: Conselho Federal de Engenharia e Agronomia;
- (n) COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA: complexo composto pelos seguintes equipamentos, conforme o ANEXO III do EDITAL – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA: (i) Estádio Doutor Adhemar Pereira de Barros - Arena da Fonte; localizado na Praça Scalamandrê Sobrinho, s/n; Araraquara/SP (ii) Ginásio de Esportes Castelo Branco (“Gigantão”); localizado na Av. La Salle, s/nº; Araraquara/SP e (iii) Centro de Eventos de Araraquara e Região – CEAR – Prefeito Waldemar De Santi, logrados na R. Ivo Antonio Magnani, 430, Araraquara/SP
- (o) CONTRATO: este instrumento jurídico, firmado entre as PARTES, que regula os termos da CONCESSÃO;
- (p) CONTROLADA: qualquer sociedade ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra pessoa, física ou jurídica;
- (q) CONTROLADORA: qualquer pessoa, natural ou jurídica que exerça CONTROLE sobre outra pessoa jurídica;
- (r) CONTROLE: o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos

r1  r2 

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo de investimento ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) efetivamente dirigir as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica;

- (s) CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;
- (t) DATA DA ORDEM DE INÍCIO: data a partir da qual será iniciada a execução do OBJETO, conforme ordem a ser exarada por escrito pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, depois de publicado o extrato do CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de Araraquara;
- (u) DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO: data de publicação do extrato deste CONTRATO no Diário Oficial da Cidade de Araraquara;
- (v) EDITAL: o Edital de Concorrência nº 008/2023 e seus anexos;
- (w) EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS: atividades econômicas a serem exploradas pela CONCESSIONÁRIA, conforme seu exclusivo interesse, em edificações e espaços livres integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO;
- (x) EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS: os equipamentos que não integram a CONCESSÃO, nos termos do ANEXO III do EDITAL – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA;
- (y) ESTÁDIO: é o Estádio Doutor Adhemar Pereira de Barros - Arena da Fonte; localizado na Praça Scalamandrê Sobrinho, s/n; Araraquara/SP inserido no COMPLEXO;
- (aa) FATOR DE DESEMPENHO ou FDE: número calculado entre 0 (zero) e 1 (um) em função do desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO, medido conforme os indicadores de desempenho do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO do CONTRATO;
- (bb) FGTS: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, instituído pela Lei Federal nº 5.107, de 13 de setembro de 1966;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (cc) FASE DE MODERNIZAÇÃO: fase inicial da CONCESSÃO, estabelecida pelo PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, que compreenderá as atividades referentes à modernização do COMPLEXO, considerados os prazos, condições técnicas e demais diretrizes estabelecidas no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e na PROPOSTA COMERCIAL, podendo ser executada concomitantemente a outras atividades atinentes à CONCESSÃO;
- (dd) FINANCIADOR: toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda financiamento à CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO;
- (ee) FINANCIAMENTO: todo e qualquer empréstimo, eventualmente concedido à CONCESSIONÁRIA, na forma de dívida para cumprimento das suas obrigações no âmbito deste CONTRATO;
- (ff) FONTES DE RECEITAS: fontes de receitas, inclusive as alternativas, complementares, acessórias ou dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, percebidas pela CONCESSIONÁRIA em razão da exploração do OBJETO;
- (gg) GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO: a garantia do fiel cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, a ser mantida em favor do PODER CONCEDENTE;
- (hh) INDICADOR DE DESEMPENHO ou ID: conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto neste CONTRATO, em especial, o seu ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (ii) INMETRO: Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia, criado pela Lei Federal nº 5.966, de 11 de dezembro de 1973;
- (jj) INSS: Instituto Nacional do Seguro Social – INSS;
- (II) IPC: o Índice de Preços ao Consumidor, divulgado mensalmente pela FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;

DS  
r1 r2

DS  
ALSS  
r3

DS  
ALSS  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (mm) IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE;
- (nn) INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: as atividades concernentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, em atendimento aos prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas neste CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;
- (oo) INTERVENÇÕES OPCIONAIS: quaisquer atividades compreendidas no OBJETO da CONCESSÃO, ou realizadas por proposição e iniciativa da própria CONCESSIONÁRIA, nos termos do PLANO DE INTERVENÇÕES;
- (pp) INVESTIMENTOS: desembolsos financeiros da CONCESSIONÁRIA necessários à execução do PLANO DE INTERVENÇÕES e ao cumprimento das demais obrigações previstas neste CONTRATO;
- (qq) LICITAÇÃO: a Concorrência nº 008/2023;
- (rr) MOBILIÁRIO: o conjunto de elementos que podem ocupar o espaço público do COMPLEXO;
- (ss) OBJETO: a modernização, gestão, operação e manutenção do COMPLEXO;
- (tt) ORDEM DE INÍCIO: documento emitido pelo PODER CONCEDENTE posteriormente à DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, que fixa a data para o início da execução do OBJETO;
- (uu) OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, antes da assinatura do contrato, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.
- (vv) OUTORGA MENSAL: valor fixo a ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.
- (xx) OUTORGA VARIÁVEL: se divide em PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1, que valor correspondente a 1% (um por cento) da receita líquida auferida pela exploração do COMPLEXO, a ser pago ao PODER CONCEDENTE; e PARCELA

r1  r2

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

DE OUTORGA VARIÁVEL 2, que considera o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA e ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

- (aaa) PARTES RELACIONADAS: com relação à CONCESSIONÁRIA, qualquer pessoa CONTROLADORA, coligada e respectivas CONTROLADAS, bem como aquelas assim consideradas pelas normas contábeis em vigor;
- (bbb) PARTES: o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA;
- (ccc) PLANO DE INTERVENÇÕES: plano contendo a totalidade do planejamento para as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS e as INTERVENÇÕES OPCIONAIS serem executadas no COMPLEXO e no âmbito dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (ddd) PLANOS OPERACIONAIS: planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e OPCIONAIS realizadas no COMPLEXO para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (eee) PODER CONCEDENTE: o Município de Araraquara;
- (fff) PROGRAMA DE INTERVENÇÃO: conjunto de intervenções para os projetos de arquitetura e engenharia, demolição, construção e recuperação do COMPLEXO, referentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (ggg) PROPOSTA COMERCIAL: proposta financeira apresentada pela ADJUDICATÁRIA nos termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor da PARCELA DE OUTORGA FIXA, da PARCELA DE OUTORGA MENSAL e da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL a serem pagas ao PODER CONCEDENTE pela futura CONCESSIONÁRIA;
- (hhh) RECEITAS OPCIONAIS, ACESSÓRIAS ou de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS: receitas marginais exploradas pela CONCESSIONÁRIA, com ou sem vínculo material direto com a CONCESSÃO, definidas nos termos deste CONTRATO;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (iii) SERVIÇOS AO USUÁRIO: os serviços prestados para a comodidade dos USUÁRIOS do COMPLEXO, tais como os serviços de alimentos e bebidas, estacionamento, recreação, turismo, entre outros, nos termos deste CONTRATO;
- (jjj) SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS: atividades obrigatórias a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA, de acordo com este CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o seu ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (kkk) SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE: Sociedade de Propósito Específico que será constituída pela ADJUDICATÁRIA, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, para a execução exclusiva do OBJETO;
- (III) SUSEP: Superintendência de Seguros Privados, autarquia federal criada pelo Decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966;
- (mmm) TERMO DE ARRENDAMENTO: instrumento firmado entre o PODER CONCEDENTE e a MORADA DO SOL disciplinando o ARRENDAMENTO das áreas de titularidade da MORADA DO SOL;
- (nnn) USUÁRIOS: os frequentadores do COMPLEXO e dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS; e
- (ooo) VALOR DO CONTRATO: valor correspondente a R\$ [•] ([preencher conforme a proposta vencedora]), que corresponde ao valor dos investimentos e das despesas e custos operacionais estimados para execução das obrigações do CONTRATO, cumulado com o somatório dos valores de outorga, composta tanto pela PARCELA DE OUTORGA FIXA como pela PARCELA DE OUTORGA MENSAL, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO;

**CLÁUSULA 2ª DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO**

**2.2.** Integram o presente CONTRATO, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- (a) ANEXO I – EDITAL E SEUS ANEXOS;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (b) ANEXO II – PROPOSTA COMERCIAL;
- (c) ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (d) ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA;
- (e) ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (f) ANEXO VI – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS, e;
- (g) ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO
- (h) ANEXO VII – SOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

- 3.4.** A CONCESSÃO está sujeita às disposições do presente CONTRATO e de seus ANEXOS, às leis vigentes no Brasil – com expressa renúncia à aplicação de qualquer outra –, e aos preceitos de direito público, sendo-lhe aplicáveis, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.
- 3.5.** A CONCESSÃO será regida:
- (a) pela Constituição Federal de 1988;
  - (b) pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;
  - (c) pela Lei Federal nº 9.074, de 07 de julho de 1995;
  - (d) pela Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
  - (e) pela Lei Municipal nº 10.370 de 24 de novembro de 2021, e;
  - (f) por outras normas legais, técnicas e instruções normativas pertinentes.
- 3.6.** Neste CONTRATO e em seus ANEXOS, as referências às normas aplicáveis no Brasil deverão também ser compreendidas como referências à legislação que as substitua, complemente ou modifique.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CLÁUSULA 4ª DA INTERPRETAÇÃO**

- 4.4.** Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição deste CONTRATO, deverão ser consideradas as cláusulas contratuais e, depois, as disposições dos ANEXOS que nele se consideram integrados, conforme indicado na CLÁUSULA 2ª
- 4.5.** Nos casos de divergência entre ANEXOS posteriormente agregados ao CONTRATO, prevalecerá aquele de data mais recente.
- 4.6.** As referências a este CONTRATO ou a qualquer outro documento incluem eventuais alterações e aditivos que venham a ser celebrados entre as PARTES.

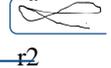
**CAPÍTULO II – DO OBJETO, ÁREA DA CONCESSÃO, PRAZO E TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO**

**CLÁUSULA 5ª DO OBJETO**

- 5.5.** O objeto da presente LICITAÇÃO é a CONCESSÃO DE USO do COMPLEXO para modernização, gestão, operação e manutenção do COMPLEXO, nos termos deste CONTRATO.
- 5.5.1.** Também integra o OBJETO a outorga do potencial adicional de construção na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 5.6.** Os EQUIPAMENTOS NÃO CONCEDIDOS não integram o OBJETO da CONCESSÃO.
- 5.7.** As características e especificações técnicas referentes à execução do OBJETO estão indicadas neste CONTRATO e em seus respectivos ANEXOS.
- 5.8.** Sem prejuízo do disposto neste CONTRATO e seus ANEXOS, a execução do OBJETO deverá obedecer ao disposto nas normas, padrões e demais procedimentos constantes da legislação aplicável.

**CLÁUSULA 6ª DA ASSUNÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO**

**6.5.** A ÁREA DA CONCESSÃO será assumida pela CONCESSIONÁRIA após a DATA DA

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

ORDEM DE INÍCIO de acordo com o cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

- 6.6.** A assunção da ÁREA DA CONCESSÃO contemplará um período de transição da CONCESSÃO, que será executado nos termos e de acordo com o cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, deste CONTRATO.
- d) O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as providências necessárias para que o COMPLEXO seja entregue para a operação da CONCESSIONÁRIA sem nenhum evento agendado após o final do período de transição, devendo proceder ao cancelamento de quaisquer outros eventos eventualmente agendados para data posterior ou à rescisão de eventuais contratos já firmados, arcando integralmente com eventuais custos, multas, prejuízos ou indenizações que venham a ser reclamados.
- e) A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério e em até 20 dias corridos antes da data final do período de transição manifestar interesse na manutenção de eventos agendados pelo PODER CONCEDENTE para data posterior ao período de transição, sub-rogando-se, nessa hipótese, nos direitos e deveres atinentes aos eventos contratados.
- f) O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as providências para fazer cumprir os termos do artigo 8º do Decreto Municipal nº 11.461/17 dentro dos prazos previstos.
- 6.7.** A execução do OBJETO deste CONTRATO deverá observar os limites da ÁREA DA CONCESSÃO.
- 6.8.** Em até 30 (trinta) dias após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, as PARTES celebrarão o Termo Provisório de Aceitação dos Bens, contendo o estado de conservação, operação e especificações técnicas dos bens concedidos, bem como a relação de eventos eventualmente já contratados pelo município e a serem realizados no complexo antes e depois do período de transição, devendo o Termo Definitivo de Aceitação dos Bens ser firmado em até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**CLÁUSULA 7ª DO PRAZO**

**7.5.** O prazo de vigência deste CONTRATO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

- 7.6.** O prazo de vigência dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros em razão da CONCESSÃO não poderá ultrapassar o prazo de vigência do CONTRATO.
- 7.7.** A prorrogação deste CONTRATO será considerada apenas para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO.
- 7.8.** A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu critério, antecipar as obrigações previstas no cronograma que consta do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, assumindo, integralmente, os riscos e os ônus de tal antecipação.

**CLÁUSULA 8ª DA TRANSFERÊNCIA DA CONCESSÃO**

- 8.6.** Durante todo o prazo de vigência, a transferência da CONCESSÃO 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.
- 8.7.** Para fins de obtenção da anuência para a transferência da CONCESSÃO, o interessado deverá:
- a) atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessárias à assunção do OBJETO;
  - b) prestar e manter as garantias pertinentes, conforme o caso; e
  - c) comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste CONTRATO.
- 8.8.** A transferência total ou parcial da CONCESSÃO, sem a prévia autorização do PODER CONCEDENTE, implicará a imediata caducidade da CONCESSÃO.
- 8.9.** 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, caso necessário, podendo, a seu critério, 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.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 8.10.** 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.

**CAPÍTULO III – DA CONCESSIONÁRIA**

**CLÁUSULA 9ª DA FINALIDADE E DO CAPITAL SOCIAL**

- 9.8.** A CONCESSIONÁRIA, estruturada sob a forma de sociedade por ações nos termos da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, deverá indicar em seu estatuto, como finalidade exclusiva, a exploração do OBJETO, sendo sua composição societária aquela apresentada na LICITAÇÃO e constante de seus instrumentos societários, os quais deverão ser entregues, atualizados, ao PODER CONCEDENTE.
- 9.8.1.** Na data da assinatura deste CONTRATO, deverá ter sido subscrito o capital social mínimo de R\$ 3.400.00,00 (três milhões e quatrocentos mil reais), com integralização do valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) do capital social da CONCESSIONÁRIA, nos termos do EDITAL.
- 9.9.** O saldo do capital social mínimo, no valor de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) deverá ser integralizado pela CONCESSIONÁRIA em até 3 (três) anos após DATA DA ORDEM DE INÍCIO, valor este a ser corrigido pelo mesmo índice do CONTRATO.
- 9.10.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter o PODER CONCEDENTE permanentemente informado sobre a integralização do capital referida nas subcláusulas anteriores, sendo facultado ao PODER CONCEDENTE realizar as diligências e auditorias necessárias à verificação da regularidade da situação.
- 9.11.** A CONCESSIONÁRIA não poderá reduzir o seu capital abaixo do valor mínimo estabelecido na subcláusula 9.2 deste CONTRATO sem prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE.
- 9.12.** A CONCESSIONÁRIA poderá emitir obrigações, debêntures ou títulos financeiros similares que representam obrigações de sua responsabilidade, em favor de

r1  r2  r3  r4  r5 r6



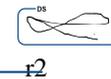
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

terceiros, observadas as disposições contidas na CLÁUSULA 10ª e CLÁUSULA 17ª.

- 9.13.** Os recursos à disposição da CONCESSIONÁRIA deverão ser aplicados exclusivamente no desenvolvimento de atividades relacionadas à CONCESSÃO de que trata este CONTRATO.
- 9.14.** No caso de Fundos de Investimento, deverão também ser atendidas as normas definidas pela Comissão de Valores Mobiliários

**CLÁUSULA 10ª DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE E DAS ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS  
DA CONCESSIONÁRIA**

- 10.14.** O controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente poderá ser alterado mediante prévia e expressa comunicação do PODER CONCEDENTE, sob pena de caducidade da CONCESSÃO.
- 10.15.** A CONCESSIONÁRIA se compromete a não alterar, por qualquer ato, contrato ou outro tipo de transação, o CONTROLE societário direto da SPE, sem prévia anuência do PODER CONCEDENTE.
- 10.16.** Desde que possam, em bloco ou isoladamente, caracterizar a modificação do controle societário direto da SPE, consideram-se ato(s) também sujeito(s) à prévia anuência do PODER CONCEDENTE para fins deste CONTRATO:
- (a) a celebração de acordo de acionistas;
  - (b) a emissão de valores mobiliários conversíveis em ações; e
  - (c) a instituição de garantia e direitos a terceiros sobre ações.
  - (d) A emissão de valores mobiliários não enquadráveis na situação descrita na letra “b” da subcláusula anterior, mesmo quando se tratar de valores mobiliários não conversíveis em ações, deverá ser sempre submetida ao conhecimento prévio do PODER CONCEDENTE.
- 10.17.** A transferência ou alteração do CONTROLE indireto ou da participação acionária que não implique a transferência do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA

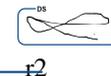
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

deverá ser objeto de comunicação ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 10 (dez) dias antes da efetivação da respectiva operação.

- 10.18.** A alteração do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente será autorizada pelo PODER CONCEDENTE quando a medida não prejudicar, tampouco colocar em risco, a execução deste CONTRATO.
- 10.19.** O pedido para a autorização da alteração do controle societário direto da SPE deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE, por escrito, pela CONCESSIONÁRIA ou pelo(s) FINANCIADOR(ES), contendo a justificativa para tanto, bem como elementos que possam subsidiar sua análise.
- 10.20.** Para a obtenção da anuência para transferência do controle societário direto da SPE, o ingressante, ou remanescentes, deverá:
- (a) atender, conforme o caso, às exigências de regularidade financeira, jurídica e fiscal necessárias à assunção do OBJETO, nos termos do EDITAL, e;
  - (b) zelar pelo cumprimento de todas as cláusulas deste CONTRATO.
- 10.21.** Para fins de obtenção da autorização para transferência do controle societário direto da SPE para os FINANCIADOR(ES), estes deverão:
- (a) atender às exigências de regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do OBJETO;
  - (b) apresentar plano relativo à promoção da reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e da continuidade da CONCESSÃO; e
  - (c) assegurar o cumprimento de todas as cláusulas previstas neste CONTRATO.
- 10.22.** A autorização para a transferência do controle societário da CONCESSIONÁRIA, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada, por escrito, indicando as condições e requisitos para sua realização.
- 10.23.** Durante todo o período da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA também deverá submeter à prévia autorização do PODER CONCEDENTE as modificações no respectivo estatuto social que envolvam:

r1  r2  r3  r4  r5 r6



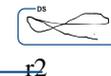
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (a) a cisão, fusão, transformação ou incorporação da SPE;
  - (b) a redução de capital da SPE; e
  - (c) a emissão de ações de classes diferentes do capital social da SPE.
- 10.24.** O PODER CONCEDENTE examinará o(s) pedido(s) encaminhado(s) pela CONCESSIONÁRIA nos termos da presente cláusula no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA e ao(s) FINANCIADOR(ES), convocar os acionistas controladores da SPE e promover outras diligências consideradas adequadas.
- 10.25.** Inexistindo manifestação do PODER CONCEDENTE no prazo de que trata a subcláusula anterior, o pedido submetido pela CONCESSIONÁRIA, será considerado aceito.
- 10.26.** Todos os documentos que formalizarem alteração estatutária da CONCESSIONÁRIA, independentemente da necessidade, ou não, de autorização prévia do PODER CONCEDENTE, deverão ser a ele encaminhados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva alteração para arquivamento.

**CAPÍTULO IV – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**CLÁUSULA 11ª DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES**

- 11.1.** As PARTES se comprometem a cooperar e a prestar o auxílio necessário ao bom desenvolvimento das atividades da CONCESSÃO.
- 11.2** Serão resguardados os direitos e obrigações dos USUÁRIOS, nos termos do que prevê o regulamento do COMPLEXO, constante do ANEXO VI – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CLÁUSULA 12ª DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS**

- 12.9.** A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao PODER CONCEDENTE a realização de vistoria, após o término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.1.2.** A vistoria será efetuada, em conjunto, pelas PARTES, por meio de representantes especialmente designados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da solicitação.
- 12.10.** Uma vez realizada cada vistoria, será formalizada, pelo PODER CONCEDENTE, a aceitação provisória das obras e instalações relacionadas à obra em questão, dentro de até 15 (quinze) dias, mediante Termo Provisório de Aceitação de Obras, podendo este documento especificar correções ou complementações que se fizerem necessárias.
- 12.11.** A CONCESSIONÁRIA terá o prazo de até 90 (noventa) dias para implementar as correções e/ou complementações apontadas no Termo Provisório de Aceitação de Obras, sob pena da aplicação das penalidades correspondentes.
- 12.12.** Uma vez finalizadas as correções e/ou complementações mencionadas na subcláusula anterior, deverá o PODER CONCEDENTE realizar nova vistoria, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo exarado, conforme o caso, o Termo Definitivo de Aceitação de Obras.
- 12.13.** O início da operação, pela CONCESSIONÁRIA, de equipamentos novos ou reformados, ou de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, ou outras instalações ou equipamentos implantados após a emissão da Ordem de Serviço, dependerá da obtenção das autorizações, licenças e alvarás cabíveis, quando o caso, não estando ele vinculado ao procedimento de vistoria indicado nesta subcláusula, sem prejuízo da eventual aplicação das penalidades correspondentes no caso de descumprimento deste CONTRATO, observadas ainda as previsões constantes do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA
- 12.14.** O marco do término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, para fins do cumprimento do cronograma do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, será o recebimento de comunicação formal da CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE, informando sobre tal fato.

r1  r2  r3  r4  r5 r6

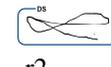


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 12.15.** O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatado que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS, ou nas normas aplicáveis, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações para fins de atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.16.** São de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento deste CONTRATO e de seus ANEXOS, inclusive para atendimento do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.
- 12.8.1.** A realização dos eventuais ajustes mencionados na subcláusula 12.8 não exime a CONCESSIONÁRIA do pagamento de eventuais multas e penalidades aplicadas pelo não atendimento de encargos estabelecidos neste CONTRATO e em seus ANEXOS.

**CLÁUSULA 13ª DAS OBRIGAÇÕES E PROIBIÇÕES DA CONCESSIONÁRIA**

- 13.4.** A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste CONTRATO, no EDITAL, nos seus ANEXOS, à proposta apresentada e às condições de habilitação que apresentou no procedimento licitatório, as quais devem ser mantidas no decorrer de toda a vigência deste contrato e na legislação brasileira, quanto à execução do OBJETO.
- 13.5.** São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste CONTRATO, em seus ANEXOS e na legislação aplicável:
- (a) executar o OBJETO, cumprindo e respeitando as cláusulas e condições deste CONTRATO e seus ANEXOS, da PROPOSTA COMERCIAL 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 de 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 condições de execução do OBJETO;
  - (b) captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO;

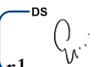
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (c) manter, durante o prazo do CONTRATO, as condições necessárias à execução do OBJETO, incluída a manutenção dos requisitos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e qualificação técnica aplicáveis, previstos no EDITAL;
- (d) 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, para a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos USUÁRIOS;
- (e) indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos, com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE;
- (f) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, incluindo a elaboração de código de ética e conduta e mecanismos internos de auditoria e canal de denúncia que assegurem sua observância, de modo a prevenir a ocorrência de violações à Lei nº 12.846/2013;
- (g) responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Guarda Civil Metropolitana, órgãos e companhias de controle de tráfego etc.), concessionárias de serviços públicos, Conselhos Gestores e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO deste CONTRATO;
- (h) cumprir os planos apresentados, procedendo, caso necessário, à sua alteração, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (i) apresentar ao PODER CONCEDENTE os planos e projetos previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, nos termos e nos prazos indicados, acompanhado, quando for o caso, de estudos e pareceres de consultores independentes;
- (j) pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA FIXA, VARIÁVEL E MENSAL, na forma e nos prazos previstos neste CONTRATO e em seus

ANEXOS;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (k) concluir o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO no prazo e conforme as regras e prazo previstos no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (l) manter o PODER CONCEDENTE informado do cumprimento das etapas de execução das obras;
- (m) apresentar a competente Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, conforme as normas do CONFEA;
- (n) apresentar o registro do CREA, CONFEA e/ou CAU, dos profissionais ou empresas terceirizadas responsáveis pelos serviços de engenharia, até 30 (trinta) dias contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO;
- (o) adotar o Livro de Ordem nas obras e serviços de engenharia e arquitetura, nos termos da legislação do sistema CONFEA/CREA;
- (p) responsabilizar-se pela instalação e operação do canteiro de obras e demais estruturas operacionais pertinentes para a realização do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, de acordo com as exigências normativas, provendo a adequada estocagem e guarda do material utilizado nas obras;
- (q) após 30 (trinta) dias do início do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, apresentar ao PODER CONCEDENTE a comunicação do início da obra junto ao Ministério do Trabalho, a matrícula da obra junto ao INSS – CEI e os programas de segurança do trabalho obrigatórios;
- (r) 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;
- (s) assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do OBJETO, assim como pelo uso indevido de patentes, marcas,

desenhos industriais, direitos autorais, ou quaisquer outros direitos de propriedade intelectual utilizados indevidamente;

DS  
r1 r2

DS  
ALSS  
r3

DS  
ALSS  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (t) assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas neste CONTRATO;
- (u) contratar os seguros para os riscos relevantes e usuais da CONCESSÃO e os seguros previstos neste 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;
- (v) responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;
- (w) 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, anualmente, relatório acompanhado da documentação que comprove o atendimento das exigências legais nesse âmbito correspondentes;
- (x) pagar todos os tributos relacionadas à execução do OBJETO;
- (y) 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 necessárias para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;
- (z) cumprir e observar todas as normas e exigências legais e contratuais ambientais, inclusive as diretrizes fixadas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (aa) obter, quando aplicável, todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA, devendo se responsabilizar por todas as providências necessárias para tanto junto aos órgãos competentes nos termos da legislação vigente e arcando com todas as despesas e os custos envolvidos;
- (bb) informar o PODER CONCEDENTE sobre o início dos processos junto aos órgãos competentes para obtenção de licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA;
- (cc) informar imediatamente ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO 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;
- (dd) 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;
- (ee) 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;
- (ff) apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou OPCIONAIS que o PODER CONCEDENTE, razoavelmente e sem trazer ônus adicional significativo e injustificado para a CONCESSIONÁRIA, venha a formalmente solicitar, incluindo-se as quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo, como aqueles referentes às contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos

r1  r2 

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

pertinentes, ao estágio das negociações e as condições dos contratos de FINANCIAMENTO;

- (gg) 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, bem como aos registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas subcontratadas;
- (hh) atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;
- (ii) manter em arquivo todas as informações dos serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;
- (jj) apresentar, trimestralmente, ao PODER CONCEDENTE, os comprovantes de recolhimento das contribuições sociais e previdenciárias (FGTS, INSS e PIS) referentes à CONCESSÃO e aos empregados envolvidos na execução do OBJETO do CONTRATO;
- (ll) informar o seu calendário de eventos ao PODER CONCEDENTE, na forma e nos termos previstos neste CONTRATO;
- (mm) apresentar ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, a relação nominal dos empregados, vinculados à CONCESSIONÁRIA ou terceiros, que trabalhem nos serviços e obras na ÁREA DA CONCESSÃO, indicando nomes, cargos, número das respectivas Carteiras de Trabalho e Previdência Social, bem como a pessoa jurídica a qual são vinculados;
- (nn) apresentar as suas demonstrações financeiras exigidas na forma e no prazo estabelecidos neste CONTRATO;
- (oo) receber queixas, reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS, de acordo com o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;
- (pp) manter de forma permanente o diálogo com os USUÁRIOS, moradores do entorno e a população;

r1  r2 

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (qq) informar previamente os USUÁRIOS sobre os preços praticados no COMPLEXO pela exploração de FONTES DE RECEITAS;
- (rr) manter atualizado o inventário e o registro dos BENS REVERSÍVEIS, nos termos deste CONTRATO;
- (ss) zelar pelo patrimônio do PODER CONCEDENTE, assumindo a responsabilidade por sua integridade;
- (tt) conservar todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO, mantendo-os atualizados e 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 necessárias à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;
- (uu) produzir e entregar pesquisa de satisfação dos USUÁRIOS, realizada por instituto de pesquisa contratado pela CONCESSIONÁRIA, a fim de avaliar os serviços da CONCESSÃO, nos termos e conforme a periodicidade definida no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (vv) contratar AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, para prestar apoio ao PODER CONCEDENTE na análise de conformidade e avaliação dos serviços da CONCESSÃO, nos termos do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
- (ww) publicar suas demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei nº 6.404/1976; e
- (xx) apresentar anualmente ao PODER CONCEDENTE demonstrativos da proporcionalidade da receita líquida auferida individualmente por cada próprio, adotando métricas previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

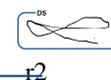
- 13.6.** Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos da CONCESSÃO, os direitos sobre marcas relacionadas à CONCESSÃO, bem como projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais necessários para o desempenho das atividades da CONCESSÃO, serão transmitidos gratuitamente ao PODER CONCEDENTE ao final da CONCESSÃO.

**CLÁUSULA 14ª DAS OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE**

- 14.3.** São obrigações do PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras obrigações previstas neste CONTRATO e em seus ANEXOS e na legislação aplicável:

- (a) garantir permanentemente o livre acesso da CONCESSIONÁRIA à ÁREA DA CONCESSÃO, para a execução do OBJETO da CONCESSÃO durante a vigência deste CONTRATO;
- (b) emitir os Termos de Aceitação dos Bens, nos termos e condições deste CONTRATO;
- (c) emitir a ORDEM DE INÍCIO;
- (d) disponibilizar à CONCESSIONÁRIA, nos termos do cronograma previsto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, a ÁREA DA CONCESSÃO e os bens que ficarão sob a gestão da CONCESSIONÁRIA, necessários ao desenvolvimento adequado do OBJETO da CONCESSÃO.
- (e) rescindir, até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO os contratos referentes à ÁREA DA CONCESSÃO, mesmo que não estejam listados no ANEXO IV - CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DA CONCESSÃO do EDITAL, com exceção dos Contratos que serão obrigatoriamente assumidos pela Concessionária – CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE CONCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS, e que estão indicados no mesmo Anexo;

e.1 Os CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE CONCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS poderão ser rescindidos pela CONCESSIONÁRIA a qualquer tempo, individual ou coletivamente, desde que a contratada seja devidamente indenizada, no(s) termos do(s) referido(s) contratos.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (f) rescindir, até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, todos os contratos, permissões, autorizações ou quaisquer outras formas de ato administrativo que tenham comprometido o uso do COMPLEXO, de forma remunerada ou gratuita, arcando integralmente com os custos decorrentes de prejuízos, indenizações ou multas devidas a terceiros, inclusive o objeto do Decreto Municipal nº 11.461/17 admitindo, neste caso
- (g) , o cumprimento do prazo de 6 (seis) meses previsto no seu artigo 8º, com exceção dos Contratos que serão obrigatoriamente assumidos pela Concessionária – CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE CONCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS, e que estão indicados no mesmo Anexo;

f.1 Os CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE CONCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS poderão ser rescindidos pela CONCESSIONÁRIA a qualquer tempo, individual ou coletivamente, desde que a contratada seja devidamente indenizada, no(s) termos do(s) referido(s) contratos.

- (h) a CONCESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, e em até 10 dias antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, manifestar interesse na manutenção de qualquer contrato celebrado pelo PODER CONCEDENTE sub-rogando-se, nessa hipótese, nos direitos e deveres atinentes aos eventos contratados;
- (i) isentar a CONCESSIONÁRIA de responsabilidade pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos, inclusive de natureza trabalhista ou ambiental, anteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, relacionados ao OBJETO, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, decorram de culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE e/ou de quaisquer terceiros por ele contratados;
- (j) fornecer informações para a CONCESSIONÁRIA que lhe estejam disponíveis para o bom desenvolvimento da CONCESSÃO;
- (k) fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo deste CONTRATO;
- (l) indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento deste CONTRATO;
- (m) acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento deste

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

CONTRATO, bem como analisar as informações prestadas pela CONCESSIONÁRIA, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações;

- (n) aplicar as sanções e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do presente CONTRATO em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- (o) colaborar, dentro da sua esfera de competências e observados os termos da legislação pertinente, com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para a CONCESSÃO, junto aos demais órgãos municipais, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias, responsabilizando-se pela obtenção de licenças conforme a subcláusula 13.5; e
- (p) implementar medidas de operação do tráfego para permitir a fluidez no acesso ao COMPLEXO, mitigando congestionamento e tráfego, inclusive nas datas de realização de eventos de qualquer natureza;
- (q) manter programa de investimento no viário urbano local, para a melhoria e adequação contínua deste conforme qualidade e quantidade de eventos realizados no COMPLEXO;
- (r) prever, quando conveniente, a manutenção da operação dos serviços de transporte coletivo urbano em horários estendidos, ou implantar linhas especiais para pontos estratégicos da cidade, quando tal medida se mostrar necessária para a boa operação do sistema viário local em dias de shows e eventos.

**14.4.** O PODER CONCEDENTE assegura o cumprimento de todas as formalidades legais e contratuais eventualmente existentes com a FERROVIÁRIA FUTEBOL S.A., inclusive as previstas no Decreto Municipal nº 11.461/17, e que diligenciará para que todos os espaços atualmente ocupados pela FERROVIÁRIA FUTEBOL S.A. sejam desocupados no prazo máximo de 6 (seis) meses da emissão da ORDEM DE INÍCIO, sob pena de caracterizar desequilíbrio econômico-financeiro em favor do CONCESSIONÁRIO.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

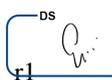
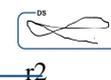
14.2.1. Caso a FERROVIÁRIA FUTEBOL S.A. e a CONCESSIONÁRIA celebrem contrato ou acordo entre eles, a obrigação referida na cláusula 14.2. não terá mais eficácia.

**CLÁUSULA 15ª DOS DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA**

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

- (a) explorar o OBJETO com ampla liberdade, 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;
- (b) explorar as FONTES DE RECEITA por sua conta e risco;
- (c) executar, por sua conta e risco, encargos complementares no COMPLEXO, incluída a instalação de MOBILIÁRIOS não obrigatórios;
- (d) utilizar o nome Doutor Adhemar Pereira de Barros - Arena da Fonte e seu apelido "Arena Fonte Luminosa" em sua marca nominativa, podendo alterá-lo ou acrescê-lo de outros nomes;
- (e) à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, na forma deste CONTRATO;
- (f) subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades relacionadas à execução do OBJETO; e
- (g) distribuir dividendos e promover outras formas lícitas de distribuição de caixa aos acionistas, observados os termos e condicionantes previstos neste CONTRATO;
- (h) encaminhar solicitações de melhorias no viário urbano para atender às demandas e necessidades do COMPLEXO;

**CLÁUSULA 16ª DAS PRERROGATIVAS DO PODER CONCEDENTE**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 16.2.** O PODER CONCEDENTE, sem prejuízo e adicionalmente a outras prerrogativas e direitos previstos na legislação aplicável e neste CONTRATO, tem a prerrogativa de:
- (a) intervir na prestação das atividades que compõem o OBJETO, e, por consequência, na gestão das FONTES DE RECEITA, podendo retomá-las e extingui-las, nos casos e nas condições previstas neste CONTRATO e na legislação aplicável; e
  - (b) contratar terceiros para, nos termos e limites da legislação, exercerem, total ou parcialmente, as competências de regulação, supervisão e fiscalização deste CONTRATO.

**CAPÍTULO V – DOS FINANCIAMENTOS**

**CLÁUSULA 17ª DOS FINANCIAMENTOS**

- 17.4.** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção, aplicação, amortização, pagamento de juros e gestão do(s) FINANCIAMENTO(S) necessário(s) ao desenvolvimento da CONCESSÃO, de modo que se cumpram, cabal e tempestivamente, todas as obrigações assumidas neste CONTRATO.
- 17.5.** A CONCESSIONÁRIA não poderá alegar disposição, cláusula ou condição do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO porventura contratado(s), ou qualquer atraso na formalização do(s) contrato(s) de FINANCIAMENTO necessário(s), ou ainda, atraso no desembolso dos recursos pactuados, para se eximir, total ou parcialmente, das obrigações assumidas neste CONTRATO, cujos termos deverão ser de pleno conhecimento do(s) FINANCIADOR(ES) respectivo(s).
- 17.6.** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia dos contratos de FINANCIAMENTO e de garantia que venha a celebrar, bem como de documentos representativos dos títulos e valores mobiliários que venha a emitir, e quaisquer alterações desses instrumentos, no prazo de 30 (trinta) dias da data da respectiva assinatura ou emissão, conforme o caso.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

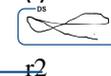
**CAPÍTULO VI – DO VALOR DO CONTRATO, DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA E DO  
PAGAMENTO DA OUTORGA**

**CLÁUSULA 18ª DO VALOR DO CONTRATO**

- 18.1.** O valor estimado do CONTRATO é de R\$ 367.850.479,64 (trezentos e sessenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta mil, quatrocentos e setenta e nove reais e sessenta e quatro centavos) que corresponde ao valor dos investimentos obrigatórios e das despesas e custos operacionais obrigatórios estimados para execução das obrigações do contrato, cumulado com o somatório dos valores de outorga, composta tanto pela PARCELA DE OUTORGA FIXA como pelas PARCELAS DE OUTORGA MENSAL, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO.

**CLÁUSULA 19ª DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

- 19.7.** As receitas a serem auferidas pela CONCESSIONÁRIA decorrerão da exploração de FONTES DE RECEITAS na ÁREA DA CONCESSÃO.
- 19.7.1.** Nenhum valor será devido pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA em função da execução do OBJETO.
- 19.8.** A CONCESSIONÁRIA poderá realizar quaisquer atividades lícitas compatíveis com o presente CONTRATO e ser remunerada pelas receitas auferidas com o desenvolvimento de tais atividades, devendo observar as regras deste CONTRATO.
- 19.9.** As FONTES DE RECEITA deverão assegurar à CONCESSIONÁRIA condições de fazer frente, dentre outros:
- (f) aos custos de amortização e eventuais juros de FINANCIAMENTO(s) relativos à instalação do empreendimento;
  - (g) aos tributos devidos pela CONCESSIONÁRIA;
  - (h) ao pagamento das PARCELAS DE OUTORGA MENSAL e VARIÁVEL, quando incidente;
  - (i) ao cumprimento das obrigações do presente CONTRATO e seus ANEXOS; e

r1  r2  r3  r4  r5 r6

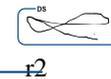


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (j) à remuneração do capital investido pelos sócios da CONCESSIONÁRIA.
- 19.10.** AS FONTES DE RECEITAS poderão ser exploradas diretamente pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, com sua anuência.
- 19.11.** A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar anualmente e por escrito ao PODER CONCEDENTE relatório que contenha a descrição detalhada do escopo da(s) atividade(s) e/ou empreendimento(s) desenvolvido(s) na ÁREA DA CONCESSÃO, demonstrando, dentre outros elementos que julgar relevante, que a(s) atividade(s) ou empreendimento(s) se adequa(m) ao OBJETO, que não comprometem a qualidade da execução do OBJETO, e que obedece(m) à legislação brasileira, inclusive a ambiental.
- 19.12.** Além das informações previstas na subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá, ao seu critério, requerer outras informações pertinentes, de acordo com a(s) atividade(s) objeto da solicitação.

**CLÁUSULA 20ª DO PAGAMENTO DA OUTORGA**

- 20.10.** A CONCESSIONÁRIA se obriga a pagar ao PODER CONCEDENTE as PARCELAS DE OUTORGA FIXA, MENSAL e VARIÁVEL, conforme os valores, percentuais e condições indicados no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA, e neste CONTRATO.
- 20.11.** Cabe ao PODER CONCEDENTE indicar a instituição financeira, agência e conta corrente para o recebimento dos valores relativos às OUTORGAS, bem como o repasse dos eventuais valores de direito da MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
- 20.12.** No caso de atraso do pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, o PODER CONCEDENTE poderá adotar as medidas e sanções previstas no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.
- 20.13.** Para a fiscalização e transparência do valor pago a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE:

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (a) em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do fim de cada trimestre, suas demonstrações financeiras trimestrais completas;
- (b) anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo o balanço patrimonial em sua forma completa, ou seja, Balanço Patrimonial (BP), Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC), Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas e os Relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração, os pareceres dos auditores independentes, bem como o balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos; e
- (c) anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório anual de conformidade, contendo a descrição: (i) das atividades realizadas; (ii) dos investimentos e desembolsos realizados; (iii) das obras realizadas; (iv) das atividades de manutenção; (v) dos contratos vigentes, inclusive os celebrados com PARTES RELACIONADAS; (vi) da receita líquida; (vii) das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador; (viii) da provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas); e (ix) outros dados que julgar relevantes.

**20.14.** As demonstrações financeiras referidas na cláusula 20.4. deverão discriminar o faturamento gerado pelos equipamentos de titularidade da MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., para fins de análise do PODER CONCEDENTE.

**20.15.** A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e remunerar empresa especializada de auditoria independente, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, para a auditoria dos valores devidos a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL, bem como para outras auditorias que o PODER CONCEDENTE julgar necessárias em sua atividade fiscalizatória, cabendo a esse último o direito de veto na indicação realizada pela CONCESSIONÁRIA.

**20.16.** A cada 5 (cinco) anos da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar uma nova empresa especializada de auditoria independente, diferente daquela em exercício

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

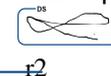
nos cinco anos anteriores, nos termos da subcláusula anterior.

- 20.17.** Caso haja, por parte da empresa especializada de auditoria independente, descumprimento do CONTRATO e seus ANEXOS ou da legislação aplicável, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de nova empresa especializada de auditoria independente antes do prazo previsto na subcláusula anterior.
- 20.18.** O PODER CONCEDENTE poderá utilizar, a seu critério, o auxílio de auditoria contratada a fim de apurar os valores efetivamente arrecadados, ou para fiscalizar os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com subcontratadas, prestadores ou tomadores de serviço ou quaisquer terceiros a ela vinculados, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, do juro e da multa moratória prevista no ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.

**CAPÍTULO VII – DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

**CLÁUSULA 21ª DA FISCALIZAÇÃO**

- 21.9.** A fiscalização da CONCESSÃO, abrangendo todas as atividades da CONCESSIONÁRIA, durante todo o prazo deste CONTRATO, será executada pelo PODER CONCEDENTE, através de instituição de *Comissão de Gestão e Fiscalização da Execução do Contrato de Concessão do Complexo Arena da Fonte*, aqui denominada Comissão de Gestão e Fiscalização do Contrato, que poderá se valer de apoio técnico de terceiros, nos termos da legislação e dos ANEXOS deste CONTRATO.
- 21.10.** A CONCESSIONÁRIA facultará ao PODER CONCEDENTE, à Comissão de Gestão e Fiscalização do Contrato ou a qualquer outra pessoa por aquele credenciada, o livre acesso, em qualquer época, às áreas, instalações e locais, documentos e dados referentes à CONCESSÃO e à CONCESSIONÁRIA, incluindo estatísticas, registros administrativos e contábeis e contratos com terceiros, prestando, no prazo que lhe for estabelecido, os esclarecimentos que forem formalmente solicitados.
- 21.11.** O PODER CONCEDENTE poderá demandar à CONCESSIONÁRIA, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, informações de natureza técnica, operacional,

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

econômica, financeira e contábil, bem como medições e prestações de contas, conferindo, quando necessário, prazo razoável para o atendimento das solicitações que fizer.

**21.12.** O PODER CONCEDENTE, diretamente ou por meio de seus representantes credenciados, poderá realizar, na presença de representantes da CONCESSIONÁRIA, vistorias, testes ou ensaios que permitam avaliar adequadamente as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações utilizados na CONCESSÃO.

**21.13.** No exercício da fiscalização, o PODER CONCEDENTE também poderá:

- (f) acompanhar a execução de obras e atividades pela CONCESSIONÁRIA, bem como a conservação dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO;
- (g) proceder a vistorias para a aferição da adequação das instalações e equipamentos, determinando as necessárias correções, reparos, remoções, reconstruções ou substituições às expensas da CONCESSIONÁRIA, quando estiverem em desacordo com as especificações prescritas neste CONTRATO e respectivos ANEXOS;
- (h) intervir, quando necessário, na execução das atividades OBJETO da CONCESSÃO, nos termos da legislação e deste CONTRATO, de modo a assegurar a regularidade e o fiel cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- (i) determinar que sejam refeitas obras, atividades e serviços, sem ônus para o PODER CONCEDENTE, se as já executadas não estiverem de acordo com as especificações deste CONTRATO e seus ANEXOS bem como com a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis; e
- (j) aplicar as sanções previstas neste CONTRATO.

**21.14.** O PODER CONCEDENTE designará a Comissão de Gestão e Fiscalização da Execução do Contrato, responsável pela fiscalização e acompanhamento do presente Contrato, indicando o seu presidente, que terá entre suas atribuições as atividades indicadas nos itens (a) a (e) da subcláusula acima, bem como formalizar os termos de entrega de intervenções e investimentos previstos neste CONTRATO; e receber quaisquer

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

pedidos de reequilíbrio-econômico financeiro, bem como de instauração de qualquer procedimento de solução de controvérsias previsto neste CONTRATO, sem prejuízo do disposto na cláusula 46.

- 21.6.1. Os membros da Comissão de Gestão e Fiscalização da Execução do Contrato não poderão ter nenhum impedimento para atuarem na defesa dos interesses da sociedade, nem poderão ser membro integrante da Morada do Sol S.A. ou da CONCESSIONÁRIA.
- 21.15. Na hipótese em que a CONCESSIONÁRIA se recusar a acatar as determinações realizadas pelo PODER CONCEDENTE, esse poderá adotar, diretamente, ou por meio de terceiros, as providências necessárias para corrigir a situação, correndo os respectivos custos por conta da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo da aplicação das sanções e penalidades pertinentes.
- 21.16. A fiscalização pelo PODER CONCEDENTE não exclui a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela adequação e qualidade dos investimentos realizados, assim como pelo cumprimento das obrigações contratuais.

**CAPÍTULO VII – DOS RISCOS**

**CLÁUSULA 22ª ALOCAÇÃO DE RISCOS**

- 22.13. A CONCESSIONÁRIA é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados à presente CONCESSÃO, salvo disposição expressa em contrário no presente CONTRATO, observado o ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO.
- 22.14. Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, nesta CONCESSÃO, aqueles relacionados a:

- (a) Renovação e, quando o caso, obtenção de licenças, permissões e autorizações relacionadas às atividades da CONCESSÃO, ressalvados os atrasos decorrentes da demora na análise dos pedidos formulados pela

r1  r2  r3  r4  r5 r6

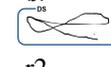


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Concessionária pelos órgãos públicos não imputáveis à Concessionária, que serão assumidos pelo Poder Público;

- (b) variação de custos de insumos, operacionais, de manutenção e INVESTIMENTOS, inclusive em razão de flutuação cambial e de variação nas tarifas da água e de energia elétrica;
- (c) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO e ANEXOS, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões, ressalvado disposto no item (a) desta cláusula;
- (d) risco decorrente da operação e manutenção do COMPLEXO;
- (e) mudanças nos planos, projetos ou obras, por mera liberalidade da CONCESSIONÁRIA;
- (f) erro em seus projetos e obras; erro nas suas estimativas de custos, gastos e/ou de cronograma; falhas na prestação dos serviços e atividades e erros ou falhas causadas pela CONCESSIONÁRIA, por seus prepostos ou empregados, ou por seus subcontratados;
- (g) segurança e a saúde dos trabalhadores que estejam a ela subordinados na execução do OBJETO deste CONTRATO e/ou seus subcontratados;
- (h) aumento do custo de FINANCIAMENTO(S) assumido(s) para a realização de INVESTIMENTOS, ou para o custeio dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, inclusive em razão do aumento de taxas de juros, ressalvados os casos em que ficar comprovado que o aumento dos custos relacionados ao(s) FINANCIAMENTO(S) obtidos pela CONCESSIONÁRIA decorrerem diretamente de atos praticados pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO, sobretudo aqueles relacionados a eventual descumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas;
- (i) qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO;

(j) obsolescência, segurança, robustez e pleno funcionamento das tecnologias,

r1  r2 

r3 

r4 

r5

r6

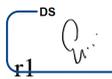
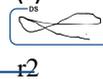


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

dos equipamentos e das técnicas empregadas na CONCESSÃO;

- (k) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente por culpa da CONCESSIONÁRIA, de seus empregados, prestadores de serviço, terceirizados, subcontratados, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas neste CONTRATO;
- (l) recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionado à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido posteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO, inclusive o passivo ambiental referente à destinação final dos equipamentos e bens;
- (m) ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas, negligência, inépcia ou omissão no cumprimento do OBJETO deste CONTRATO, exceto por atos ou omissões do PODER CONCEDENTE;
- (n) perecimento, destruição, roubo, furto, vandalismo, depredação, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, responsabilidade que não será reduzida ou excluída em virtude da fiscalização do PODER CONCEDENTE;
- (o) riscos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, inclusive para as hipóteses de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, bem como a variação no seu preço;
- (p) encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução deste CONTRATO, incluída a elevação do custo de mão-de-obra por acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho, e as responsabilizações deles decorrentes, incluídas aquelas relacionadas às empresas eventualmente subcontratadas no âmbito da CONCESSÃO;
- (q) greves realizadas por empregados contratados pela CONCESSIONÁRIA, pelas subcontratadas, ou pelas prestadoras de serviços à CONCESSIONÁRIA;

(r) interface com entidades e órgãos públicos, bem como USUÁRIOS,

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

consumidores e tomadores de serviços da CONCESSIONÁRIA;

- (s) não efetivação da demanda projetada no COMPLEXO, nas FONTES DE RECEITA, ou em qualquer outro equipamento ou instalação do COMPLEXO, ou sua redução por qualquer motivo, ainda que decorrente de concorrência praticada pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo PODER CONCEDENTE no âmbito deste CONTRATO;
- (t) não efetivação das receitas projetadas para as FONTES DE RECEITA ou para qualquer outro equipamento ou instalação do COMPLEXO e para os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, ou sua redução, por qualquer motivo, salvo no caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas pelo PODER CONCEDENTE, no âmbito deste CONTRATO;
- (u) construção, demanda, e viabilidade de FONTES DE RECEITAS, observada a letra "l" da subcláusula 22.5;
- (v) realização e o pagamento de eventuais ajustes e adequações necessários para o cumprimento das diretrizes mínimas estabelecidas neste CONTRATO e em seus ANEXOS;
- (w) inadimplemento de consumidores ou tomadores de serviço da CONCESSIONÁRIA dos pagamentos que lhe forem devidos a qualquer título;
- (x) custos de ações judiciais ou processos administrativos iniciados por terceiros contra a CONCESSIONÁRIA ou subcontratadas decorrentes da execução da CONCESSÃO, salvo se por fato imputável ao PODER CONCEDENTE;
- (w) prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE devido ao uso da ÁREA DA CONCESSÃO e suas adjacências em desacordo com as previsões deste CONTRATO e seus ANEXOS ou com as normas aplicáveis;
- (y) interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na CONCESSÃO; e

r1  r2

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 22.15.** A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE indene de qualquer demanda ou prejuízo que o PODER CONCEDENTE venha a sofrer em virtude de atos praticados pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados e terceiros que com ela tenha contratado, ou por qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada.
- 22.16.** 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, venha a arcar em razão das hipóteses previstas na subcláusula anterior.
- 22.17.** Não são riscos da CONCESSIONÁRIA, dando ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, as hipóteses de incremento ou redução dos custos por ela incorridos na execução do OBJETO, nos termos deste CONTRATO:
- (a) decisões judiciais ou administrativas que diretamente impactem ou onerem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente os serviços OBJETO da CONCESSÃO, exceto nos casos em que a CONCESSIONÁRIA houver dado causa à situação sobre a qual estiverem fundadas referidas decisões;
  - (b) atrasos ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA, causados pela demora ou omissão do PODER CONCEDENTE ou de demais órgãos ou entidades da Administração Pública do Município de Araraquara, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela CONCESSIONÁRIA, e desde que os órgãos ou entidades competentes, provocados, deixem de observar o prazo regulamentar a eles conferido para a respectiva manifestação;
  - (c) descumprimento, pelo PODER CONCEDENTE, de suas obrigações contratuais ou regulamentares, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento de prazos a ele aplicáveis nos termos deste CONTRATO e/ou na legislação vigente;
  - (d) atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO relacionados às obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, bem como o descumprimento do FATOR DE DESEMPENHO, quando decorrentes

r1  r2 

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

diretamente de ação ou omissão ilícita do PODER CONCEDENTE;

- (e) imposição, pelo PODER CONCEDENTE, de novas obrigações ou alteração unilateral das obrigações originalmente contempladas no CONTRATO, que provoque impacto nos custos e encargos da CONCESSIONÁRIA;
- (f) revisões sobre os parâmetros e medidores referentes ao FATOR DE DESEMPENHO que acarretem, comprovadamente, encargos adicionais para a CONCESSIONÁRIA;
- (g) prejuízos causados a terceiros ou ao meio ambiente pelos administradores, empregados, prepostos e prestadores de serviço, ocorridos antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, hipótese em que, além do direito ao reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, terá a CONCESSIONÁRIA o direito ao ressarcimento pelo PODER CONCEDENTE de eventuais indenizações que vier a pagar em razão do passivo ambiental e/ou casos de responsabilidade civil que tenham como causa fato anterior à CONCESSÃO;
- (h) custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental relacionados à CONCESSÃO, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (i) investimentos, pagamentos, custos e despesas decorrentes de eventuais desapropriações e instituição de servidões administrativas determinadas pelo PODER CONCEDENTE, na forma da lei;
- (j) ações judiciais ou demandas administrativas originárias de serviços prestados anteriormente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO;
- (k) não aprovação de projetos e INTERVENÇÕES previstas no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA pelos órgãos competentes;
- (l) 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; e

DS  
r1  r2 

(m) greve dos funcionários e empregados do PODER CONCEDENTE que  
ALSS r3 ALSS r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

comprovadamente impeça ou impossibilite a CONCESSIONÁRIA de prestar integral ou parcialmente o OBJETO da CONCESSÃO.

- (n) Greves causadas e/ou realizadas dentro dos equipamentos operados pelo PODER CONCEDENTE dentro da área do empreendimento, interferindo com a operação da concessionária, hipótese em que caberá ao PODER CONCEDENTE indenizar a CONCESSIONÁRIA pelos prejuízos comprovadamente suportados.

- 22.18.** Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que venham a incidir diretamente sobre os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, e cuja criação, alteração, extinção ou incidência ocorra após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS (inclusive do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU), com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.
- 22.19.** A própria subcláusula anterior inclui superveniente entendimento diverso sobre a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.
- 22.20.** Não se enquadram na previsão da subcláusula 22.6 os impostos e contribuições sobre os insumos utilizados pela CONCESSIONÁRIA para execução do OBJETO.
- 22.21.** Também não se enquadram na previsão da subcláusula 22.6 os tributos e encargos legais relacionados à exploração das FONTES DE RECEITA, por sua gestão exclusiva ou mediante associação com terceiros, cujo risco tributário é integralmente atribuído à CONCESSIONÁRIA.
- 22.22.** Verificando-se a extinção da CONCESSÃO, nos termos do disposto na subcláusula anterior, aplicar-se-ão, no que couberem, as regras e os procedimentos válidos para a extinção da CONCESSÃO por advento do termo contratual, conforme este CONTRATO, fazendo jus a CONCESSIONÁRIA ao recebimento da indenização pela(s) parcela(s) dos investimentos relacionados a bens reversíveis ainda não amortizados ou depreciados, os quais tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 22.23.** As PARTES se comprometem a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR.
- 22.24.** A CONCESSIONÁRIA declara:
- (a) ter ciência integral da natureza e extensão dos riscos assumidos neste CONTRATO; e
  - (b) ter levado em consideração a repartição de riscos estabelecida neste CONTRATO para a formulação da sua PROPOSTA COMERCIAL na LICITAÇÃO.

**CAPÍTULO VIII – DAS REVISÕES CONTRATUAIS E DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**CLÁUSULA 23ª DAS REVISÕES ORDINÁRIAS**

- 23.8.** 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 da CONCESSÃO nos termos da subcláusula 22.5, a cada 5 (cinco) anos, contados da DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, as PARTES promoverão a revisão dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, com o objetivo de, sendo o caso:
- (a) rever as especificações do OBJETO e aprimorar os serviços e as atividades do OBJETO, em atenção ao princípio da atualidade;
  - (b) analisar criticamente e eventualmente alterar os encargos previstos neste CONTRATO ou no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e
  - (c) rever o conteúdo dos planos previstos como de apresentação obrigatória pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

r1  r2  r3  r4  r5 r6

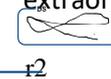


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 23.9.** 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.
- 23.10.** Caso não haja a necessidade de alterações dos parâmetros, condições e resultados gerais da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE deverá instaurar o procedimento previsto nessa subcláusula para se pronunciar sobre a desnecessidade de qualquer revisão, abrindo prazo para manifestação da CONCESSIONÁRIA.
- 23.11.** 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.
- 23.12.** O procedimento de revisão ordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.
- 23.13.** 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.
- 23.14.** 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 da CLÁUSULA 25ª e CLÁUSULA 26ª deste CONTRATO.

**CLÁUSULA 24ª DAS REVISÕES EXTRAORDINÁRIAS**

- 24.7.** 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 da CONCESSÃO, nos termos da subcláusula 22.5, o PODER CONCEDENTE ou a CONCESSIONÁRIA poderão solicitar a revisão extraordinária do CONTRATO, sempre com vistas à regularidade, continuidade,

r1  r2  r3  r4  r5 r6



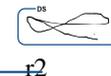
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

eficiência, segurança, atualidade e generalidade dos serviços OBJETO da CONCESSÃO, e desde que houver necessidade comprovada de inclusão e/ou exclusão de encargos neste CONTRATO, inclusive como resultado de transformações tecnológicas supervenientes ou da necessidade de adequação dos sistemas de mensuração da qualidade dos serviços prestados neste CONTRATO a padrões técnicos reconhecidos nacional ou internacionalmente.

- 24.8.** A solicitação da CONCESSIONÁRIA deverá vir acompanhada das razões que justifiquem a revisão pretendida, com os detalhamentos, levantamentos, estudos ou pareceres técnicos julgados pertinentes.
- 24.9.** Ao avaliar a solicitação encaminhada nos termos da subcláusula anterior, o PODER CONCEDENTE poderá consultar a opinião de outros órgãos e entidades técnicas envolvidos.
- 24.10.** O procedimento de revisão extraordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES.
- 24.11.** O procedimento de revisão ordinária será concluído mediante acordo entre as PARTES, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período.
- 24.12.** 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 da CLÁUSULA 25ª e CLÁUSULA 26ª deste CONTRATO.

**CLÁUSULA 25ª DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

- 25.7.** Sempre que atendidas as condições deste CONTRATO e mantida a alocação de riscos nele estabelecida, observadas as disposições do ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO, considera-se mantido o seu equilíbrio econômico-financeiro.
- 25.8.** Sem prejuízo de outras hipóteses admitidas neste CONTRATO, é situação que justifica o reequilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER CONCEDENTE a redução dos custos incorridos pela CONCESSIONÁRIA em razão do advento de quaisquer das hipóteses previstas nas subcláusulas 22.5 e 22.6 e CLÁUSULA 23ª e CLÁUSULA 24ª.

r1  r2  r3  r4  r5 r6

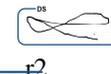


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 25.9.** Sem prejuízo de outras hipóteses admitidas neste CONTRATO, é situação que justifica o reequilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA o aumento de custos e despesas incorridos pela CONCESSIONÁRIA em razão do advento de quaisquer das hipóteses previstas nas subcláusulas 22.5 e 22.6, e CLÁUSULA 23ª CLÁUSULA 24ª .
- 25.10.** O PODER CONCEDENTE poderá solicitar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, quando cabível, nos termos da lei e nas hipóteses previstas neste CONTRATO.
- 25.11.** 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) readequação dos índices que compõem o FATOR DE DESEMPENHO, previstos no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO;
  - (c) revisão dos encargos e obrigações assumidos pela CONCESSIONÁRIA, inclusive prazos vinculantes à CONCESSIONÁRIA;
  - (d) revisão do valor devido a título de PARCELAS DE OUTORGA VARIÁVEL ao PODER CONCEDENTE, para mais ou para menos;
  - (e) pagamento de indenização em dinheiro;
  - (f) outra forma definida de comum acordo entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA; ou
  - (g) combinação das modalidades anteriores.
- 25.12.** As alternativas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro não poderão alterar a alocação de riscos originalmente prevista neste CONTRATO.

**CLÁUSULA 26ª DO PROCEDIMENTO PARA A RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO  
ECONÔMICO-FINANCEIRO**

- 26.19.** O procedimento para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser

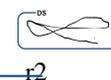
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

instaurado por qualquer uma das PARTES, a qualquer momento, quando se verificar o desequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, mediante a apresentação de relatório técnico.

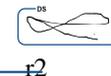
- 26.20.** A análise da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro pressupõe a verificação das condições econômicas globais do ajuste, tomando-se como base os efeitos dos eventos que lhe deram causa, devidamente descritos em relatório apresentado pela PARTE interessada, o qual poderá vir acompanhado de laudo pericial, estudos independentes e/ou outros documentos considerados pertinentes.
- 26.21.** O relatório de que tratam as subcláusulas anteriores deverá demonstrar os efeitos dos eventos nele citados em um fluxo de caixa elaborado especificamente para a sua demonstração, considerando, dentre outros, a estimativa de variação de investimentos, a demonstração fundamentada dos custos ou despesas incorridos e a sugestão das medidas a serem adotadas para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deste CONTRATO.
- 26.22.** Quando o pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro for iniciado pela CONCESSIONÁRIA, observar-se-á o que se segue:
- (a) o pedido deverá ser acompanhado de relatório, laudo pericial e/ou estudo independente que efetivamente demonstre o impacto da ocorrência, na forma estabelecida nas subcláusulas anteriores, contemplando ainda dados como a data da ocorrência e a provável duração da hipótese ensejadora da recomposição;
  - (b) o pedido deverá ser acompanhado de todos os documentos necessários à demonstração do cabimento do pleito, podendo o PODER CONCEDENTE solicitar laudos econômicos específicos da CONCESSIONÁRIA ou estudos elaborados por órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal ou, ainda, por entidades independentes; e
  - (c) o pedido, conforme o caso, deverá conter a indicação da pretensão de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro numa das formas indicadas na subcláusula 25.5, trazendo a demonstração circunstanciada dos pressupostos e parâmetros utilizados e informando os impactos e as eventuais alternativas de balanceamento das prestações entre as PARTES.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 26.23.** O PODER CONCEDENTE terá livre acesso a informações, bens e instalações da CONCESSIONÁRIA ou de terceiros por ela contratados para aferir o quanto alegado pela CONCESSIONÁRIA no pedido de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro que ela tiver apresentado.
- 26.24.** Para a confirmação das situações apontadas como ensejadoras de desequilíbrio econômico-financeiro e para o dimensionamento dos efeitos e medidas delas resultantes, as PARTES poderão contar com a participação de entidade especializada especialmente contratada para essa finalidade.
- 26.25.** A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada 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 marginais calculados com base na diferença entre as situações com e sem evento; e (ii) os fluxos marginais necessários à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, tomando-se em conta a aplicação das modalidades de recomposição previstas na subcláusula 5.
- 26.26.** Para fins de determinação do Fluxo de Caixa Marginal, 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 de desequilíbrio, tomando-se por base as melhores referências de preço do setor público e/ou do setor privado disponíveis no momento do pleito, incluindo-se valores praticados em contratos pretéritos celebrados pelo PODER CONCEDENTE, pelos acionistas da SPE, ou por outras empresas, levantamentos de mercado e publicações específicas sobre preços de itens e insumos utilizados em cada caso, e, na indisponibilidade de informações mais atuais, das projeções realizadas por ocasião da LICITAÇÃO.
- 26.27.** Na hipótese de novos investimentos ou serviços solicitados pelo PODER CONCEDENTE e não previstos neste CONTRATO, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA, previamente ao processo de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, a elaboração de projetos básico e executivo a serem submetidos à sua análise, cujo ônus de elaboração será suportado pelo PODER CONCEDENTE, contendo todos os elementos necessários à precificação do investimento e às estimativas do impacto da obra ou serviço sobre as receitas da CONCESSIONÁRIA, observado, para todos os efeitos, o disposto na subcláusula anterior.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 26.28.** A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro poderá ser realizada anteriormente ou posteriormente ao efetivo impacto do evento que der razão à situação de desequilíbrio, sendo, para tanto, calculado o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal, conforme a subcláusula 26.7, na data da avaliação.
- 26.29.** Para eventos de desequilíbrio já ocorridos, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por Fluxo de Caixa Marginal 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-B), considerando apenas seu componente fixo, *ex-ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/05/2055, publicada 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 5,62% a.a. (cinco inteiros e sessenta e dois centésimos por cento ao ano).
- 26.30.** Para impactos futuros, a taxa de desconto real anual a ser utilizada no cálculo do valor presente na recomposição do equilíbrio econômico-financeiro por Fluxo de Caixa Marginal 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-B), considerando apenas seu componente fixo, *ex-ante* a dedução do Imposto de Renda, com vencimento em 15/08/2050, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada na data de formalização do reequilíbrio mediante assinatura do correspondente aditivo contratual, acrescida de um prêmio de risco de 5,62% a.a. (cinco inteiros e sessenta e dois centésimos por cento ao ano).
- 26.31.** 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.
- 26.32.** Quando os fluxos de caixa do negócio forem apurados em moeda nacional corrente, a taxa de desconto descrita nas subcláusulas 26.11 e 26.12 deverá incorporar o IPCA.
- 26.33.** No caso de o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO ser recomposto por alteração do prazo da CONCESSÃO, deverá ser incluído no cálculo, caso haja, os custos e despesas com os reinvestimentos em decorrência da depreciação dos BENS

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

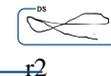
REVERSÍVEIS.

- 26.34.** O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro iniciado por qualquer uma das PARTES deverá ser objeto de comunicação à outra PARTE, consignando-se a ela o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável, por igual período, para manifestação.
- 26.35.** A comunicação encaminhada pela PARTE interessada à outra PARTE deverá estar acompanhada de cópia dos laudos e/ou dos estudos realizados para a caracterização da situação que levaria à recomposição.
- 26.36.** Respondida a proposta pela CONCESSIONÁRIA, no caso de o processo ter sido instaurado pelo PODER CONCEDENTE, ele terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, para decidir sobre a recomposição de equilíbrio econômico-financeiro.

**CAPÍTULO IX – DAS GARANTIAS E SEGUROS**

**CLÁUSULA 27ª DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO PELA CONCESSIONÁRIA**

- 27.21.** Para o fiel cumprimento das obrigações assumidas, a CONCESSIONÁRIA manterá a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada como condição precedente para a assinatura deste CONTRATO, observada a seguinte dinâmica de liberação ao longo da vigência contratual:
- (a) o montante inicial de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 5% (cinco por cento) do VALOR DO CONTRATO;
- (b) após a expedição do respectivo Termo Definitivo de Aceitação de Obras, o montante obrigatório de GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO corresponderá a 2% (dois por cento) do VALOR DO CONTRATO.
- 27.22.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO servirá para cobrir:

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (a) o ressarcimento de custos e despesas incorridas pelo PODER CONCEDENTE face ao inadimplemento da CONCESSIONÁRIA;
- (b) o pagamento das PARCELAS DE OUTORGA FIXA e VARIÁVEL, no caso de atraso de pagamento pela CONCESSIONÁRIA superior à 10 (dez) dias úteis;
- (c) devolução dos bens integrantes da CONCESSÃO em desconformidade com as exigências estabelecidas neste CONTRATO ou em seus ANEXOS; e/ou
- (d) o pagamento das multas que forem aplicadas à CONCESSIONÁRIA em razão de inadimplemento no cumprimento de suas obrigações contratuais, cuja quitação não ocorrer em até 10 (dez) dias úteis da respectiva imposição.

**27.23.** Se o valor das multas contratuais eventualmente impostas à CONCESSIONÁRIA for superior ao valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, além da perda desta, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença e pela reposição do valor integral da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

**27.24.** Sempre que utilizada a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá recompor o seu valor integral, observado prazo idêntico ao da subcláusula anterior.

**27.25.** A recomposição de que trata a subcláusula anterior poderá ser efetuada pela CONCESSIONÁRIA mediante complementação da garantia existente ou contratação de nova(s) garantia(s), de maneira que o valor total da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO seja sempre equivalente ao montante definido na subcláusula 27.1, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste CONTRATO.

**27.26.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO referida nesta cláusula poderá assumir qualquer das seguintes modalidades:

- (a) caução em dinheiro, em moeda nacional corrente, depositada em conta corrente a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE;
- (b) caução em títulos da dívida pública federal, não gravados com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, nem adquiridos compulsoriamente,

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

registrados em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil;

- (c) seguro-garantia, fornecido por companhia seguradora autorizada a funcionar no Brasil, com a apresentação da respectiva certidão de regularidade da SUSEP, vigente; ou
- (d) fiança bancária, fornecida por instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil, com classificação em escala nacional superior ou igual a "Aa2.br", "brAA-" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco *Moody's*, *Standard & Poors* ou *Fitch*, em favor do PODER CONCEDENTE.

**27.27.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO ofertada não poderá conter quaisquer ressalvas ou condições que possam dificultar ou impedir sua execução, ou que possam suscitar dúvidas quanto à sua exequibilidade, devendo a CONCESSIONÁRIA promover as renovações e atualizações que forem necessárias à sua plena vigência durante o CONTRATO.

**27.28.** As GARANTIAS DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentadas na modalidade seguro-garantia deverão seguir o disposto na Circular SUSEP nº 477/13, ou em norma que venha substituí-la.

**27.29.** Para a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO apresentada na modalidade caução em títulos da dívida pública federal, serão admitidos os seguintes títulos:

- (a) Tesouro Prefixado;
- (b) Tesouro Selic;
- (c) Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais;
- (d) Tesouro IPCA;
- (e) Tesouro IGPM + com Juros Semestrais; e
- (f) Tesouro Prefixado com Juros Semestrais.

**27.30.** As despesas referentes à prestação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, incluída a sua recomposição, serão de responsabilidade exclusiva da

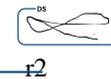
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

CONCESSIONÁRIA.

- 27.31.** Caso seja utilizada a modalidade de seguro-garantia, a apólice deverá ter vigência de no mínimo 01 (um) ano, com cláusula de renovação até a extinção das obrigações da CONCESSIONÁRIA.
- 27.32.** Na hipótese de não ser possível prever tal renovação de obrigações na respectiva apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar nova GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.
- 27.33.** A apólice deverá conter disposição expressa de obrigatoriedade de a seguradora informar ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, no mínimo 90 (noventa) dias antes do prazo final da validade, se a apólice será ou não renovada.
- 27.34.** No caso de a seguradora não renovar a apólice de seguro-garantia, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar garantia de valor e condições equivalentes, para aprovação do PODER CONCEDENTE, até 05 (cinco) dias úteis antes do vencimento da apólice, independentemente de notificação.
- 27.35.** Durante a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada por qualquer das modalidades admitidas nesta cláusula, mediante prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.
- 27.36.** O valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO será reajustado periodicamente, na mesma data e pela mesma fórmula aplicável ao reajuste da base para o cálculo da PARCELA DE OUTORGA FIXA 2, nos termos do ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA.
- 27.37.** Sempre que se verificar o reajuste da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá complementá-la ou poderá reduzi-la, no prazo de 10 (dez) dias a contar da vigência do reajuste, de modo a manter inalterada a proporção fixada nesta cláusula, sob pena de caracterizar-se inadimplência da CONCESSIONÁRIA e serem aplicadas as penalidades cabíveis.
- 27.38.** A CONCESSIONÁRIA permanecerá responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais, incluindo o pagamento de eventuais multas e indenizações, independentemente da utilização da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

r1  r2  r3  r4  r5 r6

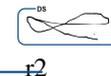


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 27.39.** A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, observado o montante mínimo definido nesta cláusula, deverá permanecer em vigor até, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias após a extinção do CONTRATO.
- 27.40.** A restituição ou liberação da garantia dependerá da comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações, incluindo trabalhistas e previdenciárias da CONCESSIONÁRIA, bem como da entrega dos BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.

**CLÁUSULA 28ª DA GARANTIA DE SATISFAÇÃO DO CRÉDITO DO FINANCIADOR PERANTE  
A CONCESSIONÁRIA**

- 28.11.** Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA vir a celebrar contrato de financiamento com terceiro, nos termos da CLÁUSULA 17ª deste CONTRATO, ela poderá oferecer em garantia, de acordo com o disposto nos arts. 28 e 28-A da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, os direitos emergentes da CONCESSÃO, observadas as disposições abaixo.
- 28.12.** O oferecimento, em garantia, dos direitos emergentes da CONCESSÃO no(s) FINANCIAMENTO(S) vinculado(s) ao OBJETO do CONTRATO somente poderá ocorrer até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da CONCESSÃO.
- 28.13.** As ações de emissão da CONCESSIONÁRIA poderão, mediante prévia comunicação ao PODER CONCEDENTE, ser dadas em garantia de FINANCIAMENTO(S), ou como contragarantia de operações diretamente vinculadas ao cumprimento de obrigações decorrentes do CONTRATO, estando a sua execução, porém, condicionada à prévia autorização do PODER CONCEDENTE, observado o disposto na CLÁUSULA 8ª e CLÁUSULA 10ª deste CONTRATO.
- 28.14.** É permitida a cessão, pela CONCESSIONÁRIA, de direitos decorrentes deste CONTRATO a terceiros, bem como a realização de pagamento direto, em nome do FINANCIADOR, das obrigações pecuniárias assumidas pelo PODER CONCEDENTE, nos termos deste CONTRATO, tais como os relativos às indenizações eventualmente devidas a ela pelo PODER CONCEDENTE, inclusive por extinção antecipada do

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

CONTRATO, e de quaisquer outros valores que a CONCESSIONÁRIA tenha direito a receber no âmbito da CONCESSÃO.

- 28.15.** Os contratos de FINANCIAMENTO da CONCESSIONÁRIA poderão outorgar ao(s) FINANCIADOR(ES), de acordo com as regras de direito privado aplicáveis, o direito de assumir o CONTROLE da SPE em caso de inadimplemento contratual pela CONCESSIONÁRIA dos referidos contratos de FINANCIAMENTO ou em caso de inadimplemento deste CONTRATO, quando constatado que tais inadimplementos inviabilizem ou coloquem em risco a CONCESSÃO.
- 28.16.** A autorização do PODER CONCEDENTE para a assunção da CONCESSÃO de que trata a subcláusula anterior dependerá, única e exclusivamente, da comprovação, por parte do(s) FINANCIADOR(ES), de que atende(m) aos requisitos de habilitação jurídica e regularidade fiscal aplicáveis, previstos no EDITAL.
- 28.17.** Sem prejuízo do disposto na subcláusula 10.11 deste CONTRATO, o pedido para a autorização da assunção do CONTROLE, que será apresentado por escrito pela CONCESSIONÁRIA e pelo(s) FINANCIADOR(ES), deverá contemplar as justificativas e demais elementos que possam subsidiar a análise do pedido pelo PODER CONCEDENTE, dentre os quais:
- (a) cópia de atas de reuniões de sócios ou acionistas da CONCESSIONÁRIA;
  - (b) relatórios de auditoria;
  - (c) demonstrações financeiras; e
  - (d) outros documentos pertinentes.
- 28.18.** A assunção do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA nos termos desta cláusula não alterará as suas obrigações e de seus sócios ou acionistas controladores perante o PODER CONCEDENTE.
- 28.19.** Caso o PODER CONCEDENTE entenda que o(s) FINANCIADOR(ES) não dispõe(m) de capacidade financeira ou que não preencha(m) os requisitos de habilitação necessários à assunção dos serviços e atividades, poderá negar, de maneira motivada, a assunção, por aquele(s), do controle da SPE.

r1  r2  r3  r4  r5 r6

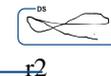


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 28.20.** Na hipótese de o PODER CONCEDENTE negar a assunção do controle da SPE pelo(s) FINANCIADOR(ES), além da demonstração cabal de que ele(s) não preenche(m) algum dos requisitos expressos neste CONTRATO, deverá conceder o prazo de 10 (dez) dias para que o(s) FINANCIADOR(ES) apresente(m) outra proposta para a assunção do controle da SPE e/ou a reestruturação da SPE para que se torne adimplente com as suas obrigações.

**CLÁUSULA 29ª DOS SEGUROS**

- 29.14.** A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pela legislação aplicável, deverá assegurar, durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir a efetiva e abrangente cobertura dos riscos inerentes à execução das atividades pertinentes à CONCESSÃO.
- 29.15.** À exceção dos demais seguros, que deverão ser contratados e mantidos em vigor durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, o seguro previsto na subcláusula 29.9, letra “d” e “e”, será obrigatório apenas durante o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, devendo a sua vigência ser mantida ou renovada até a expedição do Termo Definitivo de Aceitação das Obras.
- 29.16.** Nenhuma obra ou serviço poderá ter início ou prosseguir sem que a CONCESSIONÁRIA apresente ao PODER CONCEDENTE a comprovação de que as apólices dos seguros expressamente exigidos neste CONTRATO se encontram em vigor nas condições estabelecidas.
- 29.17.** As apólices devem ser contratadas com seguradoras nacionais ou estrangeiras de primeira linha autorizadas a operar no Brasil, pela SUSEP. O PODER CONCEDENTE deverá ser indicado como cossegurado nas apólices de seguros, cabendo-lhe autorizar previamente o cancelamento, a suspensão, a modificação ou a substituição de quaisquer apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA, bem como a alteração nas coberturas e demais condições correspondentes, a fim de assegurar a adequação dos seguros às novas situações que ocorram durante o período do CONTRATO, dentro das condições da apólice.
- 29.18.** As instituições financeiras que realizem empréstimos poderão ser incluídas nas

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

apólices de seguro, na condição de cosseguradas ou beneficiárias, desde que a medida não prejudique os direitos assegurados ao PODER CONCEDENTE.

- 29.19.** As apólices emitidas não poderão conter obrigações, restrições ou disposições que contrariem as disposições do presente CONTRATO ou a regulação setorial.
- 29.20.** Anualmente, até o último dia útil da vigência da apólice, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar certificado emitido pela(s) seguradora(s) confirmando:
- (a) que todos os prêmios vencidos no ano imediatamente anterior foram devidamente quitados; e
  - (b) que as apólices contratadas pela CONCESSIONÁRIA estão em plena vigência ou foram renovadas, devendo neste caso ser encaminhada ao PODER CONCEDENTE a comprovação da renovação.
- 29.21.** A CONCESSIONÁRIA também deverá fornecer ao PODER CONCEDENTE, em prazo não superior a 30 (trinta) dias antes do fim da vigência de cada apólice, certificado emitido pela seguradora confirmando que as apólices de seguros contratados foram ou serão renovadas imediatamente após o seu vencimento, ou ainda nova apólice de seguros, sob pena de aplicação das sanções e penalidades previstas neste CONTRATO.
- 29.22.** A CONCESSIONÁRIA contratará e manterá em vigor, no mínimo, os seguintes seguros:
- (a) seguro de riscos operacionais ou riscos nomeados do tipo “todos os riscos”, incluindo, no mínimo, a cobertura de danos materiais por incêndio, tumulto, manifestações, raio, vendaval, ciclone, granizo, explosão, alagamentos e inundações, vazamento de tubulações, danos elétricos, de equipamentos eletrônicos, lucros cessantes [período indenitário de no mínimo 6 (seis) meses], roubo de bens, pequenas obras de engenharia;
  - (b) seguro de responsabilidade civil com operações, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela 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

DS  
r1



DS  
r2



DS  
ALSS  
r3

DS  
ALSS  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

corporais, morais e materiais causados a terceiros;

- (c) seguro para estacionamento existente na ÁREA DA CONCESSÃO, conforme a regulamentação aplicável;
- (d) seguro de risco de engenharia, compreendendo a FASE DE MODERNIZAÇÃO, incluindo a cobertura de danos decorrentes de erros de projeto e riscos do fabricante (quando não houver garantia do fabricante), tumultos e greves, despesas extraordinárias, despesas de salvamento e contenção de sinistros, despesas de desentulho, honorário de peritos, manutenção ampla; e
- (e) seguro de responsabilidade civil para obras civis, instalações e montagem, que compreenda todos e quaisquer acidentes causados pela CONCESSIONÁRIA, subcontratadas ou terceiros, ou de seus prepostos ou empregados, com cobertura mínima de indenização em decorrência de responsabilidade civil cruzada, erro de projeto, poluição súbita/acidental, responsabilidade civil do empregador, circulação de equipamentos nas adjacências e danos morais.

**29.23.** Os valores das coberturas dos seguros previstos neste CONTRATO deverão ser coincidentes com as melhores práticas de mercado para cada tipo de sinistro.

**29.24.** Em caso de descumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, da obrigação de contratar e manter em plena vigência as apólices de seguro, o PODER CONCEDENTE, independentemente da prerrogativa de decretar a intervenção ou a caducidade da CONCESSÃO e de aplicar as demais penalidades correspondentes, poderá proceder à contratação e ao pagamento direto dos prêmios respectivos, correndo a totalidade dos custos às expensas da CONCESSIONÁRIA.

**29.25.** Verificada a hipótese a que se refere à subcláusula anterior, a CONCESSIONÁRIA deverá, em até 15 (quinze) dias da data em que vier a ser notificada sobre as despesas decorrentes da contratação de seguros, reembolsar o PODER CONCEDENTE, sob pena de se executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, sendo-lhe ainda aplicadas as demais sanções previstas neste CONTRATO.

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

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CAPÍTULO X – DO REGIME DE BENS DA CONCESSÃO**

**CLÁUSULA 30ª DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO**

- 30.19.** Os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO são os bens integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação e à execução adequada e contínua do OBJETO.
- 30.20.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, em bom estado de funcionamento, conservação, higiene, conforto, acessibilidade, sustentabilidade ambiental e segurança, às suas expensas, os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, durante toda a vigência do CONTRATO, efetuando para tanto as reparações, renovações e adaptações necessárias ao bom desempenho da CONCESSÃO.
- 30.21.** Ressalvadas as hipóteses previstas na presente cláusula, a utilização direta de equipamentos, infraestrutura ou quaisquer outros bens, que não sejam de propriedade da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO da CONCESSÃO, dependerá de autorização prévia, específica e expressa do PODER CONCEDENTE, mediante solicitação a ele encaminhada pela CONCESSIONÁRIA na qual se demonstre a inexistência de qualquer prejuízo para a continuidade dos serviços OBJETO do CONTRATO em caso de extinção da CONCESSÃO.
- 30.22.** O PODER CONCEDENTE poderá autorizar a utilização dos bens de terceiros pela CONCESSIONÁRIA, desde que reste comprovada a inexistência de risco à continuidade do OBJETO do CONTRATO, e não reste prejudicada a reversão dos bens imprescindíveis à execução da CONCESSÃO.
- 30.23.** Para fins da autorização de que trata a subcláusula 30.3, o PODER CONCEDENTE poderá exigir que o contrato celebrado entre o terceiro envolvido e a CONCESSIONÁRIA contenha disposição pela qual o terceiro se obrigue, em caso de extinção da CONCESSÃO, a manter tal contrato e a sub-rogar o PODER CONCEDENTE ou terceiros por esse indicados nos direitos dele decorrentes, por prazo a ser

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

ajustado em cada caso entre as PARTES.

- 30.24.** São bens cuja reversão não é obrigatória e que não dependem da autorização prévia de que trata a subcláusula 30.3, sendo, portanto, admitido o aluguel, o comodato, o mútuo, o *leasing* ou outra forma jurídica prevista na legislação, para a sua utilização na CONCESSÃO:
- (a) materiais e mobiliário de escritório, equipamentos e suprimentos de informática (computadores, impressoras, projetores, servidores etc.) e licenças de uso ou códigos-fonte de *softwares*;
  - (b) equipamentos e aparelhos de som, de projeção e de audiovisual;
  - (c) palcos, lonas, cabos, e demais equipamentos necessários para a montagem e realização de eventos;
  - (d) sistemas e equipamentos do circuito de câmeras;
  - (e) veículos automotores (caminhões, automóveis etc.) adotados na execução do OBJETO do CONTRATO;
  - (f) objetos e bens utilizados diretamente nas atividades de alimentos e bebidas (A&B), limpeza e jardinagem; e
  - (g) equipamentos de manutenção da ÁREA DA CONCESSÃO;
  - (h) quaisquer equipamentos de uso de natureza temporária para eventos ou períodos específicos;
  - (i) Equipamentos de fornecimento de energia fotovoltaica “*off site*” (geração distribuída).
- 30.25.** É vedada a autorização de que trata a subcláusula anterior para os seguintes bens, que são considerados, de antemão, BENS REVERSÍVEIS:
- (a) edificações em geral implantadas na área da concessão, pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros, inclusive para a exploração de FONTES DE RECEITA;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (b) infraestrutura permanente e fixa das áreas livres e das edificações (cabearamento, quadros de distribuição, pontos de conexão, sanitários, pias etc.) e respectivos componentes hidráulica, rede de TI, elétrica, de som, de imagem e de iluminação;
  - (c) sistemas e equipamentos de climatização, hidráulico e de energia;
  - (d) a propriedade intelectual sobre marcas relacionadas ao OBJETO da CONCESSÃO, excluindo *naming rights* e
  - (e) estruturas modulares e edificações não permanentes de SERVIÇOS AO USUÁRIO destinadas a sanitários e portarias.
- 30.26.** Os BENS REVERSÍVEIS são aqueles imprescindíveis à execução e à continuidade do OBJETO do CONTRATO, integrantes do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, e que reverterão em favor do PODER CONCEDENTE após a extinção da CONCESSÃO.
- 30.27.** Os BENS REVERSÍVEIS deverão ser permanentemente inventariados pela CONCESSIONÁRIA.
- 30.28.** Sem prejuízo da obrigação de inventariar os bens, deverá a CONCESSIONÁRIA apresentar ao PODER CONCEDENTE, até o primeiro dia útil do mês de fevereiro de cada ano, relatório circunstanciado que retrate a situação de todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO.
- 30.29.** A CONCESSIONÁRIA obriga-se a entregar os BENS REVERSÍVEIS em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção.
- 30.30.** Os BENS REVERSÍVEIS serão transferidos ao PODER CONCEDENTE livres de quaisquer ônus ou encargos.
- 30.31.** Todos os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou investimentos nele realizados deverão ser integralmente depreciados ou amortizados contabilmente pela CONCESSIONÁRIA no prazo da CONCESSÃO, de acordo com a legislação vigente.
- 30.32.** A CONCESSIONÁRIA somente poderá alienar os BENS REVERSÍVEIS se proceder à sua imediata substituição por outros em condições de operacionalidade e funcionamento idênticas ou superiores aos substituídos, salvo nos casos em que comprovadamente

r1  r2  r3  r4  r5 r6



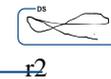
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

tais bens se mostrarem não mais necessários à execução das obras e atividades remanescentes da CONCESSÃO, devendo, para tanto, comunicar previamente o PODER CONCEDENTE e proceder à atualização do respectivo inventário de BENS REVERSÍVEIS.

- 30.33.** Qualquer alienação ou substituição de BENS REVERSÍVEIS que a CONCESSIONÁRIA pretenda realizar, nos últimos 02 (dois) anos do prazo final da CONCESSÃO, deverá ser prévia e expressamente autorizada pelo PODER CONCEDENTE.
- 30.34.** Os BENS REVERSÍVEIS não poderão ser sujeitos a penhor ou constituição de direito real em garantia, não se lhes aplicando, igualmente, o disposto na subcláusula 28.1.
- 30.35.** A CONCESSIONÁRIA fica expressamente autorizada a propor, em nome próprio, quaisquer medidas judiciais cabíveis para assegurar ou recuperar a posse dos BENS REVERSÍVEIS.
- 30.36.** A CONCESSIONÁRIA tem ciência do Decreto Municipal nº 13.003 de 2022, e adotará todas as providências necessárias para a preservação do pórtico e das torres da Associação Ferroviária de Esportes (AFE) como patrimônio material de Araraquara.

**CLÁUSULA 31ª DA REVERSÃO DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO**

- 31.7.** 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.
- 31.8.** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias antes do termo final do CONTRATO, as PARTES deverão estabelecer os procedimentos para avaliar os BENS VINCULADOS à CONCESSÃO, com o fim de identificar aqueles prescindíveis à continuidade da execução do OBJETO deste CONTRATO e revisar o inventário de que trata a subcláusula 30.9.
- 31.9.** Caso haja divergência entre as PARTES quanto à avaliação prevista na subcláusula anterior, admitir-se-á o recurso ao expediente de solução de conflitos estabelecido neste CONTRATO.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 31.10.** Procedida a avaliação dos BENS VINCULADOS à CONCESSÃO e identificação dos BENS REVERSÍVEIS, será realizada, por ocasião da reversão, a lavratura do respectivo Termo Definitivo de Devolução dos Bens Reversíveis.
- 31.11.** A reversão será gratuita e automática, com os bens em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção e livres de quaisquer ônus ou encargos, observado, em todo o caso, o princípio da atualidade.
- 31.12.** Entende-se por princípio da atualidade a execução do OBJETO do CONTRATO por meio de bens, equipamentos e instalações modernas que, permanentemente, ao longo da CONCESSÃO, acompanhem as inovações do desenvolvimento tecnológico, notadamente no que se refere à sustentabilidade ambiental, e que assegurem qualidade na prestação dos serviços e atividades OBJETO deste CONTRATO, bem como o atendimento às especificações técnicas dos serviços e ao FATOR DE DESEMPENHO.

**CAPÍTULO XI – DAS SANÇÕES E PENALIDADES APLICÁVEIS ÀS PARTES**

**CLÁUSULA 32ª DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 32.18.** O não cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das cláusulas deste CONTRATO e de seus ANEXOS, bem como das normas da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a cominação, isolada ou concomitantemente, das penalidades fixadas nesta CLÁUSULA.
- 32.19.** A gradação das penalidades a que está sujeita a CONCESSIONÁRIA observará a natureza da infração cometida, que variará conforme as seguintes categorias:
- (a) leve;
  - (b) média;
  - (c) grave; e

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

(d) gravíssima.

**32.20.** A infração será considerada leve quando decorrer de condutas não dolosas da CONCESSIONÁRIA, das quais ela não se beneficie economicamente.

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

**32.4.3.** advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; ou

**32.4.4.** multa, em caso de reincidência em uma mesma conduta que caracterize infração leve, dentro do período de 6 (seis) meses consecutivos, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)

**32.22.** A infração será considerada média quando decorrer de conduta dolosa e/ou da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta.

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

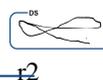
**32.6.3.** advertência por escrito, que será formulada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção; e/ou

**32.6.4.** multa no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção.

**32.24.** A infração será considerada grave quando decorrer de conduta dolosa e de má-fé da qual se constate ter a CONCESSIONÁRIA se beneficiado economicamente, de forma direta ou indireta, e que envolva prejuízo econômico em detrimento do PODER CONCEDENTE.

**32.25.** 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

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

determinação da adoção de medidas necessárias de correção;

- (b) multa no valor de até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), que também será cominada, quando for o caso, junto à determinação da adoção de medidas necessárias de correção;
- (c) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimentos de contratar com a Administração, por prazo não superior a 01 (um) ano.

**32.26.** 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.

**32.27.** 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 R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), que também será cominada, quando for o caso, junto a determinação de adoção de medidas necessárias de correção;
- (b) suspensão temporária do direito de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos; e
- (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 da sanção aplicada com base no item anterior.

**32.28.** O PODER CONCEDENTE poderá optar pela aplicação de multa moratória caso compreenda que ela seja mais adequada para compelir a CONCESSIONÁRIA a cumprir com sua obrigação de reparo, observados os seguintes intervalos:

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (a) no mínimo R\$ 3.000,00, e no máximo R\$ 6.000,00 por dia, até a efetiva regularização da situação que caracterize infração de natureza leve ou média, e;
- (b) no mínimo R\$ 9.000,00 e no máximo R\$ 12.000,00, por dia, até a efetiva regularização da situação que caracterize infração de natureza grave ou gravíssima.

**32.11.1.** Em nenhuma hipótese a soma total da multa moratória poderá exceder o valor da multa contratual originalmente prevista, conforme sua gravidade.

**32.29.** Para as seguintes infrações, a aplicação da sanção de multa seguirá os limites dispostos na tabela abaixo, tomando por base o valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA:

	<b>Ocorrência</b>	<b>Valor da multa a ser aplicada</b>
(a)	Não fornecimento ao PODER CONCEDENTE de quaisquer documentos e informações pertinentes à CONCESSÃO	0,01% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia;
(b)	Deixar de manter o inventário de bens atualizado	0,05% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por semana;
(c)	Atraso no prazo para término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,01% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por semana;
(d)	Não integralização do capital social na fase de execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,01 % do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia;

r1  r2

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

(e)	Não contratação ou não manutenção em vigor, durante todo o prazo da Concessão, das apólices de seguro, de acordo com o disposto neste CONTRATO	0,05 % do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por semana
(f)	Não contratação ou a manutenção das garantias de execução contratual em desacordo com as obrigações previstas neste CONTRATO	0,05 % do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia
(h)	Ausência de determinado item obrigatório do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO	0,05% do valor do faturamento anual da CONCESSIONÁRIA por dia;

**32.30.** Para fins de cálculo dos valores e limites das multas de que trata este capítulo, será utilizado como base o faturamento do ano anterior à infração, com exceção ao primeiro ano da CONCESSÃO, que terá como base o montante de 1/100 (um cem avos) do VALOR DO CONTRATO.

**32.13.1.** As multas semanais serão calculadas *pro-rata die*, considerando o intervalo entre sua aplicação e a data do cumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, de sua obrigação contratual.

**32.31.** O PODER CONCEDENTE, na definição das espécies de penalidade de multa e das dosimetrias indicadas nas subcláusulas anteriores levará em consideração 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 frequentadores e promotores atingidos e o prolongamento, no tempo, da situação que caracterizou a infração.

**32.32.** A prática de qualquer infração não poderá ensejar enriquecimento ilícito da CONCESSIONÁRIA, devendo o PODER CONCEDENTE assegurar a devolução, pela CONCESSIONÁRIA, ou a compensação, de toda e qualquer vantagem obtida com a perpetração da infração, podendo, para tanto, executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

DE CONTRATO e/ou adotar as demais medidas administrativas e judiciais pertinentes.

- 32.33.** Sem prejuízo da aplicação de penalidades, o cometimento de três infrações de natureza grave e/ou gravíssima em um intervalo de 2 (dois) anos entre a primeira e a terceira, poderá, mediante ato devidamente justificado, acarretar a declaração de caducidade da CONCESSÃO.
- 32.34.** A sanção contratual prevista no inciso III do artigo 87 da Lei Federal nº 8.666/93, tal como as previstas no inciso IV do mesmo artigo e no artigo 7º da Lei Federal nº 10.520/02, projeta efeitos para todos os órgãos e entidades de todos os entes federativos.

**CLÁUSULA 33ª DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE APLICAÇÃO DAS PENALIDADES**

- 33.13.** O processo de aplicação das sanções previstas neste CONTRATO terá início com a lavratura do auto de infração correspondente pelo PODER CONCEDENTE, contendo os detalhes da infração cometida e a indicação da sanção potencialmente aplicável.
- 33.14.** O auto de infração deverá indicar prazo razoável, nunca inferior a 5 (cinco) dias úteis, em que a CONCESSIONÁRIA deverá demonstrar a regularização da falha relacionada à infração imputada pelo PODER CONCEDENTE.
- 33.2.1.** A CONCESSIONÁRIA poderá requerer a extensão do prazo concedido pelo PODER CONCEDENTE, desde que apresente pedido devidamente justificado, propondo o prazo que considere adequado;
- 33.2.2.** Em caso de ocorrência de fatores alheios à vontade da CONCESSIONÁRIA que prejudiquem ou impeçam a adoção das medidas necessárias para regularizar a falha objeto do auto de infração, deverá o fato ser comunicado ao PODER CONCEDENTE, que deverá rever o prazo originalmente concedido para a regularização da falha.
- 33.15.** Uma vez ultrapassado o prazo previsto no item 33.2, sem regularização da falha apontada, a CONCESSIONÁRIA será intimada para, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, apresentar defesa prévia, salvo na hipótese de declaração de inidoneidade para

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

licitar ou contratar com a Administração Pública, quando o prazo será de 10 (dez) dias, consoante o disposto no art. 87, §§ 2º e 3º, da Lei Federal nº 8.666/93.

- 33.3.1.** A intimação deverá apontar a gravidade e a multa a ser aplicada conforme termos deste CONTRATO, podendo ser esta de valor fixo, ou na modalidade de mora, fixando-se como data inicial da contagem da mora a data do recebimento da intimação para a apresentação da defesa prévia.
- 33.3.2.** Caso a falha tenha sido regularizada, será o procedimento arquivado sem aplicação de nenhuma penalidade;
- 33.16.** Na fase de instrução, a CONCESSIONÁRIA pode requerer, fundamentadamente, diligência e perícia e pode juntar documentos e/ou pareceres e aduzir alegações referentes à matéria objeto do processo, cabendo ao PODER CONCEDENTE recusar provas ilícitas e/ou medidas impertinentes, desnecessárias ou protelatórias.
- 33.17.** Encerrada a instrução processual, o PODER CONCEDENTE decidirá sobre a aplicação da sanção, estando facultado à CONCESSIONÁRIA a interposição de recurso para autoridade superior, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da intimação do ato.
- 33.18.** Na hipótese da sanção de declaração de inidoneidade, caberá pedido de reconsideração, no prazo de 10 (dez) dias úteis, consoante previsto no art. 109, III, da Lei Federal nº 8.666/93.
- 33.19.** Após a decisão de eventual recurso interposto pela CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE, na hipótese de aplicação da penalidade de multa, notificará por escrito a CONCESSIONÁRIA para realizar o pagamento dos valores correspondentes em até 10 (dez) dias úteis contados da data do recebimento da notificação.
- 33.20.** A falta de pagamento da multa no prazo estipulado acarretará a atualização monetária do débito pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia – IBGE, e o acréscimo de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante do débito corrigido monetariamente, nos termos da Lei Municipal nº 13.275/02, a contar da data do respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



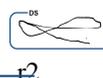
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 33.21.** As importâncias pecuniárias resultantes da aplicação das multas de que trata a presente cláusula reverterão em favor do PODER CONCEDENTE.
- 33.22.** A aplicação das sanções previstas neste CONTRATO pelo descumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA não se confunde com a sistemática de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO, intrínseca a esta CONCESSÃO.
- 33.23.** Independentemente dos direitos e princípios previstos neste CONTRATO, poderão ser tomadas medidas cautelares urgentes pelo PODER CONCEDENTE, que não se confundem com o procedimento de intervenção, nas seguintes situações:
- (a) risco de descontinuidade da prestação da CONCESSÃO;
  - (b) dano grave aos direitos dos USUÁRIOS, à segurança pública ou ao meio ambiente; ou
  - (c) outras situações em que se verifique risco iminente, desde que motivadamente.
- 33.24.** Para a execução deste CONTRATO, nenhuma das PARTES poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

**CAPÍTULO XIII – DA INTERVENÇÃO**

**CLÁUSULA 34ª DA INTERVENÇÃO**

- 34.11.** O PODER CONCEDENTE poderá intervir na CONCESSÃO, a fim de assegurar a adequação da prestação do serviço OBJETO do CONTRATO, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes, nos

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

termos do art. 32 e seguintes da Lei Federal nº 8.987/1995.

**34.12.** Quando não justificarem a caducidade da CONCESSÃO, são situações que autorizam a decretação da intervenção pelo PODER CONCEDENTE, a seu critério e à vista do interesse público, sem prejuízo das penalidades cabíveis e das responsabilidades incidentes:

- (j) paralisação das atividades OBJETO da CONCESSÃO fora das hipóteses admitidas neste CONTRATO e sem a apresentação de razões aptas a justificá-las; situações que ponham em elevado risco o meio ambiente e a segurança de pessoas e bens;
- (k) má-administração que coloque em risco a continuidade da CONCESSÃO;
- (l) inadequações, insuficiências ou deficiências graves e reiteradas dos serviços, obras e demais atividades OBJETO da CONCESSÃO, caracterizadas pelo não atendimento sistemático das obrigações previstas neste CONTRATO;
- (m) utilização de infraestrutura da ÁREA DA CONCESSÃO para fins ilícitos; e
- (n) omissão na prestação de contas ao PODER CONCEDENTE ou oferecimento de óbice à sua atividade fiscalizatória.

**34.13.** A intervenção far-se-á por ato do PODER CONCEDENTE, que conterá, dentre outras informações pertinentes:

- (o) os motivos da intervenção e sua justificativa;
- (p) o prazo, que será de 180 (cento e oitenta) dias, de forma compatível e proporcional aos motivos que ensejaram a intervenção;
- (q) os objetivos e os limites da intervenção; e
- (r) o nome e a qualificação do interventor.

**34.14.** Decretada a intervenção, o PODER CONCEDENTE terá o prazo de 30 (trinta) dias para instaurar processo administrativo com vistas a comprovar as causas determinantes da medida e apurar eventuais responsabilidades, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

**34.15.** A decretação da intervenção levará ao imediato afastamento dos administradores da

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

SPE, e não afetará o curso regular dos negócios da CONCESSIONÁRIA, tampouco seu normal funcionamento.

- 34.16.** Não será decretada a intervenção quando, a juízo do PODER CONCEDENTE, ela for considerada inócua, injustamente benéfica à CONCESSIONÁRIA ou desnecessária.
- 34.17.** Será declarada a nulidade da intervenção se ficar comprovado que o PODER CONCEDENTE não observou os pressupostos legais e regulamentares, ou os princípios da Administração Pública, devendo a CONCESSÃO ser imediatamente devolvida à CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do seu direito a eventual indenização.
- 34.18.** Cessada a intervenção, se não for extinta a CONCESSÃO, o OBJETO do CONTRATO voltará a ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.
- 34.19.** As receitas realizadas durante o período de intervenção serão utilizadas para cobertura dos encargos previstos para o cumprimento do OBJETO da CONCESSÃO, incluindo-se os encargos com seguros e garantias, encargos decorrentes de FINANCIAMENTO e o ressarcimento dos cursos de administração.
- 34.20.** O eventual saldo remanescente, finda a intervenção, será entregue à CONCESSIONÁRIA, a não ser que seja extinta a CONCESSÃO, situação em que tais valores reverterão ao PODER CONCEDENTE.

**CAPÍTULO XIV – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO**

**CLÁUSULA 35ª DOS CASOS DE EXTINÇÃO**

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

- (i) término do prazo contratual;
- (j) encampação;
- (k) caducidade;
- (l) rescisão;
- (m) anulação; e

(n) falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 35.7.** Extinta a CONCESSÃO, retornam para o PODER CONCEDENTE todos os BENS REVERSÍVEIS, direitos e privilégios vinculados à CONCESSIONÁRIA, incluindo-se aqueles a ela transferidos pelo PODER CONCEDENTE, ou por ela adquiridos, no âmbito da CONCESSÃO.
- 35.8.** Extinta a CONCESSÃO, haverá a imediata assunção do OBJETO do CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações necessários, bem como a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os BENS REVERSÍVEIS.
- 35.9.** Extinto o CONTRATO antes do seu termo, o PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, poderá:
- (o) ocupar, temporariamente, bens móveis e imóveis e valer-se de pessoal empregado na prestação das atividades consideradas imprescindíveis à continuidade da CONCESSÃO; e
  - (p) manter os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros pelo prazo e condições inicialmente ajustados, respondendo os terceiros pelos prejuízos decorrentes do não cumprimento das obrigações assumidas.
- 35.10.** Em qualquer hipótese de extinção do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE assumirá, direta ou indiretamente e de maneira imediata, a operação da CONCESSÃO, para garantir sua continuidade e regularidade.

**CLÁUSULA 36ª DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL**

- 36.4.** A CONCESSÃO extingue-se quando se verificar o término do prazo de sua duração, também se extinguindo, por consequência, as relações contratuais entre as PARTES, com exceção daquelas expressamente previstas neste CONTRATO.
- 36.5.** Quando do advento do termo contratual, e ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste CONTRATO ou aquelas que contarem com a anuência do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelo

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup> ALSS r4 <sup>DS</sup> ALSS r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

encerramento de quaisquer contratos inerentes à CONCESSÃO e celebrados com terceiros, segundo as regras para cálculo e pagamento dos valores residuais, nos termos da legislação vigente, assumindo todos os ônus daí resultantes.

- 36.6.** Até 06 (seis) 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.

**CLÁUSULA 37ª DA ENCAMPAÇÃO**

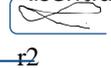
- 37.5.** O PODER CONCEDENTE poderá, durante a vigência do CONTRATO, e por motivo de interesse público, promover a retomada da CONCESSÃO, nos termos da legislação e após prévio pagamento, à CONCESSIONÁRIA, de indenização.

- 37.6.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de encampação cobrirá:

- (d) as parcelas dos investimentos vinculados aos BENS REVERSÍVEIS e ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados para o cumprimento deste CONTRATO;
- (e) todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, FINANCIADOR(ES), contratados e terceiros em geral, inclusive honorários advocatícios, em decorrência do consequente rompimento dos respectivos vínculos contratuais; e
- (f) todas as despesas causadas pela encampação, bem como os custos de rescisão antecipada dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA para a execução do OBJETO da CONCESSÃO.

- 37.7.** O cálculo do valor da indenização dos BENS REVERSÍVEIS não amortizados será feito com base no valor contábil constante das demonstrações contábeis da CONCESSIONÁRIA, apurado segundo a legislação aplicável e as regras contábeis pertinentes, desconsiderados os efeitos de eventual reavaliação de ativos, salvo quando essa tiver sido feita com autorização expressa e sem ressalvas nesse

sentido do PODER CONCEDENTE.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



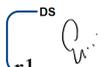
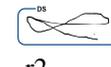
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 37.8.** As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização previstas para o caso de encampação.

**CLÁUSULA 38ª DA CADUCIDADE**

**38.1.** Além dos casos enumerados pela Lei Federal nº 8.987/95 e dos demais casos previstos neste CONTRATO, e sem prejuízo da aplicação das demais penalidades aplicáveis, como a multa, o PODER CONCEDENTE poderá promover a decretação da caducidade da CONCESSÃO nas seguintes hipóteses:

- (k) quando os serviços OBJETO do CONTRATO estiverem sendo reiteradamente prestados ou executados de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios e demais parâmetros definidos neste CONTRATO e seus ANEXOS;
- (l) quando a CONCESSIONÁRIA descumprir reiteradamente cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares relacionadas à CONCESSÃO;
- (m) quando ocorrer desvio da CONCESSIONÁRIA de seu objeto social;
- (n) quando houver atrasos relevantes no cumprimento do prazo para conclusão das obras, iguais ou superiores a 12 (doze) meses, que levem à deterioração significativa e generalizada na qualidade dos serviços prestados;
- (o) quando houver alteração do CONTROLE acionário da CONCESSIONÁRIA, sem prévia e expressa aprovação do PODER CONCEDENTE, consoante o disposto neste CONTRATO;
- (p) quando a CONCESSIONÁRIA paralisar os serviços 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;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (q) quando 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;
  - (r) quando a CONCESSIONÁRIA não cumprir tempestivamente as penalidades a ela impostas pelo PODER CONDECENTE, inclusive o pagamento de multas; em virtude do cometimento das infrações previstas neste CONTRATO;
  - (s) quando a CONCESSIONÁRIA não atender à intimação do PODER CONCEDENTE no sentido de regularizar a prestação dos serviços OBJETO da CONCESSÃO; e
  - (t) quando a CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.
- 38.2.** A decretação da caducidade da CONCESSÃO deverá ser precedida de verificação da inadimplência da CONCESSIONÁRIA em processo administrativo, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório.
- 38.3.** Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à CONCESSIONÁRIA, detalhadamente, os descumprimentos contratuais referidos na subcláusula anterior, dando-se um prazo razoável, nunca inferior a 05 (cinco) dias úteis, para se corrigirem, se possível, as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.
- 38.4.** Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por ato do PODER CONCEDENTE, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.
- 38.5.** A decretação da caducidade 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 trabalhista, tributária e previdenciária.
- 38.6.** Decretada a caducidade, 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

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA.

**CLÁUSULA 39ª DA RESCISÃO CONTRATUAL**

- 39.4.** 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, nos termos do artigo 39 da Lei Federal nº 8.987/1995.
- 39.5.** Os serviços OBJETO do CONTRATO não poderão ser interrompidos ou paralisados até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do CONTRATO.
- 39.6.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de rescisão judicial, será equivalente à encampação, calculada pelos mesmos critérios descritos na CLÁUSULA 37ª.

**CLÁUSULA 40ª DA ANULAÇÃO DO CONTRATO**

- 40.1.** O CONTRATO poderá ser anulado nos termos da lei, observando-se o princípio do contraditório e ampla defesa.
- 40.2.** A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de anulação do CONTRATO, será calculada na forma da CLÁUSULA 37ª.
- 40.3.** A indenização não será devida se a CONCESSIONÁRIA tiver concorrido para a ilegalidade e nos casos em que a ilegalidade lhe for imputada de forma exclusiva, caso em que a indenização a ela devida será apurada nos termos da subcláusula 38.6.

**CLÁUSULA 41ª DA FALÊNCIA OU DA EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA**

**41.4.** Na hipótese de extinção do CONTRATO por falência ou extinção da

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

CONCESSIONÁRIA, a indenização ficará limitada ao valor das parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade do serviço concedido, descontado o valor das multas contratuais e dos danos eventualmente causados pela CONCESSIONÁRIA.

- 41.5.** O PODER CONCEDENTE poderá, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da extinção do CONTRATO, promover nova licitação do serviço concedido, atribuindo à vencedora o ônus do pagamento direto da indenização cabível aos FINANCIADOR(ES) da antiga CONCESSIONÁRIA.
- 41.6.** 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, observada a preferência dos credores com garantia legal.

**CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA 42ª DO ACORDO COMPLETO**

- 42.4.** A CONCESSIONÁRIA declara que o CONTRATO e os seus ANEXOS constituem a totalidade dos acordos que regulam a CONCESSÃO.
- 42.5.** O PODER CONCEDENTE poderá propor a celebração de termo aditivo a este CONTRATO, com o objetivo de esclarecer e detalhar as questões de regulação contratual.
- 42.6.** O INSTRUMENTO DE REGULAÇÃO objeto do termo aditivo de que trata a subcláusula anterior servirá exclusivamente como mecanismo de detalhamento das obrigações previstas neste CONTRATO, não podendo criar novas obrigações sob pena de configurar alterações das obrigações contratuais previstas neste CONTRATO.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CLÁUSULA 43ª DA COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES**

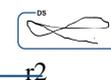
- 43.4.** As comunicações entre as PARTES serão efetuadas por escrito e remetidas:
- (d) em mãos, desde que comprovadas por protocolo;
  - (e) por correio registrado, com aviso de recebimento; e
  - (f) por correio eletrônico, desde que comprovada a recepção.
- 43.5.** Consideram-se, para os efeitos de remessa das comunicações, os seguintes endereços e endereço eletrônico, respectivamente:
- PODER CONCEDENTE: [•]
- CONCESSIONÁRIA: [•]
- 43.6.** Qualquer das PARTES poderá modificar o seu endereço postal e endereço eletrônico, mediante comunicação à outra PARTE, conforme acima.

**CLÁUSULA 44ª DA CONTAGEM DE PRAZOS**

- 44.4.** Os prazos estabelecidos em dias, neste CONTRATO e seus ANEXOS, contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis.
- 44.5.** Em todas as hipóteses, deve-se excluir o primeiro dia e contar-se o último.
- 44.6.** 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 em dia em que não há expediente.

**CLÁUSULA 45ª DO EXERCÍCIO DE DIREITOS**

- 45.3.** Se qualquer uma das PARTES permitir, mesmo por omissão, o descumprimento, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas ou condições deste CONTRATO e de seus

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

ANEXOS, tal fato não poderá liberar, desonerar ou, de qualquer modo afetar ou prejudicar tais cláusulas ou condições, as quais permanecerão inalteradas, como se nenhuma tolerância houvesse ocorrido.

- 45.4. Em qualquer hipótese, não estará configurada novação ou mesmo renúncia a direitos, tampouco defeso o exercício posterior destes.

**CLÁUSULA 46ª DA INVALIDADE PARCIAL E INDEPENDÊNCIA ENTRE AS CLÁUSULAS DO CONTRATO**

- 46.4. Sempre que possível, cada disposição deste CONTRATO deverá ser interpretada de modo a se tornar válida e eficaz à luz da legislação aplicável.
- 46.5. Caso alguma das disposições deste CONTRATO seja considerada ilícita, inválida, nula ou inexequível por decisão judicial, ela deverá ser julgada separadamente do restante do CONTRATO e substituída por disposição lícita e similar, que reflita as intenções originais das PARTES, observando-se os limites da legislação.
- 46.6. Todas as demais disposições continuarão em pleno vigor e efeito, não sendo prejudicadas ou invalidadas.

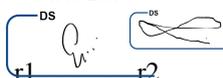
**CLÁUSULA 47ª DO FORO**

- 47.1 Fica eleito o foro da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, 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 02 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas, que também o assinam, para que se produzam seus efeitos legais e jurídicos.

Araraquara (SP), [●] de [●] de 2023.

PARTES:

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

---

MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

---

CONCESSIONÁRIA

ANUENTE

---

MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

TESTEMUNHAS:

---

Nome:

Nome:

CPF/MF:

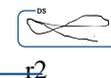
CPF/MF:

RG:

RG:

**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA MODERNIZAÇÃO,  
RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

    r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO I DA MINUTA DE CONTRATO**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Conforme indicado no item 2.1. da Minuta de Contrato, o Anexo I do Contrato de Concessão será o Edital da Concorrência e seus Anexos.

DS  
r1  r2  DS  
r3  DS  
r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA MODERNIZAÇÃO,  
RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**ANEXO II DA MINUTA DE CONTRATO  
PROPOSTA**

DS  
r1  r2  DS  
r3  DS  
r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Conforme indicado no item 2.1. da Minuta de Contrato, o Anexo II do Contrato de Concessão será a Proposta Comercial do Licitante vencedor.

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA,  
PARA MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E  
MANUTENÇÃO

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**1. DIRETRIZES GERAIS**

1.1. O presente documento define as diretrizes e os encargos de obra, operação e gestão do COMPLEXO a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA, bem como os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS.

1.2. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do PODER CONCEDENTE.

1.3. Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam o COMPLEXO, conforme descritos no ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.

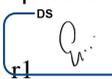
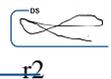
1.3.1. Os elementos presentes no COMPLEXO são parte integrante de sua identidade, devendo ter suas características mantidas e devidamente preservadas pela CONCESSIONÁRIA.

1.4. O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste documento, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários.

1.5. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual ajuste e/ou adequação necessária para que as obras, a operação e a gestão do COMPLEXO respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS, em especial neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e na legislação aplicável.

1.6. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.

1.6.1. O PODER CONCEDENTE é responsável pela obtenção e manutenção de todas as autorizações, alvarás e licenças até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, inclusive, cabendo a CONCESSIONÁRIA providenciar as transferências destas para si, quando for o caso, bem como providenciar eventuais regularizações complementares.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.6.2. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA poderá contar com o apoio do PODER CONCEDENTE no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal.

1.7. A CONCESSIONÁRIA poderá se valer, quando assim desejar, de inovações tecnológicas, seja de processos ou equipamentos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, seja aquelas ligadas à operação e gestão, ou às intervenções e modernização do COMPLEXO, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO.

1.8. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação e inclusão social e o respeito às minorias e grupos sociais vulneráveis, buscando com essas ações gerar externalidades positivas que transcendam o perímetro do COMPLEXO.

1.9. As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do OBJETO do CONTRATO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no uso do COMPLEXO, no seu entorno e na sua vizinhança.

1.10. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro do COMPLEXO, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

## 2. DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS no COMPLEXO, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental e os parâmetros urbanísticos.

2.2. A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à execução do OBJETO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

2.3. Os encargos de obra compreendem o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO, contendo as intervenções de realização obrigatória, que deverão ser impreterivelmente realizadas sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.4. INTERVENÇÕES OPCIONAIS dizem respeito aos serviços de engenharia que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para o COMPLEXO, de forma facultativa, para melhor atendimento dos USUÁRIOS.

2.5. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a integração entre os equipamentos objeto da CONCESSÃO, incluindo novas áreas destinadas aos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, com os espaços já existentes, como espaços de convivência, lazer, contemplação e valorização das áreas verdes.

2.6. No prazo definido no EDITAL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, o PLANO DE INTERVENÇÕES, contendo a totalidade do planejamento para a execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e das INTERVENÇÕES OPCIONAIS do COMPLEXO.

2.6.1 O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá contemplar o planejamento para execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO constante da cláusula 4 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e as eventuais INTERVENÇÕES OPCIONAIS previstas de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

2.7. A implantação do PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser precedida pela elaboração de projetos, incluindo eventuais demolições necessárias, a serem aprovados pelos órgãos competentes.

2.7.1 As propostas de demolição de áreas deverão ser apresentadas ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, e acompanhadas de justificativa técnica e econômico-financeira, bem como de clara indicação da solução a ser implementada, demonstrando sua vantajosidade para a CONCESSÃO e para a operação do COMPLEXO.

2.7.2 Até o final do primeiro ano da CONCESSÃO, os projetos de que trata o item anterior deverão ser apresentados de forma conjunta para o COMPLEXO, para aprovação pelos órgãos competentes de licenciamento, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

2.7.3 A apresentação de projetos para fins de licenciamento de forma segregada, em exceção à regra prevista no item anterior, poderá ser autorizada pelo PODER CONCEDENTE, mediante pedido motivado da CONCESSIONÁRIA.

2.8. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e à execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma, recuperação e construção de

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

novas edificações, a CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal.

2.9. Os projetos, obras e serviços a serem realizados no COMPLEXO deverão garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Obra e Edificações e das normas técnicas aplicáveis.

2.10. A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens e materiais necessários para o cumprimento do escopo do projeto e para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS no COMPLEXO.

2.11. Os projetos, obras e serviços deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais.

2.12. São diretrizes específicas para o projeto e obra de novas edificações, reforma ou recuperação de edificações e estruturas no COMPLEXO:

- a) o uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;
- b) o uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência lumínica, resultando em baixa potência instalada para garantia de conforto aos USUÁRIOS;
- c) privilegiar, sempre que possível e economicamente viável, a aquisição de energias “limpas”;
- d) a priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;
- e) o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- f) a utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar-condicionado com selos de alta eficiência energética;
- g) a captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- h) a instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
- i) o uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.

2.13. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverão minimizar os impactos de obra no COMPLEXO, visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.

2.14. As obras de reforma, recuperação e construção de novas edificações no COMPLEXO deverão, sempre que possível, manter o funcionamento do COMPLEXO, ainda que parcial, ou seja, de alguns de seus equipamentos.

2.15. Durante a fase de implantação dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, as obras e/ou serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.

2.16. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela retirada de entulhos, realização e retiradas de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos.

2.17. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES COMPLEMENTARES, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e pelos demais órgãos competentes.

2.18. As demolições e retiradas não deverão causar danos a terceiros e ao meio ambiente, devendo ser adotadas medidas para a segurança dos operários e dos USUÁRIOS do COMPLEXO.

2.19. As demolições deverão considerar, quando necessário, eventuais elementos a preservar, assim como a sua proteção, desmonte e relocação, e deverá prever meios para não gerar impactos ao meio ambiente, ao entorno e aos USUÁRIOS do COMPLEXO. O material demolido e/ou retirado deverá ter a devida destinação nos termos da legislação vigente.

2.20. Todo elemento a preservar retirado por meio de demolição deve ser acondicionado e guardado atendendo ao tipo de material e sua dimensão. O seu armazenamento deve ser

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

delimitado ao canteiro, efetuando-se a sua manutenção, protegendo-o dos elementos dos fatores climáticos, de vandalismo e de roubo.

2.21. Ao final das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá ter removido todas as instalações do acampamento e canteiro de obras como equipamentos, construções provisórias, detritos e restos de materiais, de modo a apresentar as áreas utilizadas totalmente limpas.

2.22. As obras não poderão interromper o uso das áreas adjacentes à ÁREA DA CONCESSÃO, salvo quando houver comum acordo com os detentores de tais áreas.

2.23. A CONCESSIONÁRIA poderá solicitar ao PODER CONCEDENTE o bloqueio de vias de acesso ou remanejamento de tráfego para a realização das obras, comunicando as autoridades competentes pelos canais oficiais e respeitando a legislação vigente.

### 3. DIRETRIZES OPERACIONAIS

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em até 90 dias após a ORDEM DE INÍCIO, os PLANOS OPERACIONAIS contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

3.1.1 Administração:

- a) Plano de Administração e Gestão;
- b) Plano de Transferência Operacional do COMPLEXO;

3.1.2 Uso do Espaço:

- a) Plano de Gestão do Uso do Espaço;

3.1.3 Atendimento ao USUÁRIO:

- a) Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO;

3.1.4 Segurança e Bem-estar:

a)     r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- b) Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas;
- c) Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial;
- d) Plano de Conscientização e Inclusão;

3.1.5 Zeladoria:

- a) Plano de Limpeza;
- b) Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário;
- c) Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados;
- d) Plano de Conservação dos Recursos Naturais;
- e) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

3.2. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação dos serviços e dimensionar os serviços futuros considerando a rotina diária e eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

3.3. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão identificar as áreas de interface entre os equipamentos atuais do COMPLEXO e os novos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA, para a realização dos encargos de que trata o item 5 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3.4. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como *.doc*, e em versão *.pdf.*, ou em outra forma previamente acordada entre as partes.

3.5. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS OPERACIONAIS aprovados pelo PODER CONCEDENTE antes do respectivo período de mensuração de desempenho.

3.6. Os PLANOS OPERACIONAIS poderão ser revistos pela CONCESSIONÁRIA, caso em que deverão ser novamente submetidos ao PODER CONCEDENTE para aprovação.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

3.7. O Plano de Transferência Operacional do COMPLEXO deverá ser elaborado conforme as diretrizes constantes do APÊNDICE III deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

#### 4. ENCARGOS DE OBRA

4.1 Os encargos de obra relativos ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO compreendem todos os investimentos que deverão ser impreterivelmente executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura e as instalações do COMPLEXO, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulicos, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação.

4.2 O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO deverá ser implantado nos primeiros 3 (três) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO.

#### CEAR

4.3 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as seguintes INTERVENÇÕES visando à modernização, recuperação, revisão dos bens que integram o COMPLEXO:

##### 4.3.1 Superestrutura e Acabamentos Internos

- (a) Regularização de piso
- (b) Impermeabilização das áreas molhadas
- (c) Acabamentos de piso
- (d) Rodapé em Cerâmica Eliane, linha Minimum Cimento EXT, cor cinza, h=75mm. Espessura 9,5mm. ou equivalente
- (e) Cerâmica Eliane, linha Minimum Cimento EXT, cor cinza, 600x600mm. espessura 9,5mm - ref. Eliane, Cecrisa, Villagres ou equivalente
- (f) Piso Vinílico antiderrapante, Tarkett, Coleção Grafito, cor Grey, em manta - ref. Durafloor, Eucafloor, Tarkett ou equivalente
- (g) Granito Branco Siena ou equivalente
- (h) Piso tátil de alerta em PVC 25x25cm ou equivalente
- (i) Forro em Gesso Acartonado incluso tabica metálica branca e alçapão 60x60cm com perfil oculto ou equivalente
- (j) Textura Suvinil Cimento queimado, exterior / interior ou equivalente

##### 4.3.2 Comunicação Visual e Mobiliário

- (a) Comunicação visual - Banners, totens, faixas e placas estáticas;
- (b) Paisagismo - vasos com plantas;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (c) Poltronas;
- (d) Mesa 4 Lugares;
- (e) Cadeira - ref.

#### 4.3.3 Instalações

- (a) Instalações elétricas;
- (b) Climatização - HVAC System;
- (c) Adaptação do auditório para teatro.

4.3.4 Os sistemas, em especial o de telecomunicações, deverão permitir a conexão com os veículos e equipamentos de transmissão de jogos e eventos em diversos pontos do COMPLEXO e seu entorno.

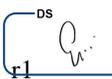
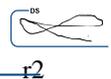
4.3.5 O sistema de ar-condicionado deverá ser adequadamente dimensionado, levando em consideração as particularidades climáticas da cidade bem como expectativa de públicos nos eventos de maior porte e, sempre que possível, setorizado, de forma a permitir o seu desligamento em dependências e setores que não estejam em utilização, nos casos de eventos que não se utilizem da área total do COMPLEXO que lhes for destinada.

4.3.6 A CONCESSIONÁRIA deverá adotar soluções para o sistema de ar-condicionado que evitem ruídos e fumaça.

4.4 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a implantação de sinalização e elementos de comunicação visual em todo o COMPLEXO, com linguagem visual padronizada, integrada e acessível, de forma a valorizar o conjunto arquitetônico, com instalação de elementos como placas de sinalização, advertência e direcionais, identificando todos os equipamentos e instalações, inclusive os elementos integrantes dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS que venham a ser realizados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

4.4.1 A proposta de sinalização e comunicação visual bilíngue (português e inglês) e acessível do COMPLEXO deverá ser consolidada em um Projeto de Comunicação, que deverá ser aprovado juntamente com os demais projetos integrantes dos encargos de obra, conforme o item 2.7 deste ANEXO.

4.5 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e/ou implantação de novo MOBILIÁRIO em todo o COMPLEXO, com linguagem visual padronizada e integrada, como lixeiras, bebedouros e paraciclos, para funcionários, USUÁRIOS e visitantes.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

4.5.1 Quando da implantação de novas lixeiras, a CONCESSIONÁRIA deverá priorizar o sistema de coleta seletiva de resíduos.

4.6 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a recuperação da pintura de parte ou todas as edificações, instalações e demais elementos integrantes do COMPLEXO como fachadas, paredes internas, arquibancadas, guarda corpos, coberturas e marquises.

### **ESTÁDIO**

4.7 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e recuperação das áreas de hospitalidade e camarotes, desde que garantidos o espaço e a infraestrutura necessários para a transmissão de jogos no ESTÁDIO.

4.8 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, reforma e recuperação de todos os sanitários existentes.

4.9 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e recuperação de parte ou todas as áreas destinadas ao comércio e serviços de alimentação e bebidas existentes.

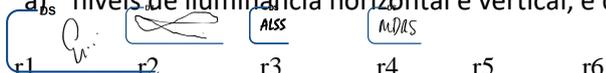
4.10 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, quando o caso, proceder com a substituição dos assentos existentes nas arquibancadas por novos assentos, constituídos por material durável e resistente, incluindo assentos reservados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação aplicável.

4.11 A CONCESSIONÁRIA manterá em plenas condições de uso o gramado e respectivo sistema de drenagem para as atividades esportivas passíveis de desenvolvimento no estádio, principalmente o futebol, através de manutenção preventiva e substituição regular e planejada do gramado, parcial ou integralmente.

4.12 A CONCESSIONÁRIA deverá vistoriar o sistema de iluminação implantado e, se o caso, proceder com a modernização, substituição ou complementação da iluminação do ESTÁDIO, incluindo a iluminação esportiva do campo.

4.12.1 A vistoria deverá apurar se a iluminação esportiva cumpre os requisitos exigíveis para esse tipo de instalação, que envolvem:

a) níveis de iluminância horizontal e vertical, e coeficientes de uniformidade adequados;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- b) ofuscamento reduzido, direto ou por meio da luz refletida pelo solo;
- c) aparência de cor compatível com as atividades consideradas;
- d) supressão dos ruídos produzidos pelas luminárias;
- e) ausência de sombras indesejadas, prejudiciais à visibilidade;
- f) inexistência de flutuação na tensão/oscilação de luminosidade.

4.13 Caso entenda necessário, a CONCESSIONÁRIA poderá implantar geradores de energia, com painel de transferência automática, que deverão manter todos os sistemas primários em operação, incluindo o sistema de iluminação do campo, no caso de falta de atendimento da rede principal, devendo apresentar o projeto de forma prévia para a aprovação do PODER CONCEDENTE, sem direito a equilíbrio econômico-financeiro.

**GINÁSIO DE ESPORTES CASTELO BRANCO - GIGANTÃO**

4.14 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, reparar o piso da quadra do Gigantão, mantendo-o em boas condições de uso.

4.15 A CONCESSIONÁRIA deverá vistoriar as reformas de cobertura do Gigantão e, se o caso, proceder com a sua recuperação, mantendo-o em boas condições de uso.

4.16 A CONCESSIONÁRIA deverá implementar um programa de longo prazo para a adoção de iluminação interna no Gigantão de alta eficiência energética.

4.17 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e recuperação dos sanitários e vestiários do Gigantão, incluindo mictórios nos sanitários masculinos, sanitários acessíveis e fraldários, mantendo-os em boas condições de uso.

**CONDIÇÕES GERAIS**

4.18 A CONCESSIONÁRIA poderá propor revisões nos cronogramas de obras quando:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

4.18.1 Ocorrer fato não imputável à CONCESSIONÁRIA que prejudique a execução das obras dentro do cronograma original, devidamente motivado, apresentado novo cronograma e medidas mitigadoras adotadas.

4.18.2 Encontrar solução que, a critério do PODER CONCEDENTE, seja mais moderna e atual, nos termos da legislação vigente.

4.18.2.1 O CONCESSIONÁRIO deverá apresentar a solução alternativa que pretende implantar, indicando as razões e motivos pela adoção da medida, justificando sua modernidade e atualidade, bem como indicando o cronograma de prazo para sua implementação.

4.18.2.2 A adoção de solução mais moderna e atual por parte do CONCESSIONÁRIO a seu pedido não gera direito a reequilíbrio econômico financeiro, mas poderá justificar a revisão dos prazos para cumprimento das obrigações contratuais, desde que devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE.

## 5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO

5.1. Os encargos de operação e gestão são divididos nas seguintes categorias: i) administrativo, ii) uso do espaço; iii) atendimento ao USUÁRIO; iv) segurança e bem-estar; e iv) zeladoria.

5.2. As regras deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA que envolverem empresas subcontratadas ou parcerias travadas pela CONCESSIONÁRIA são de sua integral responsabilidade. Nesse sentido, a CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do CONTRATO às referidas empresas e delas exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade.

5.3. Os encargos de operação e gestão aplicam-se aos equipamentos, áreas livres e demais instalações integrantes do COMPLEXO e às áreas de interface entre o COMPLEXO e os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

5.4. Os encargos de operação e gestão deverão dimensionar os serviços considerando a rotina diária e os eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5.5. Os encargos de operação e gestão deverão prever a implementação de medidas mitigadoras relativas à limpeza, trânsito e segurança no entorno do COMPLEXO, no caso de eventos.

5.5.1 Os PLANOS OPERACIONAIS relativos à limpeza, trânsito e segurança deverão identificar a área do entorno do COMPLEXO onde serão implantadas as medidas mitigadoras de que trata o item anterior.

5.6. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o COMPLEXO em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo prover, para tanto, todos os serviços necessários ao pleno atendimento do OBJETO e do ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO e este CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

5.7. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema automatizado de medição dos indicadores integrantes do SISTEMA DE MEDIÇÃO DE DESEMPENHO, ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, que deve ser propício à realização de auditoria e que permita o acesso às informações que serviram de base para os cálculos realizados e aos resultados de períodos anteriores, considerando, no mínimo, 5 (cinco) anos de armazenamento.

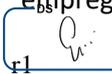
**ADMINISTRATIVO**

5.8. A operação necessária à administração do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Administração e Gestão.

5.9. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do OBJETO, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir excelência nos serviços que serão prestados no COMPLEXO.

5.10. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas são responsáveis pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.

5.11. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão munir seus prepostos ou empregados com Equipamentos de Proteção Individual e demais equipamentos necessários

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.

5.12. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, incluindo no mínimo: (i) nome completo; (ii) documento de identificação; (iii) cargo/função; devendo tais informações ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE quando solicitadas.

5.13. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um profissional ou profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que tenha uma visão completa de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO.

5.14. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar, sempre que necessário, profissional e/ou empresa especializada na manutenção de bens tombados.

5.15. Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados.

5.15.1. Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajés condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução dos serviços.

5.16. Caberá à CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial e solícito com os USUÁRIOS do COMPLEXO.

5.17. A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo no COMPLEXO, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

5.18. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação do COMPLEXO, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, que poderá repassá-los a seus contratados e contratantes.

5.19. Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e, também para as áreas de uso comercial inseridas no COMPLEXO.

5.20. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos ao

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

PODER CONCEDENTE para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência da gestão da CONCESSÃO e o cumprimento do CONTRATO, conforme disposto no APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, integrante deste documento.

5.22.1 O relatório anual de conformidade deverá contemplar a descrição das atividades realizadas, da receita de uso do complexo e das demais receitas operacionais do período, dos investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços, do cumprimento de metas e indicadores de desempenho, das obras de modernização, das atividades de manutenção preventiva e emergencial, dos eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas, do estado de conservação do complexo e dos demais dados e informações relevantes sobre o complexo, conforme descrito no contrato.

5.21. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema de gestão automatizado que tenha como função integrar todos os sistemas relacionados à operação do COMPLEXO e que possa ser objeto de auditoria, caso seja solicitado pelo PODER CONCEDENTE.

5.22. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes da prestação dos serviços a serem realizados no COMPLEXO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta.

**ZELADORIA**

5.23. A operação necessária à limpeza do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Limpeza.

5.24. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas e com boas condições de higiene todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestruturas integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO, compreendendo, mas não se limitando a limpeza de sanitários e vestiários, áreas de alimentação, áreas de eventos (antes, durante e após a realização dos mesmos), interior de edificações, quadras, arquibancadas, MOBILIÁRIO, oferecendo uma condição saudável para o uso do COMPLEXO.

5.25. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como das calçadas perimetrais, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5.26. A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados no COMPLEXO, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados ao COMPLEXO e ao seu entorno, no menor tempo possível, como colocação de lixeiras temporárias e sanitários químicos para atendimento específico de determinado evento.

5.27. Os sanitários e vestiários deverão ser permanentemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados, de forma a atender à constante demanda dos USUÁRIOS, sobretudo nos dias e períodos de maior fluxo de pessoas, principalmente em eventos.

5.27.1. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, bem como a limpeza do piso e dos vasos sanitários, com aplicação de produtos desinfetantes e outras ações adequadas ao cumprimento dos encargos, na frequência necessária para tanto.

5.27.2. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias e vestiários, seus aparelhos, metais sanitários e demais componentes mantendo seu bom estado de conservação e protegendo-os de todo e qualquer ato que caracterize mau uso ou depreciação.

5.27.3. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como papel higiênico, sabonete, papel para secar as mãos e/ou equipamentos de secagem.

5.28. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação do COMPLEXO.

5.28.1. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, efetuar uma limpeza ecológica, com utilização de produtos e métodos de limpeza que não sejam nocivos ou que possam reduzir impactos ao meio ambiente e à saúde humana e da fauna.

5.29. A operação necessária à conservação do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e MOBILIÁRIO.

5.30. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, incluindo o gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função da obsolescência, do desgaste ou término de sua vida útil, de acordo com o princípio da razoabilidade.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5.30.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva do gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, de forma a mantê-lo em boas condições para a realização de jogos.

5.31. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção, conservação e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, MOBILIÁRIO e equipamentos, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários.

5.31.1. Na execução dos serviços de manutenção deverão ser respeitadas as recomendações dos fabricantes e as normas vigentes visando a manter a garantia de uso das edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos e a segurança operacional.

5.32. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações elétrica, hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão.

5.33. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos do COMPLEXO.

5.34. Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integridade física de USUÁRIOS, funcionários ou do patrimônio preservado do COMPLEXO, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.

5.35. A operação necessária à conservação das áreas verdes, jardins, gramados e recursos hídricos do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Recursos Naturais, devendo ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

5.36. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do COMPLEXO em excelente estado de conservação, devendo efetuar adubação, cortes, podas, supressão, replantio, transplantes e demais ações necessárias para a manutenção e conservação destes elementos, conforme legislação vigente.

5.37. A CONCESSIONÁRIA será responsável por observar os indivíduos arbóreos que necessitem de podas ou supressões, e deverá emitir laudo técnico atestando a necessidade de ação, que deverá ser submetido à análise e aprovação do PODER CONCEDENTE, de forma a evitar riscos de queda e/ou acidentes na ÁREA DA CONCESSÃO ou em suas imediações.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5.38. Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata ao PODER CONCEDENTE, para que a solução seja prontamente executada.

5.39. Quando ocorrer a supressão de um indivíduo arbóreo, a CONCESSIONÁRIA deverá, preferencialmente, substituí-lo, após consulta ao PODER CONCEDENTE, por espécie nativa da Mata Atlântica, exceto no caso de disposição contrária das resoluções de tombamento.

5.40. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar práticas que minimizem o uso de insumos agressivos ao meio ambiente para a conservação dos elementos vegetais do COMPLEXO estritamente de acordo com a legislação vigente.

5.41. A CONCESSIONÁRIA deverá, se aplicável, elaborar laudos técnicos de recuperação de passivos ambientais ocorridos anteriormente à data de início da CONCESSÃO do COMPLEXO, a ser realizado por responsáveis técnicos devidamente habilitados.

5.42. A operação necessária à gestão de resíduos sólidos do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

5.43. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências do COMPLEXO, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.

5.44. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos procurando, quando possível, adotar políticas de não geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.

5.45. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as lixeiras do COMPLEXO disponíveis para receberem novos resíduos, impedindo o acesso de animais silvestres e domésticos, seja através de constante esvaziamento ou da utilização de tecnologias existentes para esse fim.

5.46. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar campanhas internas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre os USUÁRIOS e os resíduos por eles produzidos.

5.47. A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizados laudos técnicos, emitidos por prestador de serviço qualificado e reconhecido, que atestem que todas as ÁREAS DA

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

CONCESSÃO se encontram livres de infestações de pragas como ratos, baratas, insetos danosos e outros que podem oferecer riscos à flora, fauna, aos USUÁRIOS e aos equipamentos do COMPLEXO.

**USO DO ESPAÇO**

5.48. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar ou promover atividades que permitam intensificar o uso dos equipamentos e áreas integrantes do COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, considerando a simultaneidade de uso dos diversos espaços, de forma a atrair um maior número de USUÁRIOS.

5.49. A CONCESSIONÁRIA procurará manter o COMPLEXO aberto entre 8h00 (oito horas) e 22h00 (vinte e duas horas) para uso público nos dias de atividade, podendo ter seu horário alterado, inclusive no caso de eventos, mediante comunicação prévia ao Poder Concedente.

5.50. A CONCESSIONÁRIA deverá manter política de publicidade de seus horários aos USUÁRIOS e, no caso de alteração, divulgar de forma adequada os novos horários ou horários extraordinários.

5.51. A CONCESSIONÁRIA deve disponibilizar a ÁREA DA CONCESSÃO para a realização de EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE na ÁREA DA CONCESSÃO, mediante prévio envio do calendário por parte do PODER CONCEDENTE, na forma estabelecida no APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE E OUTROS.

5.54.1. O não uso, por parte do PODER PÚBLICO, do direito de uso do espaço nas datas estabelecidas para os EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE não ensejará, em hipótese alguma, reequilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER PÚBLICO.

5.52. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar ou promover atividades gratuitas de caráter esportivo, recreativo, de lazer e/ou cultural no COMPLEXO, incluindo atividades de desporto, a serem consideradas para efeito de mensuração dos níveis de desempenho, conforme ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.

5.53. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar atividades de locação do espaço do COMPLEXO para eventos em horários e locais delimitados e previamente comunicados ao público e USUÁRIOS.

5.53.1 No caso de locação dos espaços de empreendimentos associados do COMPLEXO, fica dispensada a necessidade de comunicação ao público e USUÁRIOS.

r1  r2 

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5.54. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar local com a estrutura necessária para o desenvolvimento do trabalho da imprensa em dias de jogos ou eventos realizados no COMPLEXO.

5.55. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as licenças, alvarás e permissões necessárias para a realização de eventos nos espaços livres e nos equipamentos integrantes do COMPLEXO, podendo obter alvará permanente para as áreas com maior potencial para a realização de eventos.

## **SEGURANÇA E BEM-ESTAR**

5.56. A operação necessária à segurança dos USUÁRIOS deverá seguir as diretrizes do Plano de Segurança, o qual deve ser apresentado anualmente pela CONCESSIONÁRIA, e aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

5.60.1. O primeiro Plano de Segurança deverá ser apresentado em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do CONTRATO.

5.57. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar na proteção e conservação do patrimônio natural e edificado, social, histórico e cultural do COMPLEXO, e desenvolver todas as estratégias visando o cumprimento de seu regulamento de uso e sua integridade, utilizando-se de recursos tecnológicos e humanos, durante todo o período da CONCESSÃO.

5.58. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar um sistema de monitoramento para o controle efetivo e em tempo real das áreas críticas e de grande circulação de pessoas do COMPLEXO.

5.58.1. As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) por dia, armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias e compartilhadas em tempo real com o PODER CONCEDENTE.

5.58.2. Deverá ser feito backup das imagens de todas as ocorrências.

5.59. A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer o dimensionamento das equipes de segurança e sua integração com o sistema de monitoramento virtual e outros recursos tecnológicos empregados nesta operação.

5.60. Toda a área da CONCESSÃO deverá ser monitorada por segurança preventiva

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

desarmada, por meio de rondas ou postos estacionários.

5.60.1. Toda a operação de segurança deverá ser realizada a partir dos princípios da prevenção e inibição de ações impróprias e a mediação e resolução pacífica de conflitos, adotando medidas preventivas às ocorrências em detrimento de ações coercitivas.

5.60.2. As equipes de segurança não deverão, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, proceder com medidas discriminatórias contra minorias e grupos sociais vulneráveis, cabendo à CONCESSIONÁRIA manter treinamento periódico, por si ou por seus subcontratados, de suas equipes neste sentido.

5.60.3. As equipes de segurança deverão possuir em seus quadros pessoal preparado e capacitado para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita.

5.61. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, no caso de eventos, o quadro móvel necessário para a sua realização em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS.

5.62. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar, no caso de eventos, que a equipe de segurança seja capaz de se comunicar claramente com o público dentro e fora do COMPLEXO, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente, que permita alertar os USUÁRIOS em caso de emergência.

5.63. A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior do COMPLEXO.

5.64. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar de modo conjunto, complementar e coordenado com a Guarda Civil Municipal (GCM) e Polícia Militar (PM), conforme o Plano de Segurança.

5.65. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, atualizar e compartilhar com o PODER CONCEDENTE um sistema de registro de todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas, com descrição detalhada da ocorrência, localização e medidas tomadas.

5.66. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão das portarias e/ou acessos do COMPLEXO, mantendo o monitoramento, de modo a garantir o adequado controle de acesso.

5.66.1. Os acessos ao COMPLEXO deverão ser monitorados virtualmente de forma permanente.

5.66.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital de todos os veículos que adentrem





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

a ÁREA DA CONCESSÃO e dela saiam, mantendo esse registro armazenado e disponível.

5.66.3. É vedada à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências, imagens e controle de acesso de veículos a qualquer parte sem a anuência formal do PODER CONCEDENTE, exceto no caso de ordem judicial e para as autoridades oficiais.

5.67. A operação necessária para a prevenção e combate contra incêndios e proteção contra descargas elétricas, incluindo situações emergenciais, deverá seguir as diretrizes do Plano de Prevenção e Combate a Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas.

5.67.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter os equipamentos contra incêndio distribuídos pelo COMPLEXO em boas condições de uso, efetuar testes e recargas dentro da legislação vigente.

5.67.2. A CONCESSIONÁRIA deverá manter entre seus colaboradores equipe treinada de brigadistas nas edificações sob sua responsabilidade, nos termos da legislação vigente.

5.67.3. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as edificações devidamente sinalizadas, com os tipos de extintores disponíveis, hidrantes e placas que indiquem as rotas de fuga.

5.68. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar um mapeamento das áreas suscetíveis a descargas atmosféricas e ações de mitigação em toda a área da CONCESSÃO.

5.69. A operação necessária para o pronto atendimento dos USUÁRIOS devido à ocorrência de acidentes ou problemas de saúde dentro da ÁREA DA CONCESSÃO e a execução de atividades preventivas e educativas deverá seguir as diretrizes do Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial.

5.70. A CONCESSIONÁRIA deverá, por si ou assegurar que o seu locatário assim o faça, que seja mantido serviço ambulatorial de pronto atendimento emergencial e de primeiros socorros destinado aos casos que ocorram com os USUÁRIOS dentro do COMPLEXO quando assim exigido pela legislação vigente.

i) Caso algum evento a ser realizado dentro do COMPLEXO exija a adoção de equipamentos específicos para atendimento emergencial dos usuários, tais como jogos de futebol, deverá a CONCESSIONÁRIA assegurar por si, ou pelos seus locatários, a disponibilização de tais equipamentos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ATENDIMENTO AO USUÁRIO**

5.71. O atendimento ao USUÁRIO deverá ser realizado a partir das diretrizes do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, com foco na maximização da experiência do USUÁRIO, nas boas relações entre USUÁRIOS e funcionários e no respeito à pluralidade social que compõe a totalidade dos USUÁRIOS.

5.72. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o USUÁRIO, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital da programação e dos serviços oferecidos no COMPLEXO, contendo informações como: i) programação, áreas de serviços de alimentação, sanitários e estacionamento; ii) informações históricas e culturais; iii) horário de funcionamento; e iv) espaço para envio de sugestões e reclamações.

5.73. A CONCESSIONÁRIA deverá valer-se dos meios disponíveis para evitar a formação de filas para acesso aos eventos e instalações de serviços aos USUÁRIOS, tal como venda antecipada e descentralizada de ingressos e tíquetes para serviços de alimentação.

5.74. Os sanitários deverão estar disponíveis aos USUÁRIOS durante todo o período em que o COMPLEXO estiver aberto.

5.75. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a contagem do número de USUÁRIOS, no âmbito da pesquisa de uso público, de forma a constituir uma série histórica de dados a serem disponibilizados ao PODER CONCEDENTE de maneira desagregada, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.76. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisa de uso público do COMPLEXO, conforme disposto no APÊNDICE III.2 – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.77. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisas de satisfação com os USUÁRIOS do COMPLEXO, conforme disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DEMPENHO, do CONTRATO, e APÊNDICE III.2 – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.78. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante do COMPLEXO, em local de fácil acesso e visualização, que ofereça informações relevantes, que melhorem a experiência dos USUÁRIOS. As informações serão fornecidas, de preferência, em versão bilíngue (português e inglês).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5.78.1. A CONCESSIONÁRIA poderá disponibilizar o serviço de informações por meio de aplicativos para smartphones, tablets, acesso via internet ou outros meios mais modernos de comunicação.

5.79. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o fornecimento de água potável para os USUÁRIOS em bebedouros estrategicamente posicionados dentro do COMPLEXO.

5.80. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço pago ou gratuito de acesso à internet;

5.81. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a oferta de serviços de alimentação variados no COMPLEXO, atrelando qualidade, diversidade e agilidade no serviço prestado.

5.82. A CONCESSIONÁRIA deverá sinalizar de forma adequada as localidades e equipamentos do COMPLEXO.

5.83. Os serviços de carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros nas áreas de acesso ao COMPLEXO deverão causar o mínimo de impacto dentro do COMPLEXO e em seu entorno.

5.84. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias dentro do COMPLEXO.

5.85. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e disponibilizar um plano com rotas acessíveis no COMPLEXO, como parte integrante do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, identificando percursos e equipamentos acessíveis, e outras medidas que melhorem a experiência dos USUÁRIOS com deficiência e mobilidade reduzida.

5.86. A CONCESSIONÁRIA deverá promover visitas guiadas ao COMPLEXO, contemplando informações como fatos históricos relativos à sua arquitetura, personagens e eventos relevantes, de forma gratuita ou paga, devendo ser realizada por profissionais treinados e capacitados.

5.97.1 A visita guiada deverá ser oferecida de forma gratuita pelo menos 1 (uma) vez por semana para alunos de escolas públicas municipais ou outro público indicado pelo PODER CONCEDENTE.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**6. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS**

6.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo interesse, diretamente, mediante a constituição de subsidiárias integrais, ou mediante terceiros, por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS na ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se este CONTRATO e a regulamentação vigente.

6.2. As atividades econômicas a serem exploradas por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS deverão promover sinergia e complementariedade ao COMPLEXO, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos, incluindo, mas não se limitando a:

6.2.1 Instalação e operação de serviços relacionados a:

- a) atividades financeiras como caixas eletrônicos, agências bancárias e casas de câmbio;
- b) alimentação e bebida, em distintas categorias econômicas;
- c) atividades relacionadas à saúde, bem-estar, medicina esportiva, academia;
- d) atividades educacionais como centros de capacitação esportiva;
- e) convenções e eventos como auditórios e áreas de exposição;
- f) locação de espaços de trabalho, equipados ou não, inclusive espaços de produção compartilhados;
- g) recreação, entretenimento, esporte e lazer como exibição de filmes, realização de peças de teatro, espetáculos, eventos, inclusive esportivos, feiras culturais e exposições diversas;

6.2.2 Instalação e operação de atividades comerciais, incluindo gastronomia, conveniência, souvenir, farmácias, lojas e mercados.

6.2.3 Instalação e operação de atividades de hotelaria e hospedagem, em distintas categorias econômicas.

6.2.4 Áreas de hospitalidades como camarotes e salas de espera.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

6.2.5 Programas de visitação.

6.2.6 Instalação e operação de estacionamento de veículos, que deverá possuir vagas específicas reservadas para idosos e deficientes físicos, disponíveis para o uso diário e em eventos.

6.3. As edificações e os espaços livres implantados para exploração de atividades econômicas por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS serão considerados como BENS REVERSÍVEIS ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO, sendo vedada a sua alienação.

## 7. CRONOGRAMA FÍSICO e PLANO OPERACIONAL

7.1. O presente anexo é acompanhado de uma planilha propositiva de cronograma físico a ser avaliada pela CONCESSIONÁRIA.

7.2. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar, em até 30 dias da assinatura do CONTRATO, planilha propositiva de um cronograma físico para a gestão do COMPLEXO, podendo alterar os itens, prazos e providências desde que atendidas as condições contratuais, e devendo manter o PODER CONCEDENTE informado de quaisquer alterações.

7.3. O presente anexo é acompanhado de um plano operacional propositivo a ser avaliado pela CONCESSIONÁRIA.

7.4. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar, em até 30 dias da assinatura do CONTRATO, plano operacional para a gestão do COMPLEXO, podendo alterar os cargos, funções e número de profissionais, desde que atendidas as condições contratuais, e devendo manter o PODER CONCEDENTE informado de quaisquer alterações.

## 8. CONTRATOS EXISTENTES

8.1. Os contratos firmados pelo PODER CONCEDENTE e pela MORADA DO SOL deverão ter suas vigências respeitadas pela CONCESSIONÁRIA, devendo a CONCESSIONÁRIA suceder ao PODER CONCEDENTE e à MORADA DO SOL quanto aos custos e responsabilidades das avenças, sendo opcional a rescisão contratual mediante indenização à empresa contratada.

8.1.1 Os eventuais pagamentos, repasses, responsabilidades administrativas ou pecuniárias assumidas pelo PODER CONCEDENTE e pela MORADA DO SOL e

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

eventualmente não adimplidas até a data em que a CONCESSIONÁRIA assumir a responsabilidade pelos instrumentos serão suportadas, respectivamente, pelo PODER CONCEDENTE ou pela MORADA DO SOL, não cabendo a CONCESSIONÁRIA qualquer responsabilidade sob estas.

8.2. Não haverá sucessão subjetiva nos contratos de publicidade vigentes, firmados pela Ferroviária S.A., devendo a CONCESSIONÁRIA respeitá-los até o final de sua vigência, sendo vedada a prorrogação.

8.3. Os contratos de que trata o item 8 estão especificados no ANEXO IV – CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE SUCESSÃO no item CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE SUCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS.





 r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**PLANILHA DE CRONOGRAMA DE MANUTENÇÃO E  
INVESTIMENTOS**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**MANUTENÇÕES (X) / INVESTIMENTOS (XX)**

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32					
<b>ÁREAS COMUNS</b>																																					
Civil/Geral	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Limpeza fachada	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Coleta de lixo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Elétrica	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X		
Sistemas de Incêndio	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X	XX		
Rede de Esgoto	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Controle de Pragas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Comunicação visual	XX																																		XX		
Pavimentação das áreas comuns				XX										XX											XX												
Ambientação das áreas comuns	XX	XX																			XX																
<b>ARENA FONTE LUMINOSA</b>																																					
Gramado	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Elevadores	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cadeiras	X	X	X	XX	X	X	XX	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X		
Catracas	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cobertura	X	X	X	X	X	X	X	XX	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Elétrica	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Sistemas de Incêndio	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Comunicação visual	XX												XX								XX																
Retrofit dos camarotes/area vip atual								XX																													
Retrofit das cabines de imprensa para camarotes										XX																											
Adaptação de área do arena para segmento distinto													XX									XX															
Modernização do restaurante/cozinhas				XX									XX									XX															
<b>GIGANTÃO</b>																																					
Cadeiras	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cobertura	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Elétrica	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	
Sistemas de Incêndio	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	
Comunicação visual	XX																																			XX	





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

f1 <sup>DS</sup>  f2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**PLANILHA DE PLANO OPERACIONAL**

f1 <sup>DS</sup>  f2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**PLANO OPERACIONAL - estimado**

	DIARIAMENTE	Estádio	Estádio	Estádio	Estádio	Multiuso	Multiuso	Foyer
<b>QUANTIDADE DE PÚBLICO</b>	<b>EFETIVO</b>	<b>JOGO</b>	<b>JOGO</b>	<b>EVENTO</b>	<b>EVENTO</b>	<b>EVENTO</b>	<b>EVENTO</b>	<b>EVENTO</b>
		<b>&lt;10 K</b>	<b>&gt;10 K</b>	<b>&lt;10 K</b>	<b>&gt;10 K</b>	<b>&lt;5 K</b>	<b>&gt;5 K</b>	<b>&lt;1 K</b>
<b>Administrativo</b>								
Gerente Geral	1							
Gerente Comercial	1							
Gerente Operacional	1							
Gerente Financeiro	1							
Coordenador Operacional	2							
Coordenador de Marketing	1							
Coordenador Financeiro	1							
Analistas	6							
<b>Operacional</b>								
Seguranças	3	70	120	100	180	30	60	8
Supervisor Seguranças		3	6	4	6	3	5	1
Monitoramento de imagem	2	2	2	2	2	2	2	2
Brigadista/Bombeiros	1	20	40	20	60	15	20	5
Limpeza - ASG		44	52	60	78	12	18	18
Orientadores (Fluxo interno)		24	36	32	48	6	6	8
Orientadores (Fluxo externo)		8	12	16	24	4	6	-
Supervisor Orientação		2	3	2	3	1	1	-
Empulseiramento do setor		12	35	12	35	4	6	-
Operador de Catraca		16	28	16	49	7	12	3
Supervisor Catraca		1	2	2	2	1	2	-

f1  f2  f3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Posto Médico		1	1	1	2	-	1	-
Ambulância		3	4	3	4	2	3	1
Equipe de Credenciamento		6	12	8	14	5	6	2
Carregadores - demandas predial		4	6	8	12	4	4	2
<b>Outros RH</b>								
Maqueiro/Gandulas		11	11	-	-	-	-	-
Coordenação sonorização		1	1	-	-	-	-	1
Coordenação placar		1	1	-	-	-	-	-
Suporte TI		1	2	1	1	-	-	1
Orientadores de trânsito/estacionamento		4	8	4	8	4	8	4
Engenheiro (Plantão)		1	1	1	1	-	1	1
Equipe predial (eletricista, encanador, civil)	4	3	6	4	6	2	4	2
Jurídico		1	1	1	1	-	-	-
<b>Outros itens - por evento</b>								
Lanches (apenas órgãos públicos)		80	120	80	120	-	-	-
Rádio comunicação		20	35	35	50	10	20	8
Geradores		2	2	2	2	2	2	2
Banheiros Químicos		-	-	-	-	16	24	-
Grades		60	100	400	800	60	260	30
Placas de Fechamentos		20	40	40	100	20	20	-
Gráfica (pulseiras)		400	800	600	1.000	200	400	100
Gráfica (crachás/credenciais)		20	20	20	20	20	20	20
Gráfica (placas estacionamento)		6	6	6	6	6	6	6
Caçambas de Lixo/Reciclável	0,1	2	2	5	8	1	2	1

f1  f2  f3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

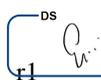
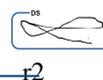
**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO**

1.1. Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a prestação de contas da CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.2. A CONCESSIONÁRIA emitirá, anualmente, relatório de operação e gestão ao PODER CONCEDENTE que comprove a execução dos encargos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.3. Os relatórios de operação e gestão anuais deverão ser elaborados especificamente para o PODER CONCEDENTE, e deve conter a totalidade de dados e informações disponíveis em sua estrutura. Deve abordar, no mínimo:

i. Atividades executadas de acordo com os planos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

ii. Resultado da análise de conformidade da prestação dos serviços comparativamente aos PLANOS OPERACIONAIS pactuados com o PODER CONCEDENTE.

iii. Relação das reclamações de USUÁRIOS contendo: identificação do USUÁRIO, breve descrição, data e as medidas tomadas em relação a elas.

iv. Resumo das constatações de ocorrências contendo: breve descrição, data, as medidas tomadas e o tempo de resposta a cada uma delas.

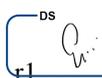
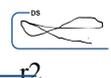
v. Lista de eventos realizados contendo: breve descrição, data, registro fotográfico, o público estimado e efetivo e impactos gerados e ações mitigadoras. e

vi. Atas das reuniões e encaminhamentos com o Conselho Gestor.

1.4. Os relatórios deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE em até 15 (quinze) dias contados do fim de cada ano.

1.5. Os relatórios serão utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos, inclusive para fins de mensuração de desempenho.

1.6. O PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, realizar inspeções em todas as áreas

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

e equipamentos objeto da CONCESSÃO a fim de realizar uma análise de conformidade entre o relatório apresentado e a situação real do COMPLEXO.

1.7. O PODER CONCEDENTE deverá emitir um relatório atestando o nível de conformidade entre o relatório apresentado pela CONCESSIONÁRIA e as informações coletadas *in loco*, contento, inclusive, o registro fotográfico das inspeções, justificando o desempenho da CONCESSIONÁRIA nos níveis (i) pouco satisfatório, (ii) satisfatório e (iii) muito satisfatório.

1.8. Os relatórios, tanto emitidos pelo PODER CONCEDENTE quanto pela CONCESSIONÁRIA, serão passíveis de verificação independente pelo agente de apoio a fiscalização previamente designado.

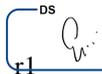
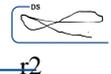
1.9. O relatório anual deverá ser elaborado com vistas a uma ampla comunicação de toda operação do COMPLEXO no período. Considerando as informações contidas no relatório trimestral, o relatório anual também deverá conter, no mínimo:

- i. Sumário executivo;
- ii. Resumo dos eventos, aulas e atividades executadas;
- iii. Resumo das melhorias implementadas;
- iv. Resultados das pesquisas de perfil e satisfação e contagem de usuários e sua evolução histórica; e
- v. Ações previstas e expectativas para o ano seguinte.

1.10. O relatório deverá ser entregue ao PODER CONCEDENTE até 90 (noventa) dias contados do encerramento do período ao qual ele se refere.

1.11. O relatório anual, quando devidamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE, deverá ser disponibilizado para consulta pública.

1.12. O relatório anual deverá ser elaborado em formato que siga as boas práticas de companhias abertas.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

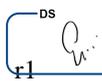
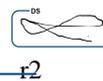
**CONCORRÊNCIA Nº 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO**

1.1. Este apêndice tem como objetivo estabelecer as diretrizes que deverão ser seguidas para a realização de pesquisas com os USUÁRIOS, a saber:

- (i) Pesquisa de Satisfação dos USUÁRIOS e;
- (ii) Pesquisa de Perfil do Usuário.

1.2. Para fins de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO do Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD), não será considerada a Pesquisa de Perfil do Usuário.

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar entidade especializada e reconhecida para a elaboração da metodologia de pesquisa e sua execução.

2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE os resultados das pesquisas com os USUÁRIOS, conforme disposto abaixo, e a totalidade dos dados primários coletados sistematizados para análises estatísticas, inclusive os dados coletados adicionalmente às pesquisas por iniciativa da CONCESSIONÁRIA no âmbito do APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO.

2.2.1. Será facultado ao PODER CONCEDENTE tornar público o conteúdo recebido.

2.2.2. Os resultados disponibilizados deverão conter a descrição da metodologia utilizada para sua obtenção e a significância estatística dos dados apresentados.

2.3. Deverá ser realizada a análise dos dados primários coletados para a elaboração de índices de satisfação, relatórios e outros produtos que se fizerem necessários.

2.4. Alterações na metodologia adotada nas pesquisas durante o período da CONCESSÃO não deverão impactar a comparação entre os dados coletados em diferentes momentos, de modo a viabilizar uma série histórica estatisticamente confiável.

2.5. Para a coleta de dados diretamente com USUÁRIOS, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes diretrizes:

- (i) Deverão ser realizadas entrevistas estruturadas, com formulário elaborado e aplicado diretamente ao USUÁRIO no formato presencial;
- (ii) Para pesquisas amostrais, deverá ser definida uma amostra que represente características de toda população a partir da qual a amostra foi retirada.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.6. A entidade responsável pelas pesquisas deverá garantir a integridade da coleta de dados por seus funcionários diretos ou subcontratados.

2.7. As entrevistas deverão, preferencialmente, ocorrer com os USUÁRIOS que estejam deixando o perímetro do COMPLEXO, independentemente de quanto tempo permaneceram em sua área.

2.8. Para atestar a satisfação dos USUÁRIOS em relação a equipamentos e serviços específicos, como o Serviço Ambulatorial de Pronto Atendimento Emergencial e de Primeiros Socorros, ou equipamentos de lazer e esportivos, as entrevistas deverão, preferencialmente, ser realizadas in loco, após o uso desses equipamentos e/ou serviços.

2.9. A pesquisa deverá ter uma abrangência anual e balanceada, considerando as variações climáticas que ocorrem ao longo do ano e contemplando períodos matutino, vespertino e noturno, em dias da semana e finais de semana.

2.10. A Pesquisa de Satisfação do Usuário tem como objetivo aferir o nível de satisfação do usuário a partir de sua experiência no COMPLEXO e deverá ser realizada observado o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, inclusive quanto à contratação do instituto de pesquisa responsável pela realização das atividades desta pesquisa.

2.11. A Pesquisa de Uso Público tem como objetivo aferir as principais características relacionadas aos principais usos, perfil socioeconômico e demográfico e número de USUÁRIOS do COMPLEXO.

2.11.1. A seleção e a contratação de instituto de pesquisa para a realização das atividades da Pesquisa de Uso Público deverão observar o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.

2.11.2. Fica facultado à CONCESSIONÁRIA a contratação do mesmo instituto para a realização da Pesquisa de Uso Público e da Pesquisa de Satisfação do USUÁRIO.

2.11.3. A Pesquisa de Uso Público deverá ser realizada pela primeira vez, em até 1 (um) ano, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e, após essa primeira vez, deverá ser realizada a cada 2 (dois) anos, contados da data de realização da primeira Pesquisa de Uso Público.

2.11.4. No âmbito da Pesquisa de Uso Público, deverá ser aferido o número de USUÁRIOS no COMPLEXO, a partir da utilização de uma metodologia específica e confiável, considerando, no mínimo, as variações climáticas e de dias da semana, que possam influenciar a quantidade de USUÁRIOS presentes no COMPLEXO.

2.11.5. As análises deverão incluir, no mínimo, comparações entre variáveis relacionadas ao perfil demográfico dos usuários e a sua percepção em relação aos serviços prestados.

2.11.6. A Pesquisa de Uso Público deverá conter também um levantamento demográfico dos usuários do COMPLEXO, contendo, no mínimo os seguintes dados dos USUÁRIOS:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (i) Idade;
- (ii) Escolaridade;
- (iii) Identidade étnico-racial;
- (iv) Gênero;
- (v) Deficiência Física;
- (vi) Origem; e
- (vii) Renda domiciliar per capita.

2.11.6.1. Para o levantamento do item ‘Origem’, a pesquisa deverá coletar dados com a maior precisão geográfica possível, como endereço, CEP de residência e país de origem, possibilitando o seu uso em análises em sistemas de informação geográfica.

2.11.7. A Pesquisa de Uso Público deverá aferir os principais usos e atividades realizadas no COMPLEXO, através de pesquisa com metodologia observacional, entrevistas estruturadas presenciais, ou outra metodologia pertinente.

2.11.8. A Pesquisa de Uso Público deverá ser estruturada em ‘usos agregados’ e ‘usos específicos’, onde cada um dos ‘usos agregados’ deverá ser composto em sua totalidade por ‘usos específicos’ de maneira a contemplar, exaustivamente, todos os usos possíveis dentro de sua categoria.

2.11.8.1. Os ‘usos agregados’ deverão aferir de maneira agregada, no mínimo, a parcela de USUÁRIOS que realizou, durante o período de permanência na área do COMPLEXO, as seguintes atividades:

- (i) Práticas esportivas;
- (ii) Aulas e atividades esportivas, culturais e de lazer;
- (iii) Eventos específicos;
- (iv) Serviços de alimentação; e
- (v) Demais.

2.11.8.2. O levantamento deverá também incluir informações variadas, tais como:

- (i) Acompanhamento por crianças;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (ii) Dispêndio financeiro no COMPLEXO;
- (iii) Meio de transporte utilizado;
- (iv) Número de pessoas acompanhando o usuário na visita;
- (v) Percepção de necessidade de melhoria; e
- (vi) Tempo que os usuários permaneceram no COMPLEXO.

2.11.8.3. Os dados deverão ser apresentados de modo que seja possível estabelecer relações entre os dados demográficos e os dados coletados no âmbito da pesquisa.

2.11.8.4. O trabalho do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste APÊNDICE:

- (i) Etapa I: realizada antes do início de sua operação, que consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados e informações pertinentes e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues, observado o APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e;
- (ii) Etapa II: consistente, na execução das atividades necessárias para a realização da pesquisa de uso público, incluindo coleta de dados prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

2.12. O CONCESSIONÁRIO poderá, se desejar, complementar os dados de suas pesquisas pelo uso de metadados, sistemas eletrônicos, aplicativos de dispositivos móveis e outros desde que tais dados sejam obtidos de forma consentida, anônima e dentro dos termos da Legislação Vigente.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

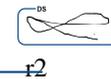
**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA MODERNIZAÇÃO,  
RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO III- CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE III – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA  
OPERACIONAL**

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ÍNDICE**

<b>1.INTRODUÇÃO</b>	<b>47</b>
3	
<b>2.OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL</b>	<b>47</b>
3	
<b>3.ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL</b>	<b>47</b>
4	
<b>4.AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL</b>	<b>47</b>
6	

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

## 1. INTRODUÇÃO

A fim de assegurar uma transição eficaz da operação do COMPLEXO entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, e minimizar o impacto sobre os USUÁRIOS e as atuais atividades realizadas, a CONCESSIONÁRIA desenvolverá um Plano de Transferência Operacional (PTO).

Como parte do Plano de Transferência Operacional será criado um Comitê Transição, liderado pela CONCESSIONÁRIA e com a participação de representantes do Município de Araraquara e da Morada do Sol, Turismo, Eventos e Participação S.A.

O Comitê de Transição deverá permanecer ativo até o término do período de transição da CONCESSÃO, conforme ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO, devendo se reunir quinzenalmente para acompanhar e dar suporte à consecução Plano de Transferência Operacional ou quando convocado pelo PODER CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA, por sua vez, deverá estabelecer uma equipe de Transição com foco gerencial para assumir as responsabilidades da operação do COMPLEXO durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

## 2. OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

O Plano de Transferência Operacional tem como objetivos gerais:

- (i) A transferência da operação do COMPLEXO; e
- (ii) A avaliação e melhoria da operação atual do COMPLEXO.

Para atingir esses objetivos, as ações apresentadas a seguir devem estar previstas.

### 2.1. Transferência da operação





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

A CONCESSIONÁRIA deverá identificar as atividades necessárias para cada membro da Equipe de Transição a fim de assegurar a operação contínua do COMPLEXO, incluindo respectivo cronograma para tal atividade.

**2.2. Avaliação e melhoria da operação**

Para avaliar e manter a operação do COMPLEXO com melhoria do seu nível de serviço, a CONCESSIONÁRIA deverá implementar as seguintes ações:

- (i) Garantir a manutenção da operação do COMPLEXO em níveis aceitáveis ao atendimento adequado dos USUÁRIOS; e
- (ii) Elaborar o Manual de Operações do COMPLEXO.

**3. ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

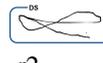
O Plano de Transferência Operacional irá compreender 3 estágios distintos:

- (i) Estágio 1 – Preparação;
- (ii) Estágio 2 – Operação Assistida; e
- (iii) Estágio 3 – Operação de Transição.

**3.1. Estágio 1 - Preparação**

A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar planos e programas específicos, que irão facilitar e direcionar o processo de transição. O conjunto de planos constitui o Plano de Transferência Operacional (PTO), que deverá ser elaborado e enviado ao PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

Nesse estágio, a Equipe de Transição deverá elaborar os PLANOS OPERACIONAIS do COMPLEXO. Recebidos os referidos planos, o PODER CONCEDENTE deverá analisá-los, nos termos do previsto no EDITAL, podendo solicitar ajustes e/ou esclarecimentos que forem necessários.

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**3.2. Estágio 2 – Operação Assistida**

A partir da aprovação do PTO pelo PODER CONCEDENTE, que deverá se dar em até 15 dias a partir do seu recebimento, terá início o Estágio 2. Os objetivos desse Estágio são:

- (i) Permitir à CONCESSIONÁRIA obter e preparar os recursos necessários para a prestação dos serviços necessários à consecução do OBJETO;
- (ii) Minimizar qualquer efeito adverso da transferência dos serviços prestados atualmente no COMPLEXO para a CONCESSIONÁRIA; e
- (iii) Assegurar a disponibilidade de informações e procedimentos necessários para que as PARTES assumam suas responsabilidades e direitos relativos à CONCESSÃO.

Nesse Estágio, que terá duração de 30 dias, o PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação do COMPLEXO, com acompanhamento direto da CONCESSIONÁRIA, que dentre outras atividades deverá validar as decisões gerenciais em um regime de operação assistida, conforme previsto no PTO.

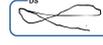
Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer uma equipe de transição com responsáveis diretos pelo acompanhamento das principais áreas funcionais.

Nessa etapa a Equipe de Transição da CONCESSIONÁRIA trabalhará em conjunto com o Comitê de Transição e todas as pessoas que este indicar, de forma a coordenar de maneira transparente as atividades de transição previstas para essa etapa.

A CONCESSIONÁRIA desfrutará de livre acesso a todas as instalações do COMPLEXO e serão designados espaços físicos para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os trabalhos e atividades da transição. Durante esse estágio, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar um amplo processo de auditoria para familiarizar-se completamente com as operações, a estrutura organizacional.

A CONCESSIONÁRIA deve garantir uma transição eficaz, dentro dos prazos estabelecidos, através da execução mínima das seguintes ações:

- (i) Iniciar o processo de capacitação e desenvolvimento do seu quadro de pessoal;
- (ii) Tomar a iniciativa para cooperar com os representantes locais e regionais do Governo, comunidade empresarial e população em geral para promover a integração do COMPLEXO; e

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (iii) Estabelecer uma estrutura organizacional eficiente, que defina claramente as responsabilidades de cada PARTE na CONCESSÃO.

O PODER CONCEDENTE deve assegurar que todos os eventuais eventos contratados para datas posteriores a celebração do CONTRATO sejam cancelados, ou sub-rogados para a CONCESSIONÁRIA, a critério desta última, nos termos e condições estabelecidos no CONTRATO.

### **3.3. Estágio 3 – Operação de Transição**

No Estágio 3, que também terá duração de 30 dias a partir do final do Estágio 2, a CONCESSIONÁRIA se obriga a conduzir todas as atividades da operação do COMPLEXO, incluindo, mas não se limitando, à gestão de recursos humanos e capacitação de prepostos, ao serviço de segurança, à operação e manutenção do COMPLEXO, à administração e finanças, à operação comercial, à interação e comunicação com os demais entes envolvidos no dia a dia do COMPLEXO, como USUÁRIOS e agentes governamentais.

Nesse Estágio, a CONCESSIONÁRIA terá plena responsabilidade pela operação do COMPLEXO com acompanhamento do PODER CONCEDENTE, que, dentre outras atividades, deverá acompanhar as decisões gerenciais da CONCESSIONÁRIA.

## **4. AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

Com o intuito de facilitar o entendimento para a elaboração do Plano de Transferência Operacional são oferecidos, a seguir, algumas sugestões de ações possíveis para serem implementadas pela CONCESSIONÁRIA.

### **4.1. Equipe de Transição**

Uma Equipe de Transição será formada para gerenciar todos os aspectos da transição da operação do PODER CONCEDENTE para a CONCESSIONÁRIA. Entre outras atividades, a equipe poderá realizar:

- (i) O desenvolvimento de um cronograma de transição detalhado;
- (ii) A formação de subequipes para lidar com aspectos específicos da transição;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (iii) A supervisão das subequipes e facilitação de reuniões semanais/quinzenais entre todas as subequipes;
- (iv) Garantia da continuidade de operação de todos os sistemas de negócio (contábil, operacional, tecnologia da informação, folha de pagamento etc.);
- (v) Fornecimento de assessoria jurídica e técnica; e
- (vi) Desenvolvimento de uma estrutura de administração para do COMPLEXO, nomeando a administração executiva e os líderes de grupos/serviços/práticas.

**4.1.1. Subequipe: Finanças**

Uma Equipe de finanças poderá ser formada para desenvolver orçamentos e gerenciar despesas. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (i) Desenvolvimento de um orçamento mensal detalhado para os primeiros 2 anos; desenvolvimento de um orçamento trimestral para o terceiro ano;
- (ii) Garantia de uma transição eficaz da gestão de todos os sistemas, equipamentos, acervos, gestão da segurança, da limpeza, das áreas verdes, entre outros;
- (iii) Desenvolvimento de ferramentas para garantir que a gestão financeira seja detalhada e transparente; e
- (iv) Identificação de áreas de melhoria para criação de um sistema operacional otimizado e customizado.

**4.1.2. Subequipe: Operações**

Uma Equipe de Operações poderá ser formada para operar do COMPLEXO. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (i) Coordenação junto com o PODER CONCEDENTE sobre questões regulatórias;
- (ii) Identificação de necessidades de contratação de equipe para do COMPLEXO;
- (iii) Identificação de necessidades de manutenção e pequenas melhorias





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

(desenvolvimento de orçamento e cronograma);

- (iv) Identificação de necessidades de equipamentos adicionais; e

**4.1.3. Subequipe: Comunicações**

Uma Equipe de Marketing poderá ser formada para gerenciar todos os aspectos de comunicações internas e externas. Entre outras atividades, a tal equipe poderá realizar:

- (i) Criação de uma estratégia de relações públicas;
- (ii) Desenvolvimento de relações com a imprensa e com os USUÁRIOS do COMPLEXO; e
- (iii) Administração de relações com interessados.

**4.1.4. Subequipe: Comercial**

Uma Equipe Comercial poderá ser criada para gerenciar atividades comerciais existentes e no curto prazo. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (i) Administração de atividades comerciais na propriedade do COMPLEXO;
- (ii) Desenvolvimento e administração de relações próximas com possíveis investidores; e
- (iii) Desenvolvimento de metas de desenvolvimento comercial.

**4.1.5. Subequipe: Recursos Organizacionais e Humanos**

Uma Equipe de Estrutura Organizacional poderá ser criada para aconselhar e desenvolver alternativas para a estrutura organizacional do COMPLEXO. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (i) Fornecimento de uma lista de potenciais líderes de administração executiva e de grupos/serviços/práticas para a equipe de transição, com base em





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

experiência e especialização; e

- (ii) Identificação de áreas onde a Equipe de Administração possa precisar de fortalecimento e desenvolvimento de critérios de recrutamento.

**4.1.6. Subequipe: Tecnologia da Informação**

Uma Equipe de Tecnologia da Informação poderá ser criada para gerenciar uma transição tranquila da infraestrutura de TI. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (i) Avaliação do sistema de TI atual;
- (ii) Identificação de melhorias de TI necessárias; e
- (iii) Identificação de necessidades estratégicas de contratação/treinamento para TI.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

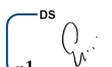
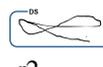
**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA MODERNIZAÇÃO,  
RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA  
MUNICIPALIDADE E OUTROS**

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE E OUTROS**

Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a cessão de uso dos bens para EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE e OUTROS EVENTOS SOLICITADOS PELO PODER CONCEDENTE, conforme previsto no ANEXO 3 – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA.

*Eventos de Interesse da Municipalidade*

1.1. O PODER CONCEDENTE enviará anualmente a CONCESSIONÁRIA, no mês de setembro do exercício anterior ao do uso proposto, o calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE a serem realizados na ÁREA DA CONCESSÃO, **de forma gratuita**, no exercício subsequente.

1.2. Os EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE serão limitados para os usos indicados na tabela abaixo:

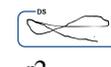
Eventos requeridos pelo Município na Arena da Fonte		
Eventos	Datas	Observação
Eventos sem pré-determinação.	10 (dez) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município conforme termos deste Anexo.
Jogos de futebol feminino (profissional ou categorias de base).	15 (quinze) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Eventos requeridos pelo Município no Ginásio de Esportes Castelo Branco		
Eventos	Datas	Observação
Eventos sem pré-determinação.	15 (quinze) datas ao ano	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Jogos e treinos de categorias de base, derivados de políticas públicas municipais relativas ao esporte.	15 (quinze) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo..
<b>Eventos requeridos pelo Município no CEAR</b>		
<b>Evento</b>	<b>Data</b>	<b>Observação</b>
Carnaval.	5 (cinco) datas ao ano.	Espaço externo e espaço denominado "Passarela do Samba". Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Comemorações do aniversário da Cidade.	2 (duas) datas em dias consecutivos no mês de agosto, previstas para os dias 21 e 22.	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo..
Araraquara Rock.	5 (cinco) datas ao ano, previstas no final de semana mais próximo, anterior ou posterior a 13 de julho..	Espaço externo Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
FEMA (Festival de Musica Autoral).	5 (datas) datas ao ano, previstas no segundo ou terceiro final de semana de setembro	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
FACIRA (Feira Agropecuária, Comercial e Industrial de Araraquara).	10 (datas) datas ao ano, previstas na segunda quinzena de agosto.	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	5 (cinco) datas ao ano.	Anfiteatros (pavilhões a serem adaptados a anfiteatros), conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	10 (datas) datas ao ano.	Salas multiuso, conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	5 (cinco) datas ao ano.	Espaço externo, Pavilhão Multiuso e Centro de Convenções. Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.

Obs: Uma data equivale a um dia.

r1  r2  r3  r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.3. O calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE deverá indicar, em relação a cada um dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE: a natureza do evento; o tamanho da parcela da ÁREA DA CONCESSÃO a ser utilizada; a estimativa de público; e outras informações relevantes.

1.3.1. Serão considerados datas de evento (dias) os dias necessários para a montagem e desmontagem dos equipamentos eventualmente necessários aos eventos, de forma que o Município deve procurar adequar as estruturas necessárias a seus eventos dentro dos limites indicados neste Anexo, sob pena de arcar com os custos de locação do(s) espaço(s) relativos aos dias de montagem e desmontagem conforme valores usualmente praticados no mercado.

1.4. Desde que justificadamente e em casos excepcionais, o PODER CONCEDENTE pode solicitar a alteração da data de realização dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE com pelo menos 120 (cento e vinte) dias de antecedência da data originalmente proposta para sua realização.

1.4.1. Caso a nova data pretendida pelo PODER CONCEDENTE já esteja previamente reservada para evento ou atividade da CONCESSIONÁRIA, deverá o PODER CONCEDENTE eleger outra data dentro das datas disponíveis indicadas pela CONCESSIONÁRIA.

1.4.2. Caso nenhuma data seja adequada para a finalidade do PODER CONCEDENTE, poderá ele retomar a data original com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, ou desistir do evento.

1.5. O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as medidas necessárias para assegurar a antecedência necessária na comunicação das datas desejadas de uso, de forma a não prejudicar as operações da gestão do espaço pela CONCESSIONÁRIA.

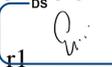
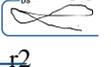
1.6. É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito a contratação de terceiros e realização de parcerias relativa aos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE.

1.6.1. O PODER CONCEDENTE poderá, nos eventos de sua responsabilidade, ceder seus espaços para entidades sem fins lucrativos, assistenciais ou com finalidade social.

1.7. O PODER CONCEDENTE não pode disponibilizar, conceder, delegar, autorizar, permitir ou qualquer outra forma de cessão de direito relativo às datas de eventos indicadas neste Anexo para terceiros, sejam eles públicos ou privados, instituições sem fins lucrativos ou de qualquer outra natureza, sob nenhuma hipótese.

1.8. A CONCESSIONÁRIA pode explorar ATIVIDADES ECONÔMICAS durante a realização dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE, ainda que de forma não exclusiva.

1.9. A forma de exploração das ATIVIDADES ECONÔMICAS pela CONCESSIONÁRIA durante a realização de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE será definida caso a caso, mediante acordo prévio entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.10. O PODER CONCEDENTE é responsável pela limpeza, segurança e organização, bem como deve responsabilizar-se pela provisão de equipamentos extras eventualmente necessários tais como sanitários móveis, conjunto geradores, segurança privada interna, monitoramento de tráfego, serviços de saúde, equipes médicas etc, no caso da realização de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE.

1.10.1. O PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA poderão celebrar acordo e/ou contrato, nos termos da legislação vigente ao tempo da realização dos eventos, para que a CONCESSIONÁRIA preste os serviços eventualmente necessários.

1.11. O PODER CONCEDENTE é responsável pela obtenção de todas as licenças, permissões e autorizações eventualmente necessárias para a realização dos eventos de seu interesse, devendo se adequar às eventuais limitações e características inerentes às demais licenças vigentes para o COMPLEXO.

1.11.1. A organização, obtenção de eventuais autorizações administrativas e custeio das despesas decorrentes da realização dos EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE, são de responsabilidade exclusiva do PODER CONCEDENTE.

1.11.2. A não obtenção de todas as licenças e permissões legais até 30 (trinta) dias antes do evento suspenderá o direito à sua realização.

1.11.3. Caso a CONCESSIONÁRIA venha a ser autuada, multada, processada ou prejudicada em qualquer maneira por falta de licença, autorização, permissão ou qualquer outra formalidade administrativa ou legal, caberá ao PODER CONCEDENTE indenizar a CONCESSIONÁRIA.

1.12. O PODER CONCEDENTE e seus contratados deverão respeitar todos os acordos e contratos de patrocínio e *namimg rights* celebrados pela CONCESSIONÁRIA quando da realização de seus eventos, inclusive os de exclusividade, quando houver.

1.13. O PODER CONCEDENTE poderá celebrar acordo com a CONCESSIONÁRIA para que esta assuma a organização dos eventos indicados neste Anexo.

1.14. A não utilização de quaisquer das datas indicadas neste Anexo pelo PODER CONCEDENTE não gera direito a reequilíbrio econômico-financeiro nem crédito de qualquer natureza, nem se acumula para exercícios seguintes.

1.15. Caberá ao PODER CONCEDENTE reparar, indenizar ou reembolsar a CONCESSIONÁRIA de toda a qualquer despesa incorrida ou suportada por sanção, multa, processo, cobrança ou prejuízo sofrido em decorrência dos eventos de responsabilidade do PODER CONCEDENTE.

*Outros Eventos Solicitados pelo Poder Concedente*

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.1. O PODER CONCEDENTE enviará anualmente a CONCESSIONÁRIA, no mês de setembro do exercício anterior ao do uso proposto, o calendário de OUTROS EVENTOS a serem realizados na ÁREA DA CONCESSÃO, **de forma onerosa** no exercício subsequente, conforme lista exaustiva constante deste ANEXO.

Eventos requeridos pelo Município na Arena da Fonte		
Eventos	Datas	Observação
Jogos de campeonatos Amadores (adulto ou categorias de base)	A agendar.	R\$ 3.000,00 por evento, limitado a 15 (quinze) eventos no ano.
Jogos de futebol masculino profissional	A agendar.	R\$ 10.000,00 por evento, limitados a 15 (quinze) eventos no ano.

2.1.1. Poderão haver mais de um evento em um único dia.

2.1.2. O PODER CONCEDENTE poderá solicitar a realização de um número maior de eventos, devendo, neste caso, negociar com a CONCESSIONÁRIA conforme condições usualmente praticadas no mercado.

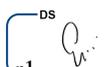
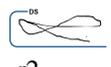
2.2. O calendário de OUTROS EVENTOS deverá indicar, em relação a cada um dos EVENTOS a natureza do evento; o tamanho da parcela da ÁREA DA CONCESSÃO a ser utilizada; a estimativa de público; e outras informações relevantes.

2.2.1. Serão considerados datas de evento (dias) os dias necessários para a montagem e desmontagem dos equipamentos eventualmente necessários aos eventos, de forma que o Município deve procurar adequar as estruturas necessárias a seus eventos dentro dos limites indicados neste Anexo, sob pena de arcar com os custos de locação do(s) espaço(s) relativos aos dias de montagem e desmontagem conforme valores usualmente praticados no mercado.

2.3. Desde que justificadamente e em casos excepcionais, o PODER CONCEDENTE pode solicitar a alteração da data de realização dos OUTROS EVENTOS com pelo menos 120 (cento e vinte) dias de antecedência da data originalmente proposta para sua realização.

2.3.1. Caso a nova data pretendida pelo PODER CONCEDENTE já esteja previamente reservada para evento ou atividade da CONCESSIONÁRIA, deverá o PODER CONCEDENTE eleger outra data dentro das datas disponíveis indicadas pela CONCESSIONÁRIA.

2.3.2. Caso nenhuma data seja adequada para a finalidade do PODER CONCEDENTE, poderá ele retomar a data original com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, ou desistir do evento.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.4. O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as medidas necessárias para assegurar a antecedência necessária na comunicação das datas desejadas de uso, de forma a não prejudicar as operações da gestão do espaço pela CONCESSIONÁRIA.

2.5. É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito a contratação de terceiros e realização de parcerias relativa aos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE.

2.5.1. O PODER CONCEDENTE poderá, nos eventos de sua responsabilidade, ceder seus espaços para entidades sem fins lucrativos, assistenciais ou com finalidade social.

2.6. O PODER CONCEDENTE não pode disponibilizar, conceder, delegar, autorizar, permitir ou qualquer outra forma de cessão de direito relativo às datas de eventos indicadas neste Anexo para terceiros, sejam eles públicos ou privados, instituições sem fins lucrativos ou de qualquer outra natureza, sob nenhuma hipótese.

2.7. A CONCESSIONÁRIA pode explorar ATIVIDADES ECONÔMICAS durante a realização dos OUTROS EVENTOS, ainda que de forma não exclusiva.

2.8. A forma de exploração das ATIVIDADES ECONÔMICAS pela CONCESSIONÁRIA durante a realização de OUTROS EVENTOS será definida caso a caso, mediante acordo prévio entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.

2.9. O PODER CONCEDENTE é responsável pela limpeza, segurança e organização, bem como deve responsabilizar-se pela provisão de equipamentos extras eventualmente necessários tais como sanitários móveis, conjunto geradores, segurança privada interna, monitoramento de tráfego, serviços de saúde, equipes médicas etc, no caso da realização de OUTROS EVENTOS.

2.9.1. O PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA poderão celebrar acordo e/ou contrato, nos termos da legislação vigente ao tempo da realização dos eventos, para que a CONCESSIONÁRIA preste os serviços eventualmente necessários.

2.10. O PODER CONCEDENTE é responsável pela obtenção de todas as licenças, permissões e autorizações eventualmente necessárias para a realização dos eventos de seu interesse, devendo se adequar às eventuais limitações e características inerentes às demais licenças vigentes para o COMPLEXO.

2.10.1. A organização, obtenção de eventuais autorizações administrativas e custeio das despesas decorrentes da realização dos OUTROS EVENTOS, são de responsabilidade exclusiva do PODER CONCEDENTE.

2.10.2. A não obtenção de todas as licenças e permissões legais até 30 (trinta) dias antes do evento suspenderá o direito à sua realização.

2.10.3. Caso a CONCESSIONÁRIA venha a ser autuada, multada, processada ou prejudicada em qualquer maneira por falta de licença, autorização, permissão ou qualquer outra formalidade

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

administrativa ou legal, caberá ao PODER CONCEDENTE indenizar a CONCESSIONÁRIA.

2.11. O PODER CONCEDENTE e seus contratados deverão respeitar todos os acordos e contratos de patrocínio e *naming rights* celebrados pela CONCESSIONÁRIA quando da realização de seus eventos, inclusive os de exclusividade, quando houver.

2.12. O PODER CONCEDENTE poderá celebrar acordo com a CONCESSIONÁRIA para que esta assuma a organização dos eventos indicados neste Anexo.

2.13. A não utilização de quaisquer das datas indicadas neste Anexo pelo PODER CONCEDENTE não gera direito a reequilíbrio econômico-financeiro nem crédito de qualquer natureza, nem se acumula para exercícios seguintes.

2.14. Caberá ao PODER CONCEDENTE reparar, indenizar ou reembolsar a CONCESSIONÁRIA de toda a qualquer despesa incorrida ou suportada por sanção, multa, processo, cobrança ou prejuízo sofrido em decorrência dos eventos de responsabilidade do PODER CONCEDENTE.

2.15. Os valores cobrados pelo USO da ÁREA DA CONCESSÃO serão reajustados anualmente pelo critério de correção previsto em contrato.

*Museu do Futebol*

3.1. O MUSEU DO FUTEBOL, localizado no interior da Arena da Fonte, terá seu uso cedido gratuitamente ao PODER CONCEDENTE;

3.2. O PODER CONCEDENTE é responsável pela limpeza, segurança e organização, bem como por todas as despesas referentes ao MUSEU DO FUTEBOL

3.3. É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito à contratação de terceiros e realização de parcerias relativa ao MUSEU DO FUTEBOL, desde que não conflitem com os interesses da CONCESSIONÁRIA e de seus parceiros comerciais;

3.4. A CONCESSIONÁRIA deverá divulgar a existência do MUSEU DO FUTEBOL, seus horários de funcionamento e preços de ingresso, se houver, em seu site oficial, em uma subpágina com link indicativo na página principal.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

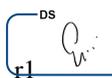
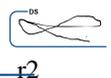
**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA MODERNIZAÇÃO,  
RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE V – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO DO CEAR PARA ATIVIDADES DE  
INTERESSE COLETIVO E SERVIÇOS PÚBLICOS**

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.1. Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a cessão de uso dos bens para ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO e SERVIÇOS PÚBLICOS.

1.2. A CONCESSIONÁRIA compromete-se a ceder, gratuitamente, durante a vigência do CONTRATO, o interior dos Pavilhões nº 03, 04 e 05 do CEAR para uso exclusivo do PODER CONCEDENTE, para a prestação de serviços público ou atividades de interesse coletivo.

1.3. As áreas cedidas estão abaixo identificadas em roxo e serão destinadas à ocupação da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer, Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Educação:



**LEGENDA**

- |                                    |                                   |                                 |  |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| 1. Pavilhão 1 (PV1)                | 7. Área técnica                   | 13. Hotel (FUNCEF Mat. 108.227) | 19. FUNCEF (Mat.107.879)               |
| 2. Pavilhão 2 (PV2)                | 8. Praça para eventos             | 14. FUNCEF (Mat. 108.830)       | 20. A1A2 (Mat. 108.226)                |
| 3. Pavilhão 3 (PV3)                | 9. Estacionamento técnico         | 15. Shopping Center (FUNCEF)    | 21. A1E (Mat. 107.891)                 |
| 4. Pavilhão 4 (PV4)                | 10. Acesso de veículos A          | 16. FUNCEF (Mat. 12.007.454)    | 22. Via projetada - Área A2            |
| 5. Pavilhão 5 (PV5)                | 11. Acesso de veículos B          | 17. Torre Comercial (FUNCEF)    | 23. Av. Maria Antônia Camargo Oliveira |
| 6. Nova área de recepção e eventos | 12. Unidade de Pronto Atendimento | 18. FUNCEF (Mat.107.880)        |  |





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.4. Entende-se como serviço público e ou atividades de interesse coletivo toda atividade administrativa ou de prestação direta e indireta de serviços à população, a ser exercida por um órgão ou entidade da administração pública, para satisfazer necessidades essenciais ou secundárias da coletividade ou simples conveniências do Estado.

1.5. O PODER CONCEDENTE está autorizado a utilizar os Pavilhões nº 03, 04 e 05 do CEAR, exclusivamente, para a prestação serviços públicos ou atividades de interesse coletivo.

1.6. É vedada a exploração dos Pavilhões, pelo PODER CONCEDENTE, para fins econômicos e/ou comerciais ou para o desempenho de qualquer outra atividade que conflitem com os interesses da CONCESSIONÁRIA e de seus parceiros comerciais

1.7. É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito à contratação de terceiros e realização de parcerias relativa para a prestação de serviços públicos ou atividades de interesse coletivo nos Pavilhões.

1.8. O PODER CONCEDENTE é responsável pelos danos causados por terceiros e/ou usuário, para a prestação de serviços público ou atividades de interesse coletivo.

1.9. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ATIVIDADES ECONÔMICAS no entorno dos Pavilhões cedidos.

1.10. O PODER CONCEDENTE é responsável pela limpeza, segurança e organização dos Pavilhões a ela cedidos, bem como de todos os custos decorrente da prestação da prestação do serviço público e ou atividades de interesse coletivo tais como, mas não se limitando, energia elétrica, água etc .

1.11. O uso das áreas não dará direito aos funcionários, usuários, colaboradores e outros de se utilizar das demais áreas do COMPLEXO, nem de participar dos eventos de forma gratuita.

1.12. O PODER CONCEDENTE e seus usuários terão direito ao uso de 30 (trinta) vagas de estacionamento de forma gratuita no horário comercial de atividade dos serviços públicos.

1.12.1. Os veículos autorizados deverão ser cadastrados junto à CONCESSIONÁRIA com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

1.13. A CONCESSIONÁRIA poderá, durante toda a vigência do prazo da CONCESSÃO, solicitar, a qualquer tempo, a restituição de qualquer um dos Pavilhões cedidos ao PODER CONCEDENTE.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.13.1. Nesse caso, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar o PODER CONCEDENTE da intenção de restituição com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da retomada dos bens, devendo indicar, na comunicação, uma solução para a manutenção das atividades e serviços públicos prestados nos locais.

1.13.2. O PODER CONCEDENTE poderá negar a solução proposta pela CONCESSIONÁRIA, desde que comprove que a medida acarretará prejuízos na prestação do serviço público e/ou da atividade de interesse coletivo.

1.13.3. Nessa hipótese, as PARTES, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para desocupação do imóvel, definirão, em comum acordo, uma nova solução, de modo a evitar a descontinuidade e/ou interrupção dos serviços.

1.13.4. Todos os custos decorrentes da transferência dos serviços públicos e atividades de interesse coletivo serão arcados integralmente pela CONCESSIONÁRIA, que se responsabilizará também pelo pagamento dos custos de locação, caso a solução proposta contemple o pagamento de alugueres.

1.13.5. Findo o prazo da comunicação de 180 (cento e oitenta dias), o PODER CONCEDENTE obriga-se a restituir o imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, nas mesmas condições em que recebido.

1.13.6. O prazo acima poderá ser estendido, em comum acordo pelas PARTES, até o início da prestação do serviço/atividade no novo local.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CONCORRÊNCIA N° 008/2022**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA**

DS  
r1  r2  DS  
r3  DS  
r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO IV – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA**

**1. OUTORGA**

1.1. A CONCESSIONÁRIA pagará ao PODER CONCEDENTE, em razão da exploração do OBJETO da CONCESSÃO, a PARCELA DE OUTORGA FIXA, a PARCELA DE OUTORGA MENSAL e a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL, cujos valores, percentuais, métricas de cálculo e demais condições encontram-se indicados neste ANEXO.

1.1.1. Cabe ao PODER CONCEDENTE indicar a instituição financeira, agência e conta corrente para o recebimento dos valores relativos às OUTORGAS, bem como o repasse dos eventuais valores de direito da MORADA DO SOL.

1.2. A PARCELA DE OUTORGA FIXA deverá ser paga como condição precedente à assinatura do contrato, resultante do valor definido pela CONCESSIONÁRIA na sua PROPOSTA COMERCIAL.

1.3. O pagamento da PARCELA DE OUTORGA MENSAL e da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL se dará nos termos deste ANEXO.

1.4. A CONCESSIONÁRIA deve apresentar, por meio das suas demonstrações financeiras trimestrais completas e das suas demonstrações financeiras anuais, cuja apresentação é exigida nos termos do CONTRATO, a receita líquida sobre a qual se deve aplicar os percentuais determinados neste ANEXO.

1.5. As informações financeiras e contábeis da CONCESSIONÁRIA deverão estar abertas à auditoria do PODER CONCEDENTE a qualquer momento por meio de sistema informatizado que permita a auditoria a qualquer tempo.

**PAGAMENTO DA PARCELA DE OUTORGA MENSAL**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.6. A PARCELA DE OUTORGA MENSAL será paga mensalmente, a partir do 1º (primeiro) mês do ano, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e terá seu vencimento no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês a que se refere.

1.7. A PARCELA DE OUTORGA MENSAL será reajustada conforme a variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo, tendo como como referência a DATA DA ORDEM DE INÍCIO

**2. PAGAMENTO DA PARCELA OUTORGA VARIÁVEL**

**PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1.**

2.1. O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 será equivalente a 1% (um por cento) da receita líquida anual da CONCESSIONÁRIA, assim considerada tanto a receita líquida decorrente das receitas ordinárias como acessórias.

2.1.1. A receita líquida é definida como a receita bruta diminuída dos impostos e contribuições incidentes sobre os serviços.

2.2. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá ser paga até o dia 20 (vinte) do mês de março de cada ano, devendo incidir sobre a receita líquida da CONCESSIONÁRIA apurada no exercício fiscal de janeiro a dezembro do ano anterior.

2.3. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá incidir trimestralmente, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, subsequente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2**

2.4. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 incide trimestralmente, em montante resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita líquida da Concessionária, considerado o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO V –SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

2.5. O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL2 se limitará a 1% (um por cento) da receita líquida anual da CONCESSIONÁRIA, desconsiderada a incidência da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.6. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá incidir, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, após o término do PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

2.7. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá ser paga em até 50 (cinquenta) dias do encerramento do trimestre avaliado nos termos do ANEXO V –SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, exceto no último trimestre civil de cada ano, caso em que deverá ser paga em até 100 (cem) dias do encerramento do trimestre.

2.8. O cálculo para o pagamento do valor da OUTORGA VARIÁVEL 2 se dará observada a seguinte fórmula:

$$\text{Pov2} = (1 - \text{FDE}) \times 1\% \times \text{RLTA\_FDE}$$

Em que:

POV2 = Outorga Variável 2

FDE = Fator de Desempenho

RLTA\_FDE = Receita Líquida do Trimestre de Aferição do FDE

2.9. cálculo de aferição do FATOR DE DESEMPENHO seguirá os parâmetros estipulados no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

### 3. DISPOSIÇÕES GERAIS DO PAGAMENTO

3.1. Os cálculos dos valores devem ser feitos pela CONCESSIONÁRIA e os pagamentos devem ser realizados em conta corrente e instituição financeira indicada formalmente pelo PODER CONCEDENTE.

3.2. Caberá a CONCESSIONÁRIA identificar, nos cálculos dos valores, a proporção que é devida da OUTORGA VARIÁVEL 1 pelo PODER CONCEDENTE à MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., conforme termos da cláusula sétima do Contrato de Arrendamento de Imóveis Urbanos com Cláusula Suspensiva, Anexo V do Edital.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

3.3. Em caso de atraso na realização dos pagamentos mencionados neste CONTRATO, desde que o PODER CONCEDENTE não tenha, comprovadamente, dado causa ao atraso, além do principal corrigido monetariamente, aplicar-se-ão, ao valor em mora, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa equivalente a [ - ] sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas no CONTRATO, inclusive a caducidade e a execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

3.3. Conforme o caso, o valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL será ainda acrescido dos seguintes valores:

a) recolhimento de multas contratuais devidas ao PODER CONCEDENTE e que ainda não tenham sido pagas pela CONCESSIONÁRIA;

b) indenizações em favor do PODER CONCEDENTE devidas pela CONCESSIONÁRIA;

c) prêmios de seguro em favor do PODER CONCEDENTE não pagos pela CONCESSIONÁRIA; e

d) demais obrigações pecuniárias legais ou contratuais existentes em favor do PODER CONCEDENTE e inadimplidas pela CONCESSIONÁRIA.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

## Sumário

<b>REGRAS GERAIS</b>	<b>49</b>
7	
<b>AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE</b>	<b>49</b>
9	
<b>NOTA FINAL DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE.</b>	<b>49</b>
9	
<b>PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO</b>	<b>50</b>
0	
<b>NOTA FINAL DA PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO.</b>	<b>50</b>
0	
<b>FATOR DE DESEMPENHO</b>	<b>50</b>
2	
<b>CONSIDERAÇÕES PARA O CÁLCULO DOS INDICADORES</b>	<b>50</b>
3	
<b>DIRETRIZES PARA A SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE INSTITUTO DE PESQUISA E DE AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO</b>	<b>50</b>
3	



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**REGRAS GERAIS**

1.1. O desempenho da concessionária será mensurado por meio do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), que será calculado trimestralmente.

1.2. Para compor o cálculo do FDE, serão verificados 11 (onze) encargos contemplados em 4 (quatro) diferentes dimensões, conforme o quadro a seguir. Os indicadores de desempenho são o conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no CONTRATO, em especial neste ANEXO.

Dimensão de Avaliação	Encargos
Zeladoria	Limpeza
	Qualidade e atualidade de equipamentos
	Gramado
Uso do Espaço	Aulas e atividades gratuitas de lazer, cultura e esporte
Bem-estar	Segurança
	Serviços ambulatoriais
	Acessibilidade
Experiência do Usuário	Serviço de orientação
	Ações de valorização do patrimônio histórico
	Atividades e Eventos
	Alimentos & bebidas

1.3. Serão utilizados dois instrumentos distintos para a mensuração do FDE:

1.3.1. Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente; e

1.3.2. Pesquisa de Satisfação do Usuário.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.4. A tabela abaixo resume quais indicadores serão verificados por meio da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente e quais serão verificados pela Pesquisa de Satisfação do Usuário.

Dimensão de Avaliação	Indicador	Encargo presente na Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	Indicador presente na Pesquisa de Satisfação do Usuário
Zeladoria	Limpeza	✓	✓
	Qualidade e atualidade de equipamentos	✓	✓
	Gramado	✓	
Uso do Espaço	Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	✓	✓
Bem-estar	Segurança	✓	✓
	Serviços ambulatoriais		✓
	Acessibilidade	✓	✓
Experiência do Usuário	Serviço de orientação		✓
	Ações de valorização do patrimônio histórico		✓
	Atividades e Eventos		✓
	Alimentos & bebidas		✓



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE**

2.1. Cada indicador da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente será calculado a partir das orientações e fórmulas específicas previstas nos itens a seguir:

**NOTA FINAL DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE.**

3.1. Para cálculo da Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID), serão utilizados as siglas e os pesos da tabela a seguir:

		Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	
Dimensão de Avaliação	Indicador	Sigla do indicador	Peso do indicador
Zeladoria	Limpeza	ID01	15%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	ID02	15%
	Gramado	ID03	15%
Uso do Espaço	Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	ID04	25%
Bem-estar	Segurança	ID05	20%
	Serviços ambulatoriais	N/A	N/A
	Acessibilidade	ID06	10%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	N/A	N/A
	Ações de valorização do patrimônio histórico	N/A	N/A
	Atividades e Eventos	N/A	N/A



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

	Alimentos & bebidas	N/A	N/A
--	---------------------	-----	-----

Onde: N/A = Não se aplica

3.2. A Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID) é dada pela seguinte expressão:

$$\text{NFID} = \text{ID01} * 15\% + \text{ID02} * 15\% + \text{ID03} * 15\% + \text{ID04} * 25\% + \text{ID05} * 20\% + \text{ID06} * 10\%$$

Em que:

NFID = Nota final dos indicadores de desempenho ID01 = Nota do Indicador de Desempenho Limpeza

ID02 = Nota do Indicador de Desempenho Qualidade e Atualidade de Equipamentos ID03 = Nota do Indicador de Desempenho Gramado

ID04 = Nota do Indicador de Desempenho Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte ID05 = Nota do Indicador de Desempenho Segurança

ID06 = Nota do Indicador de Desempenho Acessibilidade

3.3. A NFID variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

### **PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO**

4.1. As diretrizes para a Pesquisa de Satisfação do Usuário estão dispostas no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO, parte integrante do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

4.2. As notas dos encargos avaliadas pela PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO deverão possuir um valor numérico que varie entre 0 e 1. O instituto de pesquisa responsável pela aferição dessa nota é livre para definir o método de se questionar os USUÁRIOS para esse fim, conforme o APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO.

4.3. Caso a CONCESSIONÁRIA não viabilize a Pesquisa de Satisfação do Usuário durante o período avaliado, será atribuída nota 0 (zero) a todos os indicadores aferidos por meio da Pesquisa de Satisfação do Usuário.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**NOTA FINAL DA PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO.**

5.1. Para cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), serão utilizadas as siglas e os pesos da tabela abaixo.

Pesquisa de Satisfação do Usuário			
Dimensão de Avaliação	Indicador	Sigla do encargo	Peso do indicador
Zeladoria	Limpeza	PE01	10%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	PE02	10%
	Gramado	N/A	N/A
Uso do Espaço	Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	PE03	30%
Bem-estar	Segurança	PE04	8%
	Serviços ambulatoriais	PE05	6%
	Acessibilidade	PE06	6%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	PE07	7,5%
	Ações de valorização do patrimônio histórico	PE08	7,5%
	Atividades e Eventos	PE09	7,5%
	Alimentos & bebidas	PE10	7,5%

Onde: N/A = Não se aplica



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5.2. A Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS) é descrita pela seguinte expressão:

$$NFPS = PE01 * 10\% + PE02 * 10\% + PE03 * 30\% + PE04 * 8\% + PE05 * 6\% \\ + PE06 * 6\% + PE07 * 7,5\% + PE08 * 7,5\% + PE09 * 7,5\% + PE10 \\ * 7,5\%$$

Em que:

NFPS= Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário PPE1 = Nota do encargo de Limpeza

PPE2 = Nota do encargo de Qualidade e Atualidade de Equipamentos

PPE3 = Peso do encargo de Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte PPE4 = Peso do encargo de Segurança

PPE5 = Peso do encargo de Serviços Ambulatoriais PPE6 = Peso do encargo de Acessibilidade

PPE7 = Peso do encargo de Serviço de Orientação

PPE8 = Peso do encargo de Ações de valorização do patrimônio histórico PPE9 = Peso do encargo de Atividades e Eventos

PPE10 = Peso do encargo de Alimentos & Bebidas

5.3. A NFPS variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

### FATOR DE DESEMPENHO

FATOR DE DESEMPENHO (FDE)

6.1. O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) é o fator de desempenho da CONCESSIONÁRIA no período considerado.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

6.1.1. O cálculo do FDE será realizado trimestralmente e incidirá sob a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL no período sucessivo à sua aferição.

6.1.2. O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) será calculado de forma que o peso da avaliação do PODER CONCEDENTE será de 40% (quarenta por cento) e a nota referente à percepção do USUÁRIO aferida na pesquisa de satisfação terá o peso de 60% (sessenta por cento), conforme a fórmula a seguir:

Em que:

FDE = Nota do Fator de Desempenho

NFID= Nota final dos indicadores de desempenho NFPS= Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário

6.1.4. O FDE variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

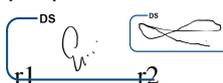
**CONSIDERAÇÕES PARA O CÁLCULO DOS INDICADORES**

7.1. Caso a CONCESSIONÁRIA não viabilize a PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO durante o período avaliado, será atribuída nota 0 (zero) a todos os encargos aferidos através da satisfação do usuário.

**DIRETRIZES PARA A SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE INSTITUTO DE PESQUISA  
E DE AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO**

8.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela contratação de Instituto de Pesquisa e de AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO para a realização das atividades descritas neste ANEXO. A referida contratação deverá observar as regras e procedimentos dispostos a seguir.

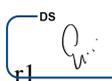
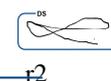
8.2. A contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, a despeito de seguir as normas de direito privado aplicáveis em conformidade com as atribuições, prazos e obrigações previstos neste ANEXO, deverá ser realizada pela CONCESSIONÁRIA com observância dos princípios administrativos da impessoalidade e da publicidade, aplicando-se, como orientação e no que couber, os parâmetros de seleção previstos na Lei Federal nº 8.666/93, obedecendo, portanto, aos requisitos de ampla divulgação do pedido de propostas de eventuais interessados e julgamento objetivo das propostas.

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- 8.3. O processo de contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa será acompanhado em sua integralidade pelo PODER CONCEDENTE, que terá acesso aos instrumentos de seleção e à minuta do contrato a ser firmado com referidos agentes previamente à sua seleção e contratação.
- 8.4. O contrato a ser celebrado entre o AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e o Instituto de Pesquisa de Satisfação e a CONCESSIONÁRIA não poderá exceder o prazo de vigência de cinco anos. Deverá, sempre que houver disponibilidade no mercado, ser promovida a rotatividade entre as empresas a serem contratadas.
- 8.5. O AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO deverá ser empresa ou conjunto de empresas com experiência em fiscalização de contratos, auditoria operacional ou certificação de processos.
- 8.6. O Instituto de pesquisa de satisfação deverá ser empresa ou conjunto de empresas com experiência em elaboração de metodologia, abordagem e implementação de pesquisas.
- 8.7. Havendo a necessidade de realizar pesquisas de satisfação em determinados eventos para o cálculo do FDE sem que haja instituto de pesquisa contratado, tais eventos serão considerados iguais a 0 no cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), até que um instituto de pesquisa seja contratado.
- 8.8. Havendo a necessidade de realizar vistorias para o cálculo de FDE sem que haja AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO contratado devido à hipótese mencionada no subitem 10.5, o PODER CONCEDENTE deverá realizar as vistorias necessárias até que haja designação de um AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, devendo a CONCESSIONÁRIA ressarcir ao PODER CONCEDENTE qualquer custo adicional decorrente exclusivamente dessa(s) vistoria(s).
- 8.9. Havendo a constatação de que a CONCESSIONÁRIA agiu de má-fé ao realizar a seleção e a contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, poderão ser aplicadas as penalidades previstas no CONTRATO.
- 8.10. Caso haja, por parte do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO ou do Instituto de Pesquisa, descumprimento de prazos de envio de informações ao PODER CONCEDENTE, ou de qualquer outra regra do CONTRATO e de seus ANEXOS, ou, ainda, a realização de vistorias em frequência menor do que o mínimo estipulado, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de novo agente de apoio à fiscalização.
- 8.11. Sem prejuízo do disposto no item 8.9 acima, o PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer momento, justificadamente, requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de novo AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO ou Instituto de Pesquisa.
- 8.12. Os órgãos de controle da Administração Pública, observado o âmbito de suas competências, poderão verificar a exatidão do processo de aferição e medições, bem como o

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

integral atendimento das obrigações do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, segundo os termos de sua contratação.

8.13. A contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO não impede que o PODER CONCEDENTE realize a avaliação do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), ou eventuais vistorias por conta própria. Nesse caso, prevalecerão as medições do PODER CONCEDENTE sobre aquelas do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, com as devidas fundamentações técnicas.

8.14. Na ausência de relatório de vistoria, seja por falha do agente de apoio à fiscalização ou em decorrência de sua não contratação por culpa da CONCESSIONÁRIA, e caso o PODER CONCEDENTE não tenha realizado por sua conta a fiscalização, a pontuação da Nota da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NAD) considerada será de 0 (zero).

8.15. Havendo a necessidade de realizar vistorias para o cálculo da Nota Final dos Indicadores de Desempenho (NFID) na ausência de contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e por culpa do PODER CONCEDENTE, a pontuação considerada para tais vistorias será de 1 (um).

8.16. O trabalho do agente de apoio à fiscalização e do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste ANEXO:

8.16.1. Etapa I: realizada antes do início de sua operação, consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados da CONCESSIONÁRIA e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e

8.16.2. Etapa II: consistente na aferição dos indicadores, na coleta de dados e na realização das pesquisas de satisfação durante a operação da CONCESSÃO, prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO VI – DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, nas demais disposições deste CONTRATO e nos contratos específicos dos quais os USUÁRIOS sejam parte, são direitos e obrigações dos USUÁRIOS:

#### DIREITOS DOS USUÁRIOS

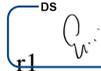
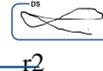
##### 1.1. São direitos dos USUÁRIOS:

- (i) Receber serviço adequado, desfrutando de todos os serviços e equipamentos do COMPLEXO em níveis satisfatórios, tal como previsto neste CONTRATO;
- (ii) Receber tratamento cordial e livre de discriminações de funcionários do COMPLEXO assim como de outros USUÁRIOS;
- (iii) Frequentar as dependências do COMPLEXO, utilizando suas acomodações esportivas e associativas de acordo com os regulamentos específicos de cada equipamento e deste CONTRATO;
- (iv) Tomar parte nas atividades sociais, culturais e esportivas realizadas no COMPLEXO, dentro dos limites relativos a cada atividade;
- (v) Defender-se de acusações e recorrer de penalidades que lhe tenham sido impostas;
- (vi) Interpelar a CONCESSIONÁRIA, através dos canais pertinentes, sobre atos praticados por ela, por associados e por funcionários do COMPLEXO.

#### DEVERES DOS USUÁRIOS

##### 1.2. São deveres dos USUÁRIOS:

- (i) Cumprir fielmente as disposições contidas neste Anexo e nos regulamentos Internos do COMPLEXO;
- (ii) Manter atualizados os dados relativos ao cadastro de associados, se houver;
- (iii) Tratar com urbanidade e respeito todos os usuários e funcionários do COMPLEXO;
- (iv) Portar-se de acordo com as normas de educação moral e desportiva;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (v) Submeter-se à entrevista médica quando tal for exigido, utilizando-se dos expedientes oferecidos;
- (vi) Responder pelos atos praticados por si, por seus dependentes;
- (vii) Comunicar ao PODER CONCEDENTE, ao Órgão Fiscalizador e/ou à CONCESSIONÁRIA a ocorrência de irregularidades relacionadas à prestação dos serviços oferecidos no COMPLEXO;
- (viii) Contribuir para a conservação das boas condições do COMPLEXO, reportando ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, sempre que tome conhecimento, qualquer dano ou irregularidade em relação ao COMPLEXO que possa ameaçar a prestação adequada e contínua dos serviços.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CONCORRÊNCIA Nº 08/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO DA ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO VII – MATRIZ DE RISCO**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

<b>RISCO OU RESPONSABILIDADE</b>		<b>ALOCÇÃO</b>	<b>OCORRÊNCIA</b>	<b>MITIGAÇÃO DOS RISCOS</b>
1	Riscos não alocados expressamente no Contrato	PODER CONCEDENTE	Ocorrência de qualquer risco relacionado ao Contrato que não tenha sido expressamente atribuído ao PODER CONCEDENTE ou a CONCESSIONÁRIA.	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária, quando os resultados do risco não previstos no Contrato não sejam objeto de cobertura no Brasil e em condições comerciais viáveis.
2	Ambientais: Licenças Ambientais e Licenças Construtivas/Funcionamento necessárias à Execução do Contrato	COMPARTILHADO	Atraso no cronograma físico financeiro previsto no Plano de Negócios e na Proposta Comercial para execução de investimentos programados em razão da demora e/ou caracterização de irregularidades técnicas na documentação apresentada pela CONCESSIONÁRIA quando da obtenção de licenciamento ambiental e/ou outras licenças junto aos órgãos públicos competentes, necessária ao cumprimento das obrigações contratuais assumidas.	Compartilhamento dos Riscos. Se por ação ou omissão da CONCESSIONÁRIA, esta assume o risco. Se decorrer da culpa do PODER CONCEDENTE, este assume o risco, desde que o atraso seja decorrente de irregularidades nas licenças ambientais, construtivas ou condições preexistentes, ou seja, anteriores a celebração do CONTRATO DE CONCESSÃO. Atrasos decorrentes da demora na análise dos pedidos formulados pela CONCESSIONÁRIA pelos órgãos Públicos Municipais não imputáveis à CONCESSIONÁRIA serão assumidos pelo PODER CONCEDENTE, após todos os procedimentos legais / formais terem sido tomados pela CONCESSIONÁRIA e o atraso for atribuído comprovadamente ao servidor/serviço público municipal e com as exigências extralegais. Obs: As licenças que forem de responsabilidade dos Estados e União não implicam responsabilidade do Município.
3	Licenças administrativas, alvarás de funcionamento, AVCB e demais licenças para a operação do empreendimento	COMPARTILHADO	Impedimento parcial ou total para o uso dos equipamentos por força de ausência de licença administrativa vigente no momento da contratação da CONCESSÃO.	Análise da situação do imóvel e das licenças vigentes nos estudos e na fase de licitação, a qual deverá ser feita pelo PODER CONCEDENTE. Prazo de um ano, a partir da contratação, para a CONCESSIONÁRIA adotar as providências a protocolar os pedidos de atualização de todas as licenças, quando necessário.
4	Ambientais: Danos e passivos ambientais	PODER CONCEDENTE	Aumento dos custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental referente aos bens.	Se tiverem como causas eventos, fatos ou condições anteriores à CONCESSÃO, o risco é do PODER CONCEDENTE.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5	Ambientais: Danos e passivos ambientais	CONCESSIONÁRIA	Aumento dos custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental referente aos bens.	Se tiverem como causas eventos, fatos ou condições posteriores à CONCESSÃO, o risco é da CONCESSIONÁRIA.
6	Engenharia: Situação antes dos Bens da CONCESSÃO.	PODER CONCEDENTE.	Bens da CONCESSÃO disponibilizados com interferências ou impedimentos, bem como em desconformidade com os anexos do Edital, legislação e regulamentação aplicável; ou em condições de funcionalidade e qualidade inferiores àquelas previamente informados.	Elaboração de inventário dos bens integrantes da CONCESSÃO quando da sua transferência à CONCESSIONÁRIA, com a devida assinatura e ratificação do PODER CONCEDENTE.
7	Engenharia: Alterações solicitadas pelo PODER CONCEDENTE nas soluções construtivas e de implantação das Intervenções previstas nos projetos elaborados pela CONCESSIONÁRIA.	PODER CONCEDENTE.	Necessidade de aprovação prévia dos projetos de Intervenção dos bens apresentados.	Fixar diretrizes mínimas no Memorial Descritivo a serem observadas pela CONCESSIONÁRIA, conferindo, contudo, ampla liberdade para o particular para apresentação de soluções e metodologias. Aprovação de projetos junto à entidades de fiscalização administrativas serve como elemento de autorização. Limitação do PODER CONCEDENTE de alterar projetos.
8	Engenharia: Alterações nos projetos solicitadas pelo PODER CONCEDENTE em razão de descumprimento de especificações constantes do Contrato e da regulamentação aplicável.	CONCESSIONÁRIA.	Solicitação de alteração dos projetos feita pelo PODER CONCEDENTE em razão de descumprimento das especificações previstas no Edital, no Contrato, na legislação de regência e nas normas técnicas aplicáveis.	Observância da legislação e da regulamentação técnica aplicável para a elaboração de projetos e execução das Intervenções.
9	Engenharia: Alterações solicitadas pelo PODER CONCEDENTE nas Intervenções já executadas.	PODER CONCEDENTE.	Necessidade de realização, pela CONCESSIONÁRIA, de ajustes, reparos, reformas, reconstrução ou refazimento de obras e serviços realizados pela CONCESSIONÁRIA no âmbito das Intervenções, em razão de solicitações de alterações feitas pelo PODER CONCEDENTE após implementação, total ou parcial, dos projetos indicados na Proposta Comercial, ainda que os projetos atendam as premissas especificações e normas técnicas, bem como	Fixar diretrizes mínimas no Memorial Descritivo a serem observadas pela CONCESSIONÁRIA, conferindo, contudo, ampla liberdade para o particular para apresentação de soluções e metodologias.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

			as diretrizes previstas em contrato.	
10	Engenharia: Alterações feitas pela CONCESSIONÁRIA, por sua conveniência.	CONCESSIONÁRIA	Alteração ou intervenção nos Projetos, previsto no Plano de Negócio, para ajustes, reparos, reformas, por livre e espontânea vontade da CONCESSIONÁRIA.	Não há necessidade de previsão de medidas mitigadoras.
11	Engenharia: Pedido de antecipação do prazo e cronograma.	PODER CONCEDENTE.	Pedido do PODER CONCEDENTE para a antecipação dos prazos e cronogramas estabelecidos no Plano de Negócio.	Se a antecipação do cronograma de investimentos decorrer de pedido do PODER CONCEDENTE, este deverá arcar com os efeitos financeiros decorrentes. Se a antecipação ocorrer por deliberação da CONCESSIONÁRIA, não há reequilíbrio.
12	Engenharia: Atraso do prazo e cronograma.	CONCESSIONÁRIA.	Não cumprimento de cronogramas previstos no Contrato para a realização de Intervenções, serviços ou outras atividades, em decorrência de atraso que não derive de ação ou omissão do PODER CONCEDENTE ou de outro órgão da Administração Pública, ou desde que não esteja pendente de apreciação pelo PODER CONCEDENTE requerimento da CONCESSIONÁRIA para alteração dos prazos do cronograma indicado no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, devidamente apresentados e instruídos nos termos do Contrato	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.
13	Engenharia: Riscos Geológicos.	PODER CONCEDENTE.	Necessidade de aumento dos investimentos/custos da CONCESSIONÁRIA em decorrência da verificação de situação geológica adversa na área dos Bens, não prevista no Plano de Negócios.	PODER CONCEDENTE deve informações suficientes para a formação das propostas e permitir a visita técnica durante a fase de licitação, bem como manter acervo do histórico de intervenções realizadas no COMPLEXO nos anos anteriores à concessão.
14	Engenharia: Dimensionamento equivocado quanto ao prazo para realização das intervenções	CONCESSIONÁRIA	Aumento do tempo estimado previsto no cronograma do Contrato para a execução das Intervenções.	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.

DS  
r1

DS  
r2

DS  
ALSS  
r3

DS  
M/D/S  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

15	Engenharia: Erro de Projeto.	CONCESSIONÁRIA	Vícios, defeitos, irregularidades e inconformidades identificadas nas Intervenções decorrentes de erros de projetos por elaborados pela CONCESSIONÁRIA ou terceiros por ela contratada.	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.
16	Engenharia: Interferências	PODER CONCEDENTE.	Instalações de utilidade pública ou privada (água, energia, gás) que interfiram direta ou indiretamente na execução do Contrato.	PODER CONCEDENTE deve fornecer estudos detalhados com dados e informações referente aos Bens. Os efeitos financeiros decorrentes da discrepância entre os estudos e projetos apresentados e a real localização das interferências são atribuídos ao PODER CONCEDENTE, devendo ser apurado o eventual desequilíbrio financeiro.
17	Engenharia: Vícios (aparentes e ocultos) construtivos das Intervenções constatados na atividade fiscalizatória.	CONCESSIONÁRIA	Incremento dos custos incorridos decorrente da existência de vícios (aparentes e ocultos), defeitos, imperfeições ou não conformidades das Intervenções da CONCESSIONÁRIA, ensejando a necessidade de refazimento total ou parcial das obras	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções. Levantamento do máximo de informações possíveis sobre a situação real dos Bens da CONCESSÃO.
18	Engenharia: Falhas de Segurança	CONCESSIONÁRIA	Necessidade de indenização de trabalhadores e/ou terceiros em decorrência de falha na segurança no local das Intervenções, ocasionando danos físicos e/ou materiais a terceiros ou casos de furto ou roubo de materiais e equipamentos.	Contratação de empresa de segurança privada durante o período de realização das Intervenções e/ou seguros para execução das obras.
19	Operação: Qualidade dos ativos adquiridos para a execução do Contrato	CONCESSIONÁRIA	Duração de ativos adquiridos pela CONCESSIONÁRIA inferior àquela esperada/planejada pela CONCESSIONÁRIA e eventualmente especificada no Contrato	Estabelecimento de critérios rigorosos para a seleção de fabricantes e/ou fornecedores e celebração de contratos que prevejam garantias quanto à qualidade dos bens adquiridos.
20	Operação: Defasagem/sucateamento das infraestruturas de TI/Telecom existentes nos Bens	CONCESSIONÁRIA	Verificação, após a assunção da CONCESSIONÁRIA, da existência de defasagem/sucateamento das infraestruturas de TI/Telecom existentes nos Bens.	Levantamento do máximo de informações possíveis sobre a situação real dos Bens da CONCESSÃO.
21	Operação: Responsabilidade pelas falhas na execução do Contrato	CONCESSIONÁRIA	Execução do Contrato desconformidade com os padrões de qualidade estabelecidos no Contrato	Contratação de Seguros.

r1  r2  r3  r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

	causadas pela CONCESSIONÁRIA e/ou por seus subcontratados.			
22	Operação: Danos causados aos Bens da CONCESSÃO, por roubo, destruição, vandalismo ou furto	CONCESSIONÁRIA	Ocorrência de prejuízos e realização de investimentos adicionais decorrentes de perecimento, de destruição, de roubo, de furto, de vandalismo, de perda ou de quaisquer outros tipos de danos causados aos Bens e Intervenções realizadas.	Contratação de Seguros
23	Operação: Risco de Demanda	CONCESSIONÁRIA	Redução e frustração das receitas inicialmente vislumbradas pela CONCESSIONÁRIA no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, decorrentes da variação da demanda projetada.	Desenvolvimento de estratégias negociais para o incremento da atratividade comercial, de modo a gerar demanda perene para os serviços e atividades desenvolvidos no âmbito da CONCESSÃO durante o prazo contratual.
24	Operação: Risco de Demanda em razão de Caso Fortuito ou Força Maior	COMPARTILHADO	Redução e frustração das receitas inicialmente vislumbradas pela CONCESSIONÁRIA no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, decorrentes da variação da demanda projetada, em razão de eventos de força maior ou caso fortuito, inclusive decorrentes de medidas administrativas da União, Estado ou Município.	Risco da CONCESSIONÁRIA para eventos previstos em contrato e a ela atribuídos. Risco do PODER PÚBLICO para eventos previstos em contrato e a ele atribuído, além de variações na demanda causadas por atos ou omissão da Administração Municipal.
25	Operação: Falhas ou interrupção no fornecimento de energia e/ou na corrente de energia elétrica, bem como insuficiência do sistema de distribuição de energia elétrica da rede pública.	CONCESSIONÁRIA	Danos ou falhas dos equipamentos e na execução do Contrato decorrentes da variação de tensão ou falhas no fornecimento de energia e/ou na corrente de energia elétrica e ampliação dos circuitos de distribuição de energia elétrica	Disponibilização no âmbito da Licitação, do máximo possível de informações referentes aos sistemas elétricos dos Bens.
26	Operação: Problemas de tráfego no entorno dos Bens	PODER CONCEDENTE	Prejuízos à CONCESSIONÁRIA decorrentes do aumento de congestionamentos e outros problemas de tráfego que restrinjam a capacidade de acesso aos Bens	Mapeamento e atribuição ao PODER CONCEDENTE a responsabilidade pela implantação de medidas mitigadoras de congestionamento e tráfego, bem como sinalização adequada do empreendimento, e das eventuais modificações no tráfego nos dias de eventos.

DS  
r1

DS  
r2

DS  
ALSS  
r3

DS  
MDS  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

27	Operação: Danos causados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE e a terceiros	CONCESSIONÁRIA.	Danos causados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE e a terceiros decorrentes de atos comissivos ou omissivos no âmbito da execução do Contrato.	Contratação de Seguros
28	Operação: Danos causados aos usuários ocorridos nas imediações dos bens Concedidos, em razão do serviço público prestado pelo Poder Público.	PODER CONCEDENTE	Danos causados pelo PODER CONCEDENTE e a decorrentes de atos comissivos ou omissivos no âmbito da execução do Contrato durante a prestação de serviço público nas imediações ou dentro dos bens concedidos.	Contratação de Seguros
29	Operação: Não atendimento de indicadores/níveis de serviço eventualmente estipulados no Contrato para aferição do desempenho da CONCESSIONÁRIA quando da execução contratual.	CONCESSIONÁRIA	Não atendimento dos indicadores/níveis de serviço constantes do Contrato, desde que haja culpa da CONCESSIONÁRIA	Contratação de Seguros, quando disponível.
30	Econômico- financeiros: Variação ordinária de custos de insumos, custos operacionais, custos de manutenção e investimentos, inclusive em razão de flutuação cambial.	CONCESSIONÁRIA	Aumento ou diminuição de custos de insumos, custos operacionais, custos de manutenção e investimentos, inclusive em razão de flutuação cambial, da CONCESSIONÁRIA.	Eficiência e otimização de custos na prestação dos serviços e atividades atinentes à CONCESSÃO. Celebração de contratos de hedge, quando conveniente e disponível.
31	Econômico- financeiro: Variação ordinária dos custos de energia elétrica.	CONCESSIONÁRIA.	Aumento de custos operacionais em decorrência de (i) aumento/diminuição nos custos de suprimento de energia, inclusive em decorrência da oscilação das bandeiras tarifárias; (ii) aumento/diminuição do valor das tarifas relacionadas ao uso dos sistemas de transmissão e de distribuição de energia; e (iii) aumento/diminuição dos encargos setoriais que impliquem o aumento/diminuição dos custos de Energia;	Adoção de medidas de utilização racional de energia elétrica pela CONCESSIONÁRIA.

DS  
r1

DS  
r2

DS  
ALSS  
r3

DS  
M/D/S  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

32	Econômico-financeiro: Mudanças no Plano de Negócios e na Proposta Comercial por liberalidade da CONCESSIONÁRIA.	CONCESSIONÁRIA.	Descumprimento de obrigações contratuais pela CONCESSIONÁRIA em razão de alteração, efetivamente analisada e autorizada pelo PODER CONCEDENTE, do plano de investimentos por ela apresentado em seu Plano de Negócios e na Proposta Comercial;	Elaboração minuciosa do Plano de Negócios e da Proposta Comercial da CONCESSIONÁRIA.
33	Econômico-financeiro: Incorreção das informações disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE.	PODER CONCEDENTE.	Necessidade de desembolsos adicionais não previstos inicialmente em razão da constatação de erros e incorreções de informações relacionadas ao Contrato disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE que não pudessem ter sido verificadas na visita técnica, no âmbito dos documentos editalícios e utilizadas pela CONCESSIONÁRIA para fins de elaboração da sua Proposta Comercial;	PODER CONCEDENTE deve prestar todas as informações possíveis e fidedignas sobre a CONCESSÃO para fins de elaboração do plano de negócios, revisadas e ratificadas no ato das assinaturas do contrato.
34	Econômico-financeiro: Variação de custos de financiamento	CONCESSIONÁRIA	Aumento dos custos de financiamento para realização de investimentos ou para o custeio dos serviços objeto do Contrato decorrentes de variações do mercado ou mudanças do perfil da CONCESSIONÁRIA	Manter negociação e disponibilidade de diferentes linhas de crédito.
35	Econômico-financeiro: Variação de custos de financiamento	PODER CONCEDENTE	Aumento dos custos de financiamento para realização de investimentos ou para o custeio dos serviços objeto do Contrato decorrentes de determinações, ações ou omissões do PODER CONCEDENTE.	Reequilíbrio econômico-financeiro.
36	Econômico-financeiro: Erros, omissões ou imprecisões no Plano de Negócios e na Proposta Comercial da CONCESSIONÁRIA	CONCESSIONÁRIA	Necessidade de realização de investimentos adicionais e/ou majoração dos custos operacionais da CONCESSIONÁRIA a partir de constatação superveniente de erros, omissões ou imprecisões no Plano de Negócios e Proposta Comercial apresentados.	Contratação de Seguros, quando disponível.
37	Econômico-financeiro: Atrasos e/ou não obtenção dos recursos financeiros/	CONCESSIONÁRIA	Atrasos e/ou não obtenção dos recursos financeiros para a execução do Contrato;	Celebração de compromisso firme com financiadores para empréstimo ponte antes da participação na Licitação

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

	financiamento			
38	Econômico-financeiro: Insolvência da CONCESSIONÁRIA	CONCESSIONÁRIA	Incapacidade de a CONCESSIONÁRIA honrar o serviço da dívida e demais obrigações financeiras contraídas em razão da celebração do Contrato;	Celebração de Equity Support Agreement – ESA pelos acionistas da CONCESSIONÁRIA.
39	Econômico-financeiro: Alteração, pelo PODER CONCEDENTE, dos indicadores e/ou dos níveis de serviços do Contrato	PODER CONCEDENTE	Majoração de custos e investimentos em decorrência de alteração, pelo PODER CONCEDENTE, dos indicadores e/ou dos níveis de serviços no âmbito do Contrato;	Recomposição do reequilíbrio econômico-financeiro.
40	Econômico-financeiro: Riscos pela Exploração de receitas acessórias, complementares de projetos associados	CONCESSIONÁRIA.	Prejuízos econômicos e/ou frustração de receitas decorrentes da má projeção da exploração de receitas acessórias ou da má qualidade dos Serviços;	Planejamento intensivo e análise de riscos antes da realização de quaisquer investimentos em projetos acessórios
41	Econômico-financeiro: Segurança, integridade física e material dos usuários	CONCESSIONÁRIA.	Necessidade de desembolsos pecuniários para fazer frente a indenizações decorrentes de problemas com segurança;	Contratação de seguros.
42	Econômico-financeiro: Segurança e saúde dos trabalhadores que estejam subordinados à CONCESSIONÁRIA ou a quaisquer de seus subcontratados	CONCESSIONÁRIA	Ocorrência de acidentes envolvendo trabalhadores a serviço da CONCESSIONÁRIA ou a algum de seus subcontratados;	Contratação de seguros.
43	Econômico-financeiro: Encargos de correntes de alteração legislativa trabalhista	CONCESSIONÁRIA	Aumento dos custos da CONCESSIONÁRIA em decorrência da ampliação dos encargos e/ou direitos trabalhistas e/ou previdenciários;	Planejamento financeiro, estruturação enxuta de operação.
44	Econômico-financeiro: Custo de Mão de Obra	CONCESSIONÁRIA	Variação excessiva dos custos de mão de obra;	
45	Econômico-financeiro: Greves e dissídios coletivos	PODER CONCEDENTE.	Suspensão e/ou prejuízo na prestação dos Serviços e na realização das Intervenções;	Elaboração de Plano de Contingência. Quando a greve for causada e/ou realizada dentro dos equipamentos operados pela Prefeitura dentro da área do empreendimento e esta interferir com a operação da

DS  
r1

DS  
r2

DS  
ALSS  
r3

DS  
MDS  
r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

				CONCESSIONÁRIA, caberá ao PODER CONCEDENTE indenizar a CONCESSIONÁRIA pelos prejuízos comprovadamente suportados.
46	Econômico-financeiro: Obsolescência das tecnologias empregadas pela CONCESSIONÁRIA.	CONCESSIONÁRIA.	Surgimento de avanços tecnológicos relacionados aos equipamentos, aos sistemas, às instalações e às técnicas utilizadas para a execução do Contrato.	Manter planejamento de parque operacional.
47	Econômico-financeiro: Implementação de novas tecnologias a pedido do PODER CONCEDENTE.	PODER CONCEDENTE	Solicitação de alteração nos parâmetros de equipamentos mínimos exigidos pelo PODER CONCEDENTE em decorrência. De surgimento de avanços tecnológicos relacionados aos equipamentos, aos sistemas, às instalações e às técnicas utilizadas para a execução do Contrato.	Reequilíbrio Econômico-financeiro.
48	Jurídico: Caso fortuito e força maior	PODER CONCEDENTE.	Ocorrência de fatores imprevisíveis ou fatores previsíveis de consequências incalculáveis	Reequilíbrio econômico-financeiro. Riscos previsíveis devem ser objeto de seguros em condições comerciais viáveis, ou risco da CONCESSIONÁRIA.
49	Jurídico: Responsabilização civil, administrativa, ambiental, tributária e criminal da CONCESSIONÁRIA.	CONCESSIONÁRIA.		Criação de programa de monitoramento das atividades da CONCESSIONÁRIA (Compliance)
50	Jurídico: Decisões judiciais e administrativas	PODER CONCEDENTE.	Decisões judiciais ou administrativas que impactem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de integral ou parcialmente executar o escopo do Contrato e que tenham como causa ou origem fato, evento acontecimento ou objeto anterior à data da CONCESSÃO.	Reequilíbrio econômico-financeiro.
51	Jurídico: Decisões judiciais e administrativas	CONCESSIONÁRIA.	Decisões judiciais ou administrativas que impactem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSIONÁRIA de integral ou parcialmente executar o escopo do Contrato e que tenham como causa ou origem fato, evento acontecimento ou objeto posterior à data da CONCESSÃO.	Responsabilização da CONCESSIONÁRIA.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

52	Jurídico: Alteração da legislação tributária	PODER CONCEDENTE.	Ocorrência das seguintes hipóteses após a data de entrega das propostas na Licitação: (i) criação e/ou extinção de tributos, inclusive o ISS; e (ii) alterações na legislação ou regulação tributárias, salvo aquelas atinentes aos impostos/contribuições sobre a renda que não impactem as receitas ou despesas da CONCESSIONÁRIA.	Reequilíbrio econômico-financeiro
53	Jurídico: Planejamento Tributário	CONCESSIONÁRIA.	Recolhimento dos tributos incidentes sobre as atividades objeto do Contrato, nos termos da legislação tributária	Contratação de Seguros
54	Jurídico: Incidência de IPTU	PODER CONCEDENTE.	Cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") sobre os Bens da CONCESSÃO em decorrência da celebração do Contrato de CONCESSÃO.	Previsão de isenção / não incidência do pagamento do IPTU. Se houver alteração dessa condição, a CONCESSIONÁRIA terá direito ao reequilíbrio, que deverá considerar não somente o valor do recolhimento do IPTU, mas o impacto no fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA.
55	Jurídico: Alteração na legislação e/ou na Regulamentação urbanística do Município	PODER CONCEDENTE.	Incremento dos custos ou impossibilidade de cumprimento total ou parcial do Contrato em razão de alteração legislativa ou regulamentar ocorrida após a data de apresentação das propostas na Licitação que restrinja os parâmetros de uso e ocupação da área onde se localiza a área dos bens.	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato.
56	Jurídico: Alteração na legislação e/ou na regulamentação	COMPARTILHADO	Alteração na legislação e/ou na regulamentação vigente que altere o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da CONCESSIONÁRIA ou PODER CONCEDENTE, conforme o caso.
57	Jurídico: Modificação unilateral do Contrato pelo PODER CONCEDENTE.	PODER CONCEDENTE.	Impactos nos custos e encargos assumidos pela CONCESSIONÁRIA em virtude de imposição pelo PODER CONCEDENTE de novas obrigações ou alteração das obrigações originalmente previstas no Contrato	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da CONCESSIONÁRIA
58	Jurídico: Manifestações sociais e/ou públicas que comprometam a execução do escopo do Contrato	PODER CONCEDENTE.	Comprometimento da normal execução do Contrato em razão de manifestações sociais e/ou públicas	Risco Compartilhado. O risco e efeitos devem ser assumidos por aquele que deu causa.

DS  
r1

DS  
r2

DS  
ALSS  
r3

DS  
M/D/S  
r4

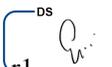
r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

59	Jurídico: Divulgação, pelo PODER CONCEDENTE, de informações sigilosas e/ou sensíveis da CONCESSIONÁRIA, de seus contratados e/ou de terceiros	PODER CONCEDENTE	Responsabilização do PODER CONCEDENTE em decorrência da divulgação não autorizada de informações sigilosas e/ou sensíveis da CONCESSIONÁRIA, seus contratados e/ou de terceiros	Implantação de mecanismos e procedimentos para o acesso às informações sigilosas e que permitam sua rastreabilidade
60	Jurídico: Descumprimento das Condições precedentes à celebração do Contrato	CONCESSIONÁRIA	Não apresentação ou apresentação intempestiva, pela CONCESSIONÁRIA, como condição prévia à assinatura do Contrato	Estipulação de prazo máximo para o cumprimento das condições precedentes pela CONCESSIONÁRIA, sob pena de convocação das proponentes remanescentes.
61	Jurídico: Anulação	PODER CONCEDENTE.	Extinção do Contrato em razão de decisão judicial que determine sua anulação, na hipótese de ocorrência de ilegalidade que caracterize vício insanável para a qual a CONCESSIONÁRIA não tenha colaborado nem dado causa.	Previsão, no Contrato, de ampla indenização ao Concessionário, incluindo danos emergentes e lucros cessantes.
62	Jurídico: Encampação	PODER CONCEDENTE	Extinção do Contrato por interesse público	Previsão, no Contrato, no sentido de a anulação ensejará ampla e prévia indenização ao Concessionário, abrangendo danos emergentes e lucros cessantes
63	Jurídico: Caducidade	CONCESSIONÁRIA	Extinção do Contrato por descumprimento contratual da CONCESSIONÁRIA	Descrição, no Contrato, com objetividade, dos fatos e atos ensejadores de sua caducidade, restando expressa a necessidade de apuração de tais atos e fatos no âmbito processo administrativo, garantindo-se à CONCESSIONÁRIA os direitos ao devido processo legal, ampla defesa e o contraditório

r1  r2 

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CONCORRÊNCIA N° 08/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**MINUTA DE CONTRATO**

**ANEXO VIII – SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

DS  
r1  r2  DS  
r3  DS  
r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

## **SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

O presente Anexo tem por objetivo regular a solução de potenciais conflitos eventualmente identificados no curso da execução do Contrato de Concessão, bem como disputas concernentes a pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro.

### **SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

#### **1. SOLUÇÃO AMIGÁVEL**

1.1. As PARTES comprometem-se a envidar todos os esforços no sentido de resolver entre si, amigavelmente, toda e qualquer disputa ou controvérsia decorrente deste Contrato ou com ele relacionada.

1.2. Tais esforços devem incluir no mínimo a solicitação de uma reunião específica de conciliação pela signatária insatisfeita, acompanhada de seu pedido e de suas razões de fato e de direito.

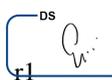
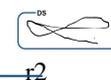
1.3. A solicitação deverá ser atendida com o agendamento da reunião pela outra parte em até 15 (quinze) dias do pedido.

1.3.1. Os representantes das signatárias deverão ter poderes para transigir sobre a questão.

1.4. Após a realização da reunião, caso não se tenha chegado a um acordo de imediato, as signatárias terão no mínimo mais 30 (trinta) dias para negociarem uma solução amigável.

#### **2. SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO**

2.1. Na superveniência de qualquer controvérsia sobre a interpretação ou execução do CONTRATO, poderá ser instaurado procedimento de mediação para solução amigável e consensual da divergência.

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.2. As PARTES poderão, mediante acordo por escrito e a qualquer tempo, submeter a disputa ou controvérsia a mediação de entidade habilitada para tanto, nos termos de seu regulamento e conforme a Legislação Aplicável.

2.3. A instauração do procedimento de mediação não desonera as PARTES de cumprirem as suas obrigações contratuais.

2.4. O procedimento de mediação será instaurado, a pedido de quaisquer das PARTES, mediante comunicação escrita de uma das PARTES endereçada à outra e à entidade habilitada para Conciliação e Mediação escolhida em comum acordo, delimitando o objeto da controvérsia e indicando, desde logo, o seu representante na mediação.

2.5. A outra PARTE deverá indicar igualmente o seu representante, nos termos do Regulamento da entidade habilitada para Conciliação e Mediação.

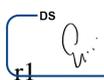
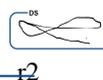
a) Caso as PARTES, de comum acordo, encontrem uma solução amigável, essa poderá ser incorporada ao CONTRATO mediante assinatura de termo aditivo.

2.6. Se a PARTE se recusar, por qualquer forma, a participar do procedimento ou não indicar seu representante no prazo máximo de 15 (quinze) dias, considerar-se-á prejudicada a mediação.

2.7. A mediação também será considerada prejudicada se o requerimento da PARTE interessada for rejeitado pela entidade habilitada para Conciliação e Mediação, ou se as PARTES não encontrarem uma solução amigável no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do pedido de instauração do procedimento, podendo esse prazo ser prorrogado por comum acordo pelas PARTES.

2.8. Prejudicado o procedimento de mediação, qualquer das PARTES deverá submeter ao procedimento arbitral previsto na Cláusula 3.

### 3. SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR ARBITRAGEM

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

3.1. Eventuais controvérsias decorrentes do CONTRATO ou com ele relacionadas, relativamente a direitos patrimoniais disponíveis, que não tenham sido solucionadas amigavelmente pelo procedimento de Mediação previsto na Cláusula 2, serão obrigatoriamente dirimidas por meio de arbitragem, na forma da Lei Federal nº 9.307/1996.

3.2. Consideram-se controvérsias sobre direitos patrimoniais disponíveis, para fins desta subcláusula:

a) reconhecimento do direito e determinação do montante respectivo da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, em favor de qualquer das PARTES, em todas as situações previstas no CONTRATO;

b) reconhecimento de hipóteses de inadimplemento de obrigações contratuais de qualquer das PARTES;

c) incidência de penalidades contratuais e seu cálculo;

d) acionamento e controvérsias decorrentes da execução dos mecanismos de garantia estipulados no CONTRATO;

e) interpretação dos mecanismos de compartilhamento de riscos previstos no CONTRATO;

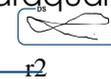
f) valor da indenização no caso de extinção da CONCESSÃO;

g) inconformismo de qualquer das PARTES com a decisão do Centro de Conciliação e Mediação, que verse sobre os direitos patrimoniais disponíveis nos termos dessa subcláusula;

h) qualquer divergência entre as PARTES quanto à reversibilidade dos BENS REVERSÍVEIS; e

i) demandas relacionadas a direito ou obrigação contratual.

3.3. Sem prejuízo ao desenvolvimento do procedimento arbitral no local da sede do órgão arbitral institucional, a arbitragem terá como sede a cidade do Araraquara, Estado de São Paulo, Brasil e em língua portuguesa, e

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

aplicado o direito brasileiro, sendo vedado o juízo por equidade, devendo as PARTES, de comum acordo, designar a instituição arbitral que conduzirá o procedimento de acordo com o seu Regulamento de Arbitragem.

3.4. Não havendo consenso entre as PARTES em até 5 (cinco) dias úteis contados da notificação realizada por uma das PARTES para a indicação da câmara arbitral, o CONCEDENTE indicará, no prazo de 5 (cinco) úteis dias contados do término do prazo destinado à escolha de comum acordo, uma das seguintes instituições:

- a) Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio do Brasil-Canadá (CAMCCBC);
- b) Corte de Arbitragem da Câmara de Comércio Internacional (CCI);
- c) Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial Brasil (CAMARB); ou
- d) Câmara de Conciliação e Arbitragem da Administração Federal (CCAF).

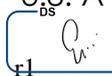
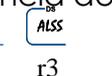
3.5. Caso o CONCEDENTE não realize a indicação da câmara arbitral no prazo previsto acima, a CONCESSIONÁRIA poderá escolher qualquer uma das instituições arbitrais indicadas na Subcláusula 3.4 para conduzir o procedimento.

3.6. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) membros, cabendo a cada PARTE indicar um membro titular e, facultativamente, seu suplente, observado o regulamento do órgão arbitral.

a) Se qualquer das PARTES deixar de indicar, a Presidência da Câmara de Arbitragem fará essas nomeações dentre os membros integrantes do Corpo de Árbitros.

3.7. O terceiro árbitro será escolhido de comum acordo pelos dois árbitros indicados pelas PARTES, devendo ter experiência comprovada na especialidade objeto da controvérsia.

3.8. A presidência do Tribunal Arbitral caberá ao terceiro árbitro.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

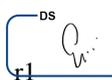
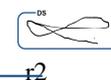
3.9. Não havendo consenso entre os membros titulares escolhidos por cada PARTE, o terceiro árbitro e seu suplente serão indicados pela Câmara de Arbitragem, observado o requisito da subcláusula 3.7.

a) As despesas necessárias à instalação, condução e desenvolvimento da arbitragem, tais como custas da instituição arbitral e adiantamento de honorários arbitrais, serão adiantados exclusivamente pela signatária que requerer a instalação da arbitragem. A signatária requerida somente ressarcirá tais valores de forma proporcional ao resultado da arbitragem, conforme decidido na sentença arbitral.

3.10. Caso seja necessária a obtenção de medidas coercitivas ou de urgência antes da constituição do Tribunal Arbitral, ou mesmo durante o procedimento amigável de solução de divergências, as PARTES poderão requerê-las diretamente ao Poder Judiciário.

3.11. A sentença arbitral será definitiva e seu conteúdo obrigará as PARTES. Quaisquer valores porventura devidos pelo CONCEDENTE serão quitados através de precatório judicial, salvo em caso de reconhecimento administrativo do pedido.

3.12. Caso venha a ser editado normativo regulamentando o procedimento aplicável para seleção de Câmara Arbitral nos casos que envolverem a Administração Pública Federal, prevalecerão as disposições do referido normativo em detrimento das contidas deste CONTRATO, notadamente caso a seleção pela Câmara Arbitral indicada pela subcláusula 3.3 se afigure contrária.

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO III DO EDITAL**

**ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA**

DS  
r1  r2  DS  
r3  DS  
r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**JUSTIFICATIVA**

O presente documento apresenta os elementos fundamentais para a execução do Contrato de Concessão proposto, e MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA a ser utilizados pelos potenciais licitantes no concurso.

O documento deve ser interpretado com a leitura dos Estudos apresentados como anexo, servindo assim de base para que os licitantes se orientem na elaboração de suas propostas.

É importante registrar que o TERMO DE REFERÊNCIA é, como aponta, **meramente referencial**, cabendo a cada licitante observar, conhecer e atentar-se para as condições do Edital e da minuta de Contrato e seus anexos.

Os elementos aqui considerados partiram de todo o trabalho de campo realizado, ponderações sobre o propósito e potencial do Complexo Arena da Fonte Luminosa, Estudo de viabilidade e, também, Relatório Jurídico.

r1  r2  r3  r4  r5 r6

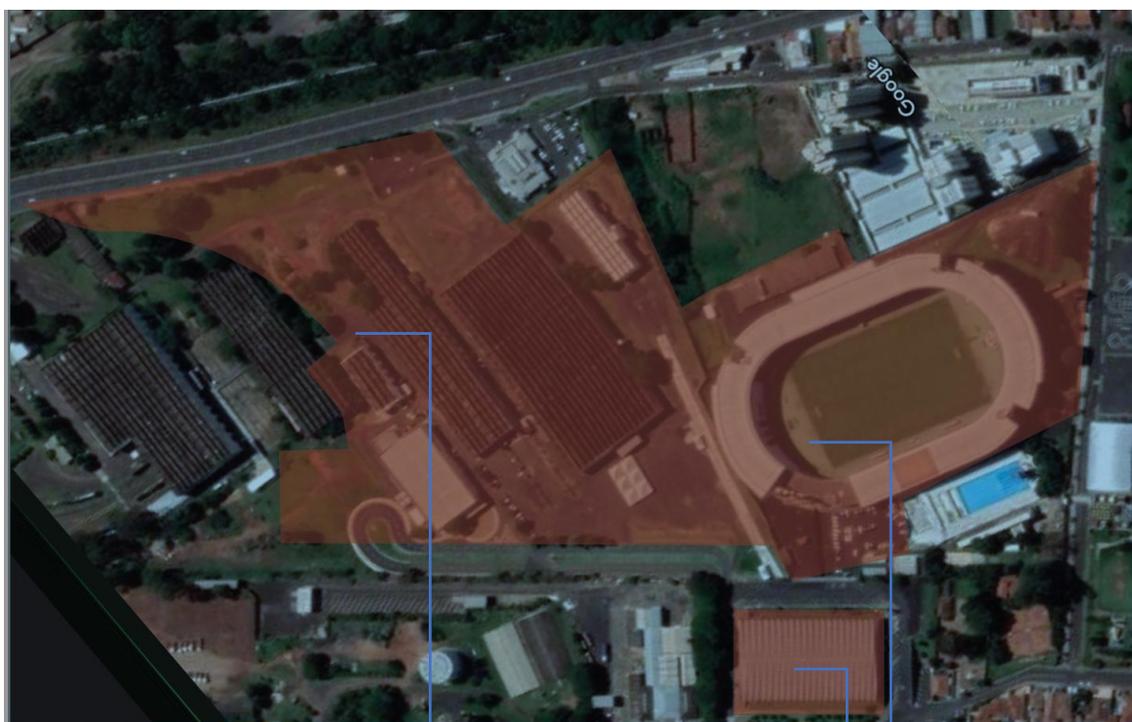


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**MEMORIAL DESCRITIVO**

O presente ANEXO apresenta a descrição das características atuais de toda a área objeto da CONCESSÃO, compreendendo os equipamentos nela incluídos.

O objeto da CONCESSÃO são o COMPLEXO DA ARENA FONTE LUMINOSA, abaixo descrito, composto pela **Arena da Fonte Luminosa**, o **Ginásio de Esportes Castelo Branco**, e o **Centro de Eventos de Araraquara e Região**. Todos os equipamentos mencionados estão localizados na cidade de Araraquara, no interior do Estado de São Paulo.



Centro de Eventos de Araraquara

Arena Fonte Luminosa

Ginásio de Esportes Castelo Branco

**1. Estádio Doutor Adhemar Pereira de Barros - Arena da Fonte**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Formalmente conhecido como Estádio Doutor Adhemar de Barros, o complexo da Arena da Fonte Luminosa ou simplesmente Arena da Fonte, é uma *venue* esportiva pertencente ao Município de Araraquara, localizado na Praça Scalamandrê Sobrinho, região central da mancha urbanizada, no bairro Vila Ferroviária. É o estádio de futebol no qual a Associação Ferroviária de Esportes, clube com mais de 70 anos de história, é atualmente mandante de suas partidas. Teve sua inauguração em meados dos anos 50, porém em 2009, após um ano e meio de reformas, foi reinaugurada como a Arena Multiuso da Fonte Luminosa, com adaptação às necessidades mais atuais e sua ampliação para uma capacidade para até 25.000 pessoas.

A área é dotada de infraestrutura urbana e serviços públicos, tendo o acesso direto por via local (R. Mauro Pinheiro) e indireto por vias coletora (Av. Bento de Abreu) e expressa (Av. Maria Antônia de Camargo Oliveira).

**A. Dados técnicos da Arena da Fonte:**

**Inscrição cadastral municipal** 04.082.009

**Matrícula:** 111.131, do 1º Oficial de Registro de imóveis de Araraquara

**Descrição:** Equipamento de esportes pertencente ao Município de Araraquara, consistente de estádio de futebol, localizado na Praça Scalamandrê Sobrinho, s/n, na região central da mancha urbanizada, no bairro Vila Ferroviária.

**Dimensões do gramado:** 110m x 75m

**Zoneamento do local:** ZOEMI-AEIU-ACOP (LC nº 850/2014)

**Índice de Ocupação:** 60%

**Índice de Aproveitamento básico:** 1.5 e IA Máximo de 3.5, com outorga onerosa

**Índice de Aproveitamento máximo:** 3,5 – mediante outorga onerosa

A área é dotada de infraestrutura urbana e serviços públicos, tendo o acesso direto por via local (R. Mauro Pinheiro) e indireto por vias coletora (Av. Bento de Abreu) e expressa (Av. Maria Antônia de Camargo Oliveira).

	Quantidade	Área (m2)
<b>Assentos</b>	21.075	-
<b>Tamanho dos assentos</b>		0,44 x 0,42 x 0,33 cm
<b>Vestiários</b>	3	672 mts <sup>2</sup>
<b>Sanitários</b>	14	336 mts <sup>2</sup>
<b>Sanitários pcd</b>	4	15,20 mts <sup>2</sup>

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

<b>Comissão técnica</b>	1	87 mts <sup>2</sup>
<b>Depósito</b>	1	11 mts <sup>2</sup>
<b>Campo de Futebol</b>	105 x 68	7.140 mts <sup>2</sup>
<b>Área total</b>	-	46.677,67 mts <sup>2</sup>
<b>Lanchonetes</b>	4	72 mts <sup>2</sup>
<b>Placar</b>	1	5,30 x 1,50
<b>Camarote</b>	2	98,04 mts <sup>2</sup>
<b>Acessos</b>	7	-
<b>Acesso entrada da ambulância</b>		6,50 mts
<b>Portão 1</b>		7 mts
<b>Portão 2 estacionamento vip</b>		4,15 mts
<b>Portão 3</b>		6,80 mts
<b>Portão 4</b>		4,40 mts
<b>Portão 5 imprensa</b>		6 mts
<b>Portão 6 administração</b>		3 mts
<b>Entrada principal torcida</b>	3	5,80 mts cada
<b>Portões saída de emergência</b>	4	
<b>Portão 1</b>		4,50 mts
<b>Portão 2</b>		5,50 mts
<b>Portão 3</b>		4,50 mts
<b>Portão 4</b>		8,50 mts
<b>Torres de Iluminação</b>	4	50 alt x 5 comp
<b>Iluminação</b>	33 holofotes com 2000w	



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

<b>Cabines de Imprensa</b>	15	10 mts <sup>2</sup> cada
<b>Fisioterapia</b>	1	98,77 mts <sup>2</sup>
<b>Sala anti doping</b>	1	87 mts <sup>2</sup>
<b>Sala de imprensa</b>	1	56 mts <sup>2</sup>

OBS. A área de concessão referente à Arena da Fonte Luminosa abrange apenas o Estádio Doutor Adhemar Pereira de Barros - Arena da Fonte e não abrange o complexo de piscinas.

**B. Imagens:**



**2. Ginásio de Esportes Castelo Branco (“Gigantão”)**

O Ginásio de Esportes Castelo Branco, popularmente conhecido como “Gigantão”, também pertence ao Município de Araraquara e é um ginásio poliesportivo com capacidade para 3.700 pessoas sentados. Bem como a Arena da Fonte, é localizado na região central da mancha urbanizada, no bairro Vila Ferroviária. Foi inaugurado em 1969 e já foi palco de diversas partidas esportivas e eventos culturais no decorrer de sua existência. Algumas obras de revitalização foram realizadas no equipamento que foi reinaugurado em 2013. É a casa do Basquete feminino do Sesi Araraquara e do futsal masculino UNIARA Fundesport.

A área é dotada de infraestrutura urbana e serviços públicos, tendo o acesso direto por via local (R. Mauro Pinheiro) e indireto por vias coletora (Av. Bento de Abreu) e expressa (Av. Maria Antônia de Camargo Oliveira).





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**A. Dados técnicos do Gigantão:**

**Inscrição cadastral municipal** 04.082.015

**Transcrição:** nº 31.153, livro 3-AX, de Transcrição das Transmissões de Imóveis do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, fls. 111

**Descrição:** Equipamento de esportes pertencente ao Município de Araraquara, consistente de ginásio poliesportivo, localizado na Av. La Salle, s/nº, região central da mancha urbanizada, no bairro Vila Ferroviária.

**Capacidade:** 3.700 pessoas sentadas e 1.100 pessoas em pé

**Zoneamento do local:** ZOEMI-AEIU-ACOP (LC nº 850/2014)

**Índice de Ocupação:** 60%

**Índice de Aproveitamento básico:** 1.5 e IA Máximo de 3.5, com outorga onerosa

**Índice de Aproveitamento máximo:** 3,5 – mediante outorga onerosa

	Quantidade	Área (m2)
<b>Assentos</b>	3456	-
<b>Tamanho dos assentos</b>		0,43 x 0,40 x 0,33 cm
<b>Vestiários</b>	5	377,49 mts <sup>2</sup>
<b>Sanitários superior 1</b>	2	44,44 mts <sup>2</sup>
<b>Sanitário superior 2</b>	2	47,50 mts <sup>2</sup>
<b>Depósito superior</b>	1	37,18 mts <sup>2</sup>
<b>Bilheteria superior</b>	1	31,68 mts <sup>2</sup>
<b>Administração superior</b>	1	33,44 mts <sup>2</sup>
<b>Cozinha e depósito superior</b>	1	52,87 mts <sup>2</sup>
<b>Sala de reunião superior</b>	1	29,08 mts <sup>2</sup>
<b>Administração superior</b>	1	27,36 mts <sup>2</sup>
<b>Salão superior</b>	1	526,91 mts <sup>2</sup>

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

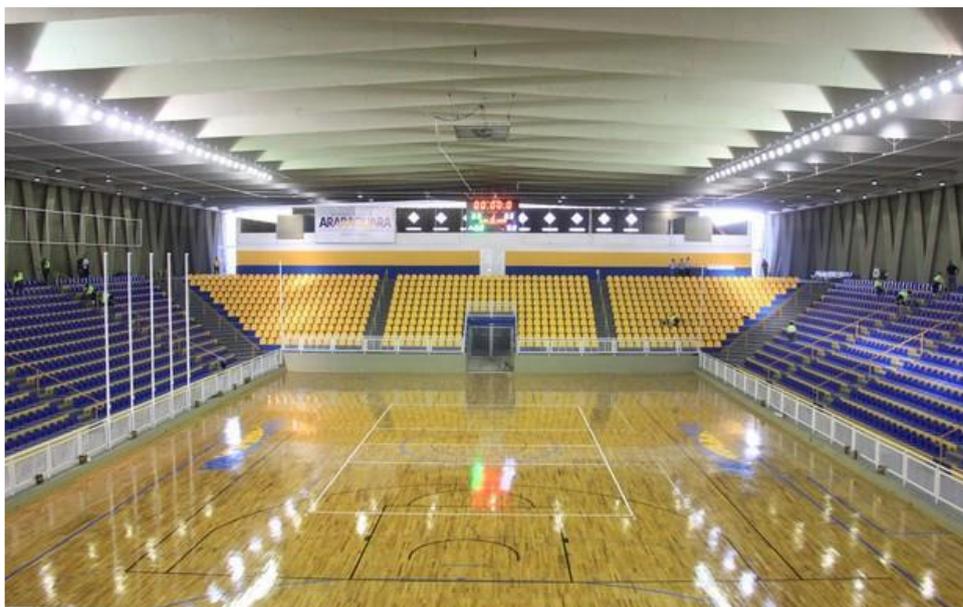
<b>Quadra Poliesportiva</b>	-	981,61 mts <sup>2</sup>
<b>Área total do Ginásio</b>	-	6.247,89 mts <sup>2</sup>
<b>Lanchonetes</b>	1	24 mts <sup>2</sup>
<b>Ambulatório Médico</b>	1	17 mts <sup>2</sup>
<b>Placar</b>	2	-
<b>Camarote</b>	0	
<b>Acessos</b>	5	-
<b>Portões 1, 2, 3, 4</b>	4	6,40 x 2,60 mts
<b>Portão inferior quadra</b>	1	3 x 2,20 mts
<b>Portão inferior estacionamento</b>	1	4,30 x 4,10 mts
<b>Cabines de Imprensa</b>	5	31,25 mts <sup>2</sup>
<b>Academia</b>	1	326,89 mts <sup>2</sup>
<b>Fisioterapia</b>	1	166 mts <sup>2</sup>
<b>Tênis de mesa</b>	1	166 mts <sup>2</sup>
<b>Copa</b>	1	18,20 mts <sup>2</sup>
<b>Administração</b>	1	35,25 mts <sup>2</sup>
<b>Vestiário Arbitragem</b>	1	25 mts <sup>2</sup>
<b>Vestiário 1</b>	1	64,75 mts <sup>2</sup>
<b>Vestiário 2</b>	1	83,77 mts <sup>2</sup>
<b>Escritório 1</b>	1	54,72 mts <sup>2</sup>
<b>Escritório 2</b>	1	21,63 mts <sup>2</sup>
<b>Vestiário 3</b>	1	159,54 mts <sup>2</sup>
<b>Vestiário feminino</b>	1	44,43 mts <sup>2</sup>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

<b>Depósito 1</b>	1	36,03 mts <sup>2</sup>
<b>Depósito 2</b>	1	71,92 mts <sup>2</sup>
<b>Estacionamento sub</b>	1	565,81 mts <sup>2</sup>

**B. Imagens**



**3. Centro de Eventos de Araraquara – CEAR**

O Centro de Eventos de Araraquara, mais conhecido como CEAR, é a local que mais ocorrem eventos na cidade. São possíveis diversos perfis de locação, desde reuniões corporativas até grandes shows. A área total do terreno é de 75 mil m<sup>2</sup>, possuindo Auditório, Sala Multiuso, Foyer e Pavilhão multisetor, além das possibilidades de uso de áreas externas e seu estacionamento. Como exemplo, a Feira Agrocomercial e Industrial de Araraquara (Facira), uma das principais atrações da cidade, no qual conta com shows, alimentação, parque de diversões e atividades culturais, acontece no CEAR. Ademais, festivais de música, feiras, festas e formaturas de faculdades da região sempre ocorrem por lá.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

O CEAR possui dois amplos estacionamentos, ambos na área externa. O primeiro dá acesso a Av. Bento de Abreu. O segundo possui acesso na Av. Maria Antônia Camargo de Oliveira.

Serão objeto da Concessão os seguintes próprios:

**Pavilhão 01** – Principal;

**Pavilhão 02** - Centro Internacional de Convenção Dr. Nelson Barbieri;

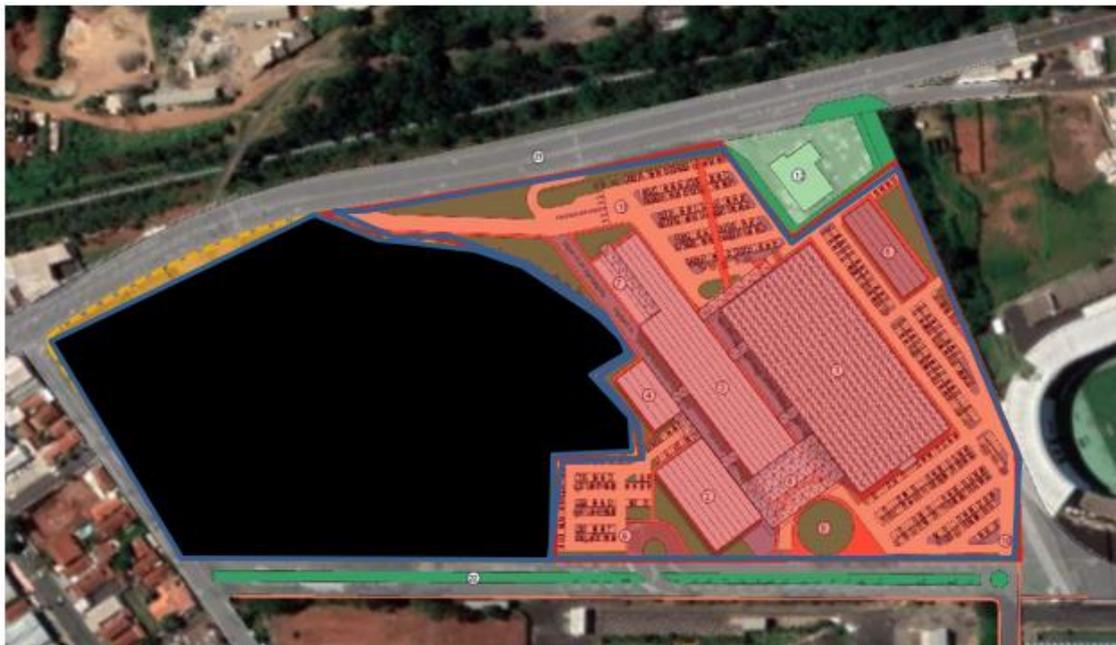
**Pavilhão 03**

**Pavilhão 04** – Gilberto Mastrello

**Pavilhão 05** – Dr. Weenis Dias Macieira

**Passarela do Samba;**

**Áreas Externas e Estacionamentos**



**LEGENDA**

1. Pavilhão 1 (PV1)
2. Pavilhão 2 (PV2)
3. Pavilhão 3 (PV3)
4. Pavilhão 4 (PV4)
5. Pavilhão 5 (PV5)
6. Nova área de recepção e eventos

7. Área técnica
8. Praça para eventos
9. Estacionamento técnico
10. Acesso de veículos A
11. Acesso de veículos B
12. Unidade de Pronto Atendimento

13. Hotel (FUNCEF Mat. 108.227)
14. FUNCEF (Mat. 108.830)
15. Shopping Center (FUNCEF)
16. FUNCEF (Mat. 12.007.454)
17. Torre Comercial (FUNCEF)
18. FUNCEF (Mat.107.880)

19. FUNCEF (Mat.107.879)
20. A1A2 (Mat. 106.226)
21. A1E (Mat. 107.891)
22. Via proprietária - Área A2
23. Av. Maria Antônia Camargo Oliveira

**protobox**  
Empreendimentos visionários

Av. Barão  
Mário Barbosa Neto (12) 6601-2219  
P.O. Box La Fozza (19) 9013-0878



ALSS

ALSS

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

A área da Concessão encontra-se destacada em vermelho e o perímetro assinalado é meramente ilustrativo.

**A. Dados Técnicos do CEAR**

**Inscrição cadastral municipal 04.082.0001-00**

**Matrícula:**113.233; 107.884; 108.228; do 1º Oficial de Registro de imóveis de Araraquara

**Descrição:** Equipamentos de eventos e convenções pertencente à Morada do Sol Turismo e Evento e Participações S.A, localizado na Rua Ivo Antonio Magnani s/n, região central da mancha urbanizada, no bairro Vila Ferroviária.

**a. Pavilhão 1 (Principal)**

	Quantidade	Área (m2)
<b>Capacidade</b>	3.500 pessoas	12.000
<b>Sanitários</b>	3 conjuntos	132 m <sup>2</sup>
<b>Área total</b>	12.000 m <sup>2</sup>	
<b>Outros Equipamentos (descrever)</b>	Auditório Ambulatório	

**b. Pavilhão 2 (Centro Internacional de Convenção Dr. Nelson Barbieri)**

	Quantidade	Área (m2)
<b>Capacidade</b>	950 pessoas	2.600
<b>Sanitários</b>	02 conjuntos	65
<b>Área total</b>	2.600 m <sup>2</sup>	
<b>Outros Equipamentos (descrever)</b>	Foyer Sala Multiuso Camarins	



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

c. Pavilhão 3 (Centro de Ginástica Artística Gilberto A. Maestrello)

	Quantidade	Área (m2)
Capacidade	Não possui assentos	-
Sanitários	2	33,60 mts <sup>2</sup>
Sanitários pcd	1	2,55 mts <sup>2</sup>
Administração	1	8,11 mts <sup>2</sup>
Cozinha	1	6,42 mts <sup>2</sup>
Área total	-	942,20 mts <sup>2</sup>

d. Pavilhão 4 (Educação e Saúde)

	Quantidade	Área
Capacidade		6500
Sanitários		
Área total	6500	
Outros Equipamentos (descrever)	Diversas salas Depósito Estacionamento interno	

e. Pavilhão 5 (Centro Administrativo Dr. Wennis Macieira)

	Quantidade	Área (m2)
Capacidade	Não possui assentos	-
Sanitários	3	17,43 mts <sup>2</sup>
Sanitários pcd	1	2,98 mts <sup>2</sup>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

<b>Cozinha e copa</b>	1	40 mts <sup>2</sup>
<b>Sala 1 inferior</b>	1	24,07 mts <sup>2</sup>
<b>Sala 2 atendimento inferior</b>	1	21,09 mts <sup>2</sup>
<b>Sala 3 inferior</b>	1	14,98 mts <sup>2</sup>
<b>Sala 4 superior</b>	1	154,20 mts <sup>2</sup>
<b>Vestiário</b>	2	32,16 mts <sup>2</sup>
<b>Administração superior</b>	1	32,84 mts <sup>2</sup>
<b>Área total</b>	-	1.663,14 mts <sup>2</sup>

**B. Imagens**



r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>ALSS</sup> r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

DS r1  r2  DS ALSA r3 DS ALAS r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

A proposta de operação compreende a concessão de todas as áreas com a manutenção das operações atualmente sustentadas pelas secretarias ali instaladas, conforme regrado pelo documento DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES DE INTERESSE PÚBLICO.

Os detalhes e pormenores da relação jurídica entre a Morada do Sol S.A. e a Municipalidade são objeto de tratativa entre estas, considerando que o Contrato de Concessão permite a manutenção de tais atividades.

Já a segurança para o PODER CONCEDENTE de que tal cenário será respeitado pela CONCESSIONÁRIA é dado pelas normas constantes do anexo DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO DO CEAR PARA ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO E SERVIÇOS PÚBLICOS, onde consta:

1.3. A CONCESSIONÁRIA compromete-se a ceder, gratuitamente, durante a vigência do CONTRATO, o interior dos Pavilhões nº 03, 04 e 05 do CEAR para uso exclusivo do PODER CONCEDENTE, para a prestação de serviços público ou atividades de interesse coletivo.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Contudo, é necessário o registro de que o documento de DIRETRIZES prevê a possibilidade de a CONCESSIONÁRIA requerer o uso de tais espaços ao longo o Contrato de Concessão, conforme temos:

1.11. A CONCESSIONÁRIA poderá, durante toda a vigência do prazo da CONCESSÃO, solicitar, a qualquer tempo, a restituição de qualquer um dos Pavilhões cedidos ao PODER CONCEDENTE.

1.12. Nesse caso, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar o PODER CONCEDENTE da intenção de restituição com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da retomada dos bens, devendo indicar, na comunicação, uma solução para a manutenção das atividades e serviços públicos prestados nos locais.

1.13. O PODER CONCEDENTE poderá negar a solução proposta pela CONCESSIONÁRIA, desde que comprove que a medida acarretará prejuízos na prestação do serviço público e/ou da atividade de interesse coletivo.

1.14. Nessa hipótese, as PARTES, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para desocupação do imóvel, definirão, em comum acordo, uma nova solução, de modo a evitar a descontinuidade e/ou interrupção dos serviços.

1.15. Todos os custos decorrentes da transferência dos serviços públicos e atividades de interesse coletivo serão arcados integralmente pela CONCESSIONÁRIA, que se responsabilizará também pelo pagamento dos custos de locação, caso a solução proposta contemple o pagamento de alugueres.

1.16. Findo o prazo da comunicação de 180 (cento e oitenta dias), o PODER CONCEDENTE obriga-se a restituir o imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, nas mesmas condições em que recebido.

1.17. O prazo acima poderá ser estendido, em comum acordo pelas PARTES, até o início da prestação do serviço/atividade no novo local.

O conceito adotado foi o de que toda a área do Complexo tem uma sinergia evidente, cujo propósito é o de servir como equipamento de lazer e entretenimento do município, bem como polo turístico da região.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

O seu propósito primário, portanto, é de ser integralmente utilizado para tal fim. Contudo, os estudos realizados identificaram que, no presente momento, não há necessidade de remoção dos espaços atualmente operados pelo município, de forma que a imposição deste custo já nos anos iniciais da concessão não se fazia prudente, sob o ponto de vista econômico-financeiro<sup>14</sup>.

Os licitantes devem considerar, então, se têm interesse imediato ou remoto no uso destas áreas e projetar tal situação em suas modelagens.

A estrutura proposta por este documento, contudo, considera a manutenção das operações municipais.

- **Administração do Complexo.**

A modelagem operacional proposta considerou que todas as atividades inerentes a administração do Complexo passarão para a CONCESSIONÁRIA, devendo esta proceder com:

- a) Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de eventos (de pequeno, médio e grande porte);
- b) Planejamento, contratação, organização, comercialização, realização e atendimento das áreas de hospitalidade (tanto em eventos como na Arena da Fonte);
- c) Planejamento, comercialização de tickets, organização e realização de visitas guiadas na Arena;
- d) Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de serviços de catering;
- e) Planejamento, contratação/locação e fiscalização sobre espaços destinados para áreas comerciais que possam ser operadas por empresas terceirizadas (restaurantes, lojas, estacionamentos etc.);
- f) Realização de manutenções preventiva e/ou corretivas para todos os equipamentos envolvidos.

---

<sup>14</sup> A imposição de um custo nos primeiros anos de concessão sempre exige um aporte substancial de recursos e estes vem acompanhado de custos de captação de recursos (juros) que terminam por onerar todo o Contrato. Assim, despesas não essenciais não foram consideradas como investimentos obrigatórios, deixando-se o mercado livre para definir o que compreenderia como adequado potencial comercial do todo da área e, desejando, prever a realização de tais investimentos, sem onerar o modelo econômico-financeiro de referência do Edital. Em outras palavras, delegou-se o risco de tais investimentos de forma integral para a iniciativa privada, maximizando-se assim o ganho do Poder Público.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Para sustentar uma operação como a mencionada, o investimento em especialistas é fundamental. Um complexo desse porte e com objetivos tão grandiosos necessita que, para cada área, sejam compostos por profissionais capacitados com a finalidade de gerar o maior retorno e satisfação completa dos usuários.

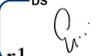
Portanto, para se ter a qualidade dos serviços esperada, bem como a performance comercial e financeira almejada, propomos que a estrutura mínima seja conforme abaixo:



O organograma propões que muitos profissionais serão internos, porém, além deles, também existirão muitos outros terceirizados, nos quais terão acompanhamento diário da equipe do complexo.

Em linhas gerais, a área operacional, como o nome já diz, será a responsável pela operação de todo o complexo. Os profissionais envolvidos precisarão coordenar desde seguranças, passando por equipes de limpeza, gramado e manutenção dos equipamentos de todas as *venues*.

A parte de suprimentos/compras também está dentro dessa área, absorvendo as necessidades de todos os envolvidos. Em dias de evento, os profissionais precisam acompanhar os orientadores, credenciamento, carregadores, equipe predial (eletricista, encanador, civil), além de todo o suporte jurídico, de TI, som e placar eletrônico. É quem tem relação mais próxima com os órgãos públicos, vide necessidades e alvarás e autorizações de funcionamento.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

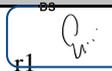
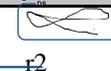
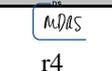
A área administrativo-financeira é composta pela administração geral e específicas como contas a pagar, a receber, fiscal e contabilidade. Através dela que se obtém pareceres sobre investimentos e fluxo de caixa, norteando as tomadas de decisão da alta administração. De acordo com as previsões e necessidades das áreas, o direcionamento do quanto pode-se investir em cada equipamento virá pelas análises da área administrativo-financeira.

A área comercial e marketing é a responsável por mapear os produtos a serem comercializáveis, bem como criação de materiais com o intuito final de engajamento da população, vendas de patrocínios, locação de espaços para eventos, além da hospitalidade como camarotes e cadeiras VIP. Também são responsáveis pelas mídias e realização de parcerias para novos produtos a serem implantados. É uma área importante para que o negócio seja próspero e superavitário. Importante salientar que agências e produtoras devem ter portas abertas para propor eventos de todos os portes, a serem avaliados pelos profissionais da equipe.

Evidentemente, cada tipo de evento e venue exigirá a alocação de equipes específicas para sua operação.

Para tanto, foram considerados eventos padrão, contando com uma ocupação efetiva próxima à usual para cada tipo, conforme quadro operacional abaixo reproduzido.

Item/Tipo	Diariamento	Estádio	Estádio	Estádio	Estádio	Multiuso	Multiuso	Foyer
		Jogo	Jogo	Evento	Evento	Evento	Evento	Evento
Quantidade de público	Efetivo	<10.000	>10.000	<10.000	>10.000	<5.000	>5.000	<1.000
<b>Administrativo</b>								
Gerente Geral	1							
Gerente Comercial	1							
Gerente Operacional	1							
Gerente Financeiro	1							
Coordenador Operacional	2							
Coordenador de Marketing	1							
Coordenador Financeiro	1							
Analistas	6							
<b>Operacional</b>								
Seguranças	3	70	120	100	180	30	60	8
Supervisor Seguranças		3	6	4	6	3	5	1
Monitoramento de imagem	2	2	2	2	2	2	2	2
Brigadista/Bombeiros	1	20	40	20	60	15	20	5
Limpeza - ASG		44	52	60	78	12	18	18
Orientadores (Fluxo interno)		24	36	32	48	6	6	8
Orientadores (Fluxo externo)		8	12	16	24	4	6	-
Supervisor Orientação		2	3	2	3	1	1	-

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Empulseiramento do setor	12	35	12	35	4	6	-
Operador de Catraca	16	28	16	49	7	12	3
Supervisor Catraca	1	2	2	2	1	2	-
Posto Médico	1	1	1	2	-	1	-
Ambulância	3	4	3	4	2	3	1
Equipe de Credenciamento	6	12	8	14	5	6	2
Carregadores - demandas prediais	4	6	8	12	4	4	2
<b>Outros RH</b>							
Maqueiro/Gandulas	11	11	-	-	-	-	-
Coordenação sonorização	1	1	-	-	-	-	1
Coordenação placar	1	1	-	-	-	-	-
Suporte TI	1	2	1	1	-	-	1
Orientadores de trânsito/estacionamento	4	8	4	8	4	8	4
Engenheiro (Plantão)	1	1	1	1	-	1	1
Equipe predial (eletricista, encanador e civil)	4	3	6	4	6	2	4
Jurídico	1	1	1	1	-	-	-
<b>Outros itens - por evento</b>							
Lanches (apenas órgãos públicos)	80	120	80	120	-	-	-
Rádio comunicação	20	35	35	50	10	20	8
Geradores	2	2	2	2	2	2	2
Banheiros Químicos	-	-	-	-	16	24	-
Grades	60	100	400	800	60	260	30
Placas de Fechamentos	20	40	40	100	20	20	-
Gráfica (pulseiras)	400	800	600	1.000	200	400	100
Gráfica (crachás/credenciais)	20	20	20	20	20	20	20
Gráfica (placas estacionamento)	6	6	6	6	6	6	6
Caçambas de Lixo/Reciclável	0,1	2	2	5	8	1	2

Caberá ao licitante construir um modelo de administração e gestão dos eventos seu, desde que atendidas as normas administrativas de cada evento, bem como padrões de qualidade e satisfação do usuário definidos no contrato.

- **Plano de Intervenções (melhorias).**

Um dos objetivos primordiais da concessão é o de repassar para a iniciativa privada não só a operação e gestão do Complexo, mas também as obrigações investimento (melhorias) do Complexo, com o objetivo de atrair um maior número de eventos e melhorar a sua rentabilidade.

Para tanto, cada proponente deverá idealizar a sua estrutura de operação, bem como projetar os investimentos e melhorias necessárias (intervenções) para maximizar o resultado da exploração comercial das *venues*.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Tal missão é individual de cada potencial licitante, e deve compor sua estratégia comercial.

Contudo, também é desejo do Município que algumas melhorias mínimas sejam realizadas, como condição obrigatória para a concessão.

Para o Poder Público, não há sentido em simplesmente “conceder” o uso do Complexo. Ele deseja que sejam realizados investimentos para a melhoria do Complexo, e há algumas melhorias cuja necessidade é evidente.

Desta forma, foi construído um programa de investimentos obrigatórios, traduzidos no Contrato como INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS<sup>15</sup> que são indicadas no quadro a seguir.

CBS	Descrição
<b>1</b>	<b>Superestrutura e acabamentos internos – Pavilhão Principal</b>
1,1	Regularização de piso
1,2	Impermeabilização das áreas molhadas
1,3	Acabamentos de piso
1,4	Rodapé em Cerâmica Eliane, linha Minimum Cimento EXT, cor cinza, h=75mm. Espessura 9,5mm. ou equivalente
1,5	Cerâmica Eliane, linha Minimum Cimento EXT, cor cinza, 600x600mm. espessura 9,5mm - ref. Eliane, Cecrisa, Villagres ou equivalente
1,6	Piso Vinílico antiderrapante, Tarkett, Coleção Grafito, cor Grey, em manta - ref. Durafloor, Eucafloor, Tarkett ou equivalente
1,7	Granito Branco Siena ou equivalente
1,8	Piso tátil de alerta em PVC 25x25cm ou equivalente
1,9	Forro em Gesso Acartonado incluso tabica metálica branca e alçapão 60x60cm com perfil oculto ou equivalente
1,10	Textura Suvnil Cimento queimado, exterior / interior ou equivalente
1.11	Substituição da Cobertura de amianto por telha ondulada de fibrocimento ou similar
<b>2</b>	<b>Comunicação visual e mobiliário- CEAR</b>
2,1	Comunicação visual - Banners, totens, faixas e placas estáticas
2,2	Paisagismo - vasos com plantas
2,3	Poltronas - ref. Fernando Jaeger ou equivalente
2,4	Mesa 4 Lugares - ref. Fernando Jaeger ou equivalente
2,5	Cadeira - ref. Fernando Jaeger ou equivalente
<b>3</b>	<b>Instalações – Pavilhão Principal</b>
3,1	Instalações elétricas

<sup>15</sup> INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: as atividades concernentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, em atendimento aos prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas neste CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

3,2 Climatização - HVAC System

Também para atender a um desejo da Municipalidade, procedeu-se com o estudo do potencial aproveitamento do Complexo como um teatro, com melhoria substancial do equipamento de apoio e infraestrutura.

Tais investimentos são estimados em planilha específica, abaixo reproduzida:

CBS	Descrição
<b>1</b>	<b>Adequações no Centro de Eventos (Auditório para Teatro)</b>
1,1	Projeto, instalação e fornecimento de materiais e mão de obra especializada para adequação do auditório, cortina de boca, sonorização, tratamento acústico, sistema de iluminação com refletores de led, varas cênicas e troca do piso do palco
1,2	Projeto, instalação e fornecimento de materiais e mão de obra especializada para elevador de uso restrito a pessoas com mobilidade reduzida com 02 paradas, capacidade de 225 kg - uso interno em alvenaria ou semelhante
1,3	Fornecimento de materiais e mão de obra especializada para proteção passiva contra incêndio com tinta intumescente, tempo requerido de resistência ao fogo TRRF = 60 minutos - aplicação em painéis de madeira ou semelhante
1,4	Fornecimento de materiais e mão de obra especializada para pintura interna e externa com tinta acrílica em massa
1,5	Projeto, instalação e fornecimento de materiais e mão de obra especializada para instalação de grupo gerador com potência de 350/320 kVA, variação de + ou - 10% - completo ou semelhante
<b>Total</b>	

A imposição de tais investimentos é descrita no anexo CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e representam o desejo do Poder Concedente como melhorias mínimas a serem realizadas no Complexo.

Tais investimentos foram precificados e projetados no modelo econômico-financeiro, de forma que a estrutura de proposta de preço considera a sua realização pela iniciativa privada sem nenhum aporte de dinheiro público.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Evidentemente, o CONCESSIONÁRIO poderá propor e realizar outros investimentos de seu interesse e que entenda serem necessários para melhor explorar o Complexo, a que se denominou serem as INTERVENÇÕES OPCIONAIS<sup>16</sup>

O que é importante sinalizar desde já é que as INTERVENÇÕES OPCIONAIS são de inteira responsabilidade do CONCESSIONÁRIO, que poderá realizá-las por sua conta e risco, desde que aprovadas pelo PODER CONCEDENTE.

Compreende-se que este modelo híbrido assegura ao PODER CONCEDENTE que as intervenções consideradas mínimas serão realizadas, justificando assim a concessão também sob o ponto de vista de economia ao erário, que deixará de arcar com o custo de tais investimentos e sua subsequente manutenção, sem amarrar o CONCESSIONÁRIO a um modelo de negócio pré-determinado, dado que ele poderá idealizar outros investimentos que considere necessários, durante todo o Contrato, sem onerar o erário.

A mesma lógica ditou a construção do chamado PLANO OPERACIONAL.

- **Plano Operacional.**

O modelo construído para justificar a concessão prevê a adoção de todas as medidas necessárias para que as atuais demandas do Complexo, e aquelas a serem criadas pela introdução dos novos equipamentos, sejam atendidas, como temos do plano de manutenção e investimentos reproduzido no anexo PLANO DE MANUTENÇÕES E INVESTIMENTOS (documento em excel).

Ele contempla as seguintes atividades:

**ÁREAS COMUNS**

Civil/Geral  
Limpeza fachada  
Coleta de lixo  
Elétrica  
Sistemas de Incêndio  
Rede de Esgoto  
Controle de Pragas  
Comunicação visual

---

<sup>16</sup> INTERVENÇÕES OPCIONAIS: quaisquer atividades compreendidas no OBJETO da CONCESSÃO, ou realizadas por proposição e iniciativa da própria CONCESSIONÁRIA, nos termos do PLANO DE INTERVENÇÕES;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Pavimentação das áreas comuns  
Ambientação das áreas comuns

**ARENA FONTE LUMINOSA**

Gramado  
Elevadores  
Cadeiras  
Catracas  
Cobertura  
Elétrica  
Sistemas de Incêndio  
Comunicação visual  
Retrofit dos camarotes/area vip atual  
Retrofit das cabines de imprensa para camarotes  
Adaptação de área do arena para segmento distinto  
Modernização do restaurante/cozinhas

**GIGANTÃO**

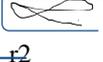
Cadeiras  
Cobertura  
Elétrica  
Sistemas de Incêndio  
Comunicação visual  
Adaptação de área do ginásio para segmento distinto  
Mobiliário

**CEAR**

Cobertura  
Elétrica  
Sistemas de Incêndio  
Superestrutura e acabamentos internos  
Mobiliário  
Climatização  
Comunicação visual  
Adaptação do auditório para teatro  
Adaptação de área do pavilhão para segmento distinto  
Instalação de cozinha industrial  
Melhoria dos acessos do estacionamento  
Pavimentação do estacionamento

Uma vez que cada proponente poderá prever em seu plano de investimentos soluções para além daquelas definidas como obrigatórias pelo Contrato, tornou-se necessário solicitar do futuro contratado<sup>17</sup>, a apresentação de seu particular plano de operações.

<sup>17</sup> Não há sentido prático ou ganho para a Administração em se exigir a apresentação de tal plano de todos os potenciais licitantes durante a licitação, uma vez que a viabilidade das propostas será aferida por outros instrumentos. Neste sentido, a apresentação do plano por todos os licitantes representaria apenas etapa burocrática sem ganho para a Administração. De outra parte, o estudo e aprovação do citado plano somente ganha necessidade na fase contratual, motivo pelo qual foi o tema ali regrado de forma detida.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Tal exigência consta da MINUTA DE CONTRATO já em suas definições:

ddd) PLANOS OPERACIONAIS: planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e OPCIONAIS realizadas no COMPLEXO para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

O CONCESSIONÁRIO deverá elaborar seu PLANO OPERACIONAL onde apresentará um diagnóstico da situação atual do Complexo e sua proposta para sua gestão, já considerando também os investimentos e equipamentos opcionais que eventualmente houver incluído no PLANO DE INTERVENÇÃO.

Consta do CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA:

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em até 90 dias após a ORDEM DE INÍCIO, os PLANOS OPERACIONAIS contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

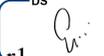
(...)

3.2. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação dos serviços e dimensionar os serviços futuros considerando a rotina diária e eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

3.3. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão identificar as áreas de interface entre os equipamentos atuais do COMPLEXO e os novos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA, para a realização dos encargos de que trata o item 5 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3.4. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como .doc, e em versão .pdf., ou em outra forma previamente acordada entre as partes.

3.5. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS OPERACIONAIS aprovados pelo PODER CONCEDENTE antes do respectivo período de mensuração de desempenho.

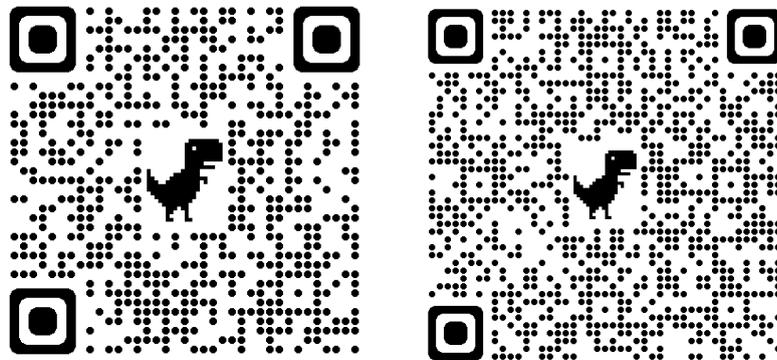
    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

O Plano Operacional, contudo, zela pela gestão do Complexo ao longo do prazo da Concessão. Ocorre que os estudos identificaram que, assinado o Contrato, haverá um hiato entre a assunção das atividades pelo CONCESSIONÁRIO e os compromissos anteriormente já assumidos pelo PODER CONCEDENTE.

Isto porque é sabido que o Complexo se encontra – e seguirá assim – em operação, inclusive contando com um calendário de eventos oficiais em seu site (conforme se poderá consultar nos QR codes abaixo reproduzidos).



Por tal motivo, foi construído um momento de transição, com regras específicas de conduta e objetivos a serem alcançados, em particular tratando destes eventos, como se poderá notar do anexo DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL.

Dentre os objetivos, o de que o PODER CONCEDENTE assegure que *“(...)todos os eventuais eventos contratados para datas posteriores a celebração do CONTRATO sejam cancelados, ou sub-rogados para a CONCESSIONÁRIA, a critério desta última”*.

A soma destes dois momentos, transição e operacional, dará ao PODER CONCENTE e CONCESSIONÁRIO clareza sobre os objetivos a serem alcançados – e mantidos – no curso da gestão do Complexo.

O modelo econômico-financeiro assumiu que todos os contratos serão rescindidos pelo PODER CONCEDENTE, cabendo à CONCESSIONÁRIA, então, renegociar suas condições ou não os realizar.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- **Os eventos de interesse do Município.**

Ao Município também era interessante assegurar que alguns eventos históricos e de interesse social fossem mantidos dentro do Complexo.

Houve uma evidente preocupação em não se distanciar a gestão do Complexo das tradições consolidadas dentro da sociedade araraquarense e, também, a íntima relação do Complexo com o desenvolvimento das atividades esportivas da juventude local.

Esta vocação social do Complexo foi tratada no anexo DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE.

Ali, temos os eventos apontados pelo Município, bem como as condições para sua realização, havendo em alguns casos gratuidade de uso das áreas concedidas, e em outros remuneração pré-fixada.

Dentre estes (**OBS em caso de divergência, prevalece a redação do anexo DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE Anexo ao Edital**):

Eventos requeridos pelo Município na Arena da Fonte		
Eventos	Datas	Observação
Eventos sem pré-determinação.	10 (dez) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município conforme termos deste Anexo.
Jogos de futebol feminino (profissional ou categorias de base) <sup>a</sup>	15 (quinze) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Eventos requeridos pelo Município no Ginásio de Esportes Castelo Branco		
Eventos	Datas	Observação
Eventos sem pré-determinação.	15 (quinze) datas ao ano	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Jogos e treinos de categorias de base, derivados de políticas públicas municipais relativas ao esporte.	15 (quinze) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo..

r1  r2  r3  r4  r5 r6

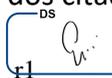
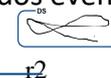


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Eventos requeridos pelo Município no CEAR		
Evento	Data	Observação
Carnaval.	5 (cinco) datas ao ano.	Espaço externo e espaço denominado "Passarela do Samba". Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Comemorações do aniversário da Cidade.	2 (duas) datas em dias consecutivos no mês de agosto, previstas para os dias 21 e 22.	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo..
Araraquara Rock.	5 (cinco) datas ao ano, previstas no final de semana mais próximo, anterior ou posterior a 13 de julho..	Espaço externo Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
FEMA (Festival de Musica Autoral).	5 (datas) datas ao ano, previstas no segundo ou terceiro final de semana de setembro	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
FACIRA (Feira Agropecuária, Comercial e Industrial de Araraquara).	10 (datas) datas ao ano, previstas na segunda quinzena de agosto.	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	5 (cinco) datas ao ano.	Anfiteatros (pavilhões a serem adaptados a anfiteatros), conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	10 (datas) datas ao ano.	Salas multiuso, conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	5 (cinco) datas ao ano.	Espaço externo, Pavilhão Multiuso e Centro de Convenções. Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.

Nota: (a) As 15 datas serão utilizadas sem prejuízo das datas adicionais, sem ônus, resultantes da gratuidade para jogos de futebol profissional feminino, decorrente da realização onerosa de jogos de futebol masculino profissional da AFE.

O anexo ainda lista outras condições e condicionantes para o agendamento e realização dos citados eventos.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Há projeção de onerosidade quantos aos eventos na Arena da Fonte, nos termos seguintes:

Eventos requeridos pelo Município na Arena da Fonte		
Eventos	Datas	Observação
Jogos de campeonatos Amadores (adulto ou categorias de base)	A agendar.	R\$ 3.000,00 por evento, limitado a 15 (quinze) eventos no ano.
Jogos de futebol masculino profissional	A agendar.	R\$ 10.000,00 por evento, limitados a 15 (quinze) eventos no ano.

O estudo econômico-financeiro projetou tais custos e receitas no modelo aqui encartado, e compete a cada licitante estruturar sua proposta considerando todos os eventos e condições citados no referido anexo, estimando – na sua percepção – os custos e receitas em sua proposta.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- **A Associação Ferroviária de Esportes.**

A história do Estádio Municipal Pereira de Barros (“Arena da Fonte”) e da Associação Ferroviária de Esportes – (“FERROVIÁRIA”) está intimamente ligada, de forma que não seria possível idealizar a concessão do Complexo sem considerar a manutenção da presença da FERROVIÁRIA.

Todavia, é necessário dar aos licitantes um parâmetro razoável de condições básicas **sugeridas** para a negociação entre a FERROVIÁRIA e o CONCESSIONÁRIO.

Neste sentido, foi criada uma **sugestão** de CONTRATO DE USO DA ARENA FONTE NOVA PELA ASSOCIAÇÃO FERROVIÁRIA ESPORTIVA que poderá ser utilizado como base para celebrar um acordo entre o CONCESSIONÁRIO e a FERROVIÁRIA, conforme segue ao final deste Anexo.

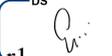
Em tal sugestão, é assegurado à FERROVIÁRIA a possibilidade de ocupação de um espaço dentro do Estádio, bem como a manutenção de seus jogos mediante pagamento de um preço considerado adequado pelos estudos.

Para além disto, sugere-se também a possibilidade de que ali sejam realizados os jogos de futebol feminino e das categorias de base, ofertando-se uma gratuidade para cada jogo de futebol masculino (pago) realizado, gratuidade essa que prejudica o número de datas cedidas sem ônus ao município.

O modelo econômico-financeiro considerou que a FERROVIÁRIA utilizaria o estádio em todos os seus jogos atuais, com um jogo correspondente de forma gratuita do time feminino ou time de base, conforme consta da sugestão de CONTRATO DE USO DA ARENA FONTE PELA ASSOCIAÇÃO FERROVIÁRIA ESPORTIVA anexa.

O modelo não prevê nenhuma remuneração ou despesa pelo uso do campo em outras datas.

**O documento é meramente sugestivo e foi baseado na experiência do mercado em ajustes do tipo.** Caberá a cada licitante estimar o real interesse da Associação no ajuste, suas condições, bem como a possibilidade de uso por parte do FERROVIÁRIA em outras datas, bem como eventual receita com as vendas de produtos durante os jogos dos times, tanto profissionais quanto de base.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

O licitante poderá ainda considerar outras Associações Esportivas se assim lhe parecer adequado, ou mesmo alinhar-se com mais de uma agremiação para fomentar atividades no COMPLEXO.

Sugere-se que a CONCESSIONÁRIA crie um programa de marketing e promoção a ser conduzido junto com o time, como medida de maximizar o potencial financeiro dos jogos.

Sem prejuízo, é considerado e incentivado que a CONCESSIONÁRIA busque também parceria com outras agremiações para o abrigo de partidas esportivas dos mais importantes campeonatos brasileiros.

- **Tributos.**

Como apontado neste documento, a modelagem de operação do Complexo contou com a formatação de uma administração considerada ideal, identificando cargos, funções e dimensionando o pessoal e custo necessário a tanto.

Definida a forma de gestão, passou o trabalho de estudo a identificar a melhor estrutura tributária para tal missão, apontando a seguinte solução:

- O LUCRO REAL considerado para fins de apuração dos impostos corresponde ao lucro líquido operacional deduzido das taxas ajustadas:
- Depreciação dos ativos imobilizados utilizados na operação;
- Compensação de prejuízos: possibilidade de compensar eventuais prejuízos fiscais ocorridos em anos-calendário ou trimestres anteriores.
- Esta compensação, no entanto, é limitada ao uso de 30% do lucro real do período corrente.
- Para a apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), foram utilizadas as alíquotas de 7,60% e 1,65% sobre a Receita Bruta respectivamente.
- Posto isso e em linha com o regime tributário proposto, o cálculo do imposto é o não cumulativo, ou seja, admite-se o uso de créditos de PIS e COFINS para compensação do crédito desses impostos a pagar e a receber durante a operação.

#### 4.4.1. ISS

- Foi utilizada a alíquota de 5,00% sobre a Receita Bruta, referente ao ISSQN devido ao município de Araraquara.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

4.4.2. IRPJ e CSLL

- O lucro decorrente do empreendimento estará sujeito à incidência de Imposto de Renda de Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a ser calculado com base no regime de LUCRO REAL.

- A alíquota vigente do IRPJ é de 15% acrescida de 10% sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/mês. Enquanto a alíquota da CSLL é de 9% aplicável sobre o lucro tributável.

<b>Impostos Indiretos</b>	<b>Alíquota</b>
<b>PIS</b>	1,65%
<b>COFINS</b>	7,60%
<b>ISS</b>	5,00%

Tabela 1: Impostos Diretos

e Indiretos

<b>Impostos Diretos</b>	<b>Alíquota</b>
<b>IR</b>	25,00%
<b>CSLL</b>	9,00%

Fonte: Receita Federal e Legislação Municipal.  
(fonte: Estudos em resposta ao Chamamento Público).

É importante destacar que a estrutura tributária apresentada é meramente exemplificativa e revela quais os conceitos considerados para a formação do preço de referência do Edital, e não representa, sob forma alguma, imposição do edital aos potenciais licitantes, que tem total liberdade para estruturar a gestão que pretendem implementar acaso vencedores.

O único aspecto que merece destaque é a questão do Imposto Predial e Territorial Urbano – (“IPTU”).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

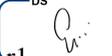
A incidência de IPTU sobre os bens municipais concedidos poderia gerar alguma dúvida em razão do novo posicionamento adotado pelo Supremo Tribunal Federal - STF, nos Temas de Repercussão Geral 437 e 485. Uma análise cuidadosa desse posicionamento, no entanto, nos permite concluir com tranquilidade que o modelo de concessão ora proposto não se enquadra nas hipóteses fática alcançadas por esse posicionamento.

De maneira geral, durante muito tempo a jurisprudência majoritária de nossos Tribunais sedimentou entendimento segundo o qual cessionários de contratos de concessão de uso não poderiam ser responsabilizados pelo pagamento de impostos que incidem sobre o bem, tanto pela precariedade da posse exercida – como é o caso do IPTU - , como pela extensão da imunidade tributária recíproca, que impede que os entes federativos criem impostos uns sobre os outros, garantindo assim a efetividade do pacto federativo. Assim, o caráter público do imóvel atrairia a aplicação da imunidade recíproca, ainda que o bem fosse usado por entidade de natureza privada.

Em certo momento – mais precisamente por ocasião do julgamento do RE 601.720 – o STF firmou entendimento de que a “imunidade recíproca, prevista no artigo 150, VI, 'b', da Constituição, não se estende à empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos”.

Esse novo entendimento acentua-se na proteção buscada pelo STF à livre concorrência – que também é preceito constitucional cuja observância deve ser garantida em equilíbrio com a imunidade recíproca de que gozam dos entes federativos. Em outras palavras, o novo posicionamento do STF veio para modular a aplicação da regra da imunidade tributária, impedindo seu desvirtuamento caracterizado pela concessão de vantagens ou benefícios a empresas privadas exploradoras de atividade econômica com fins lucrativos, em detrimento de outros entes privados, cuja atividade se assentaria em bens também privados aos quais logicamente não se aplicaria a regra constitucional da imunidade recíproca.

Nessa mesma ordem de argumentos, veio o julgamento do RE 594.015, que fixou entendimento de que a “imunidade recíproca, prevista no artigo 150, VI, 'b', da Constituição, não se estende à empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos. Nessa hipótese, é constitucional a cobrança do IPTU pelo município”.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Embora esse posicionamento seja atual e consolidado, sua aplicação jamais poderia se dar de forma automática, como já reconheceu o próprio STF, a exemplo da Reclamação Constitucional 32.717, cuja decisão do Min. Luiz Fux delimita com clareza o tema:

Decisão

RECLAMAÇÃO. CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA. ARTIGO 150, INCISO IV, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. EMPRESA PRIVADA OCUPANTE DE IMÓVEL PÚBLICO. CONDIÇÕES PARA APLICABILIDADE DA PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA AO QUE DECIDIDO POR ESTA CORTE NO JULGAMENTO DO RE 601.720 – TEMA 437 DA REPERCUSSÃO GERAL. APLICAÇÃO EQUIVOCADA DE TESE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARTIGO 85, § 2º, § 3º E § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INCIDÊNCIA. RECLAMAÇÃO QUE SE JULGA PROCEDENTE.

Decisão: Trata-se de reclamação, com pedido de medida liminar, ajuizada pela Companhia Docas do Estado de São Paulo contra acórdão proferido pela 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos autos do Processo 0500003-51.2006.8.26.0562, por suposta afronta ao que decidido por esta Suprema Corte no julgamento do Recurso Extraordinário 601.720 – Tema 437 da Repercussão Geral. Eis o teor da decisão ora reclamada, in verbis: (...)

Diante desse cenário, imperioso procedermos ao necessário distinguishing entre o caso dos autos e o que discutido no RE 601.720, Tema 437 da Repercussão Geral, pois trata-se de situações jurídicas que, embora se assemelhem, não podem ser tomadas por idênticas e, portanto, não podem receber a mesmo tratamento jurídico, sob pena de desnaturarmos o espírito do postulado constitucional da isonomia. Com efeito, in casu, notam-se, a partir da leitura dos autos, irresignações relativas à decisão que considerou lícita a cobrança de IPTU da reclamante, pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviços públicos, pelo uso de imóveis de titularidade da União. Em síntese, insurge-se a reclamante nos autos objetivando o afastamento de incidência do IPTU sobre os imóveis da União dos quais faz uso, ao argumento de estar amparada pela imunidade tributária recíproca. Por sua vez, no RE 601.720, o cerne da controvérsia consistia em definir se seria possível, ou não, à luz do artigo 150, VI, a, §§ 2º e 3º, da Constituição da República, estender a imunidade tributária recíproca a bem imóvel de propriedade da União cedido à empresa privada que explora atividade econômica. Na ocasião do referido julgamento, cuja repercussão geral ficou reconhecida no Tema 437, fixou-se a seguinte tese, in verbis: “Incide o IPTU, considerado imóvel de pessoa jurídica de direito público cedido a pessoa jurídica de direito privado, devedora do tributo.” Cuidava-se, então, de recurso extraordinário contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que julgou procedente ação anulatória de débito fiscal, declarando a existência de imunidade tributária sobre imóvel da União que foi entregue para exploração econômica à empresa privada, mediante contrato de concessão de uso. Naquela ocasião, esta Corte deu provimento ao recurso extraordinário do Município do

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Rio de Janeiro e reputou inconstitucional a exegese dada pelo Tribunal fluminense ao artigo 150, § 3º c/c o 170, IV, da Constituição da República, fixando a tese de que a imunidade tributária prevista no artigo 150, VI, a, da CR, não alcança bens imóveis da União cedidos a empreendimentos privados exploradores de atividades econômicas com fins lucrativos. O decisum restou assim ementado, in verbis:

“IPTU – BEM PÚBLICO – CESSÃO – PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. Incide o Imposto Predial e Territorial Urbano considerado bem público cedido a pessoa jurídica de direito privado, sendo esta a devedora.” (RE 601.720-RG, Redator p/ o acórdão Min. Marco Aurélio, Tribunal Pleno, DJe de 19/04/2017) Com efeito, nota-se que a referida tese tem aplicabilidade restrita àqueles empreendimentos que, a partir do imóvel público arrendado, exploram atividade econômica com finalidade essencialmente lucrativa. Portos Diferente disso, no caso dos autos, está-se diante de empresa que, embora ostente natureza jurídica de direito privado, presta serviços essencialmente públicos. De fato, a companhia reclamante, CODESP, é vinculada ao Governo Federal e à Secretaria de da Presidência da República, incumbindo-se do gerenciamento dos imóveis que servem de supedâneo ao exercício das atividades portuárias nos Municípios de Santos e de Guarujá, responsabilizando-se por toda a parte administrativa do complexo portuário. Outrossim, no caso específico da companhia ora reclamante, esta Corte, quando do julgamento do RE 253.472, Redator p/ o acórdão Min. Joaquim Barbosa, DJe de 1º/02/2011, já se manifestou no sentido de ser-lhe aplicável a imunidade tributária recíproca prevista no artigo 150, IV, da Constituição da República, em decisum que restou assim ementado, in verbis: (...)

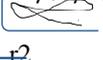
Destarte, evidencia-se que a situação fática posta nos autos apresenta contornos diversos daquela discutida no leading case utilizado como fundamento pelo Tribunal a quo faz realizar juízo retratação, a despeito de apresentarem conteúdo materialmente similar, razão pela qual merece procedência a presente reclamação.

Saliente-se, por fim, que, uma vez angularizada a relação processual e perfectibilizado o corolário do contraditório por intermédio da citação, o simples fato de ter havido trabalho por parte dos advogados da parte vencedora, especificamente direcionado ao presente pleito, torna indubitável a necessidade de condenação da parte vencida ao pagamento de honorários sucumbenciais. Ex positis, com fundamento nos artigos 992 do Código de Processo Civil e 161, parágrafo único, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, JULGO PROCEDENTE a presente reclamação (...)<sup>18</sup>

Fato é que doutrina e jurisprudência passaram a se debruçar sobre casos concretos, buscando identificar semelhanças ou diferenças que permitam concluir pela subsunção das questões fáticas ou não ao entendimento cravado pelo STF.

18 Rcl 32717 / SP - SÃO PAULO; RECLAMAÇÃO; Relator(a): Min. LUIZ FUX; Julgamento: 14/05/2019;

Publicação: 17/05/2019<sup>08</sup>

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

No caso concreto, essa diferenciação é muito clara e ainda ganha contornos mais relevantes e específicos, na medida em que os bens objeto de concessão são bens públicos de titularidade do próprio Município de Araraquara, que seria, justamente, o ente arrecadador do IPTU.

Situação praticamente idêntica foi analisada pela Secretaria de Governo do Município de São Paulo, por ocasião dos estudos para Concessão do Complexo Interlagos, que invocou parecer da PGM/CGC no caso do Estádio do Pacaembu, em que se concluiu pela inaplicabilidade do entendimento do STF. A semelhança é tamanha e os fundamentos se amoldam com tal coincidência ao modelo de Concessão ora proposto, que a manifestação é aqui transcrita, quase que integralmente:

Confrontada com a situação concreta de concessões de serviços públicos, em que, em diversos casos, bens imóveis municipais passam à gestão de particulares, a PGM/CGC entendeu que alguns elementos permitiam realizar a distinção da situação em questão daquela objeto de análise pelo STF, o que nos parece adequado à doutrina de Luiz Guilherme Marinoni, que afirma que a “distinção fática deve revelar uma justificativa convincente, capaz de permitir o isolamento do caso sob julgamento em face do precedente”. No entender da PGM/CGC, seria possível apontar, como razões para afastar a tributação e realizar o chamado “distinguishing”, nos termos do documento SEI nº 7156935 do Processo nº 6071.2018/0000038-7: "

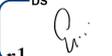
1) ainda que o entendimento do STF precise estar baseado em alguma flexibilização das noções subjacentes à qualificação da posse necessária à incidência do IPTU, não está afastada, por completo, a necessidade do animus domini para possibilitar a incidência do tributo;

2) os precedentes do STF não ensejam uma conclusão no sentido de que todo desdobramento da posse viabilizará a incidência do IPTU sobre a posse direta sempre que o possuidor indireto seja uma entidade pública, mas apenas no caso de posse de bens públicos pertencentes a outras entidades para fins de exploração de atividade econômica;

3) nos casos de concessão de serviço público, o concessionário não atua com aparência de proprietário, não havendo como considerar a existência de posse com animus domini, mas, no máximo, de mero desdobramento da posse;

4) eventual tributação dos bens municipais relacionados à concessão de serviço público dependeria não exatamente da extensão do entendimento do STF a outros casos de imunidade recíproca, mas efetivamente de uma nova compreensão global da posse exigida para fins de incidência de IPTU, já que não se trata de bens de outros entes, mas de bens municipais;

5) o concessionário de serviço público não explora atividade econômica em sentido estrito, mas um serviço público, em regime administrativo, de modo que

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

a ausência de cobrança de IPTU não ensejaria uma situação de favorecimento perante a concorrência, aspecto central das decisões do STF;

6) a aplicação do entendimento do STF fica também prejudicada pelo fato de não se tratar de uma concessão de bem público, nos termos do art. 114 da Lei Orgânica do Município, mas de uma concessão de serviços, pois não é outorgado ao concessionário um uso privativo, sendo-lhe confiada a missão de prestar os serviços públicos em questão;

7) mesmo que o concessionário acabe por utilizar o bem público com alguma exclusividade, como ocorre no caso dos bens de uso especial, ele o fará apenas para o fim de prestar o serviço a ele incumbido, não sendo o caso de formalizar uma cessão especificamente relativa ao bem, já que este, na verdade, continua na posse do próprio poder concedente;

8) a utilização de bens públicos pelo concessionário não enseja perda de sua "pertinência com elementos do interesse público", elemento também relevante nas decisões do STF relativas à imunidade recíproca, de modo que, ainda que se considerasse possível a posse pelo concessionário, esta não ocorreria em proveito próprio, ensejando a imposição do dever tributário correspondente, mas em proveito da coletividade, destinatária do serviço em questão;

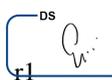
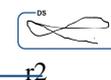
9) caso a Municipalidade viesse a cobrar IPTU dos concessionários, esse pagamento teria de ser considerado nos custos da concessão, diminuindo o valor de uma possível outorga pela assunção dos serviços ou tornando necessário um incremento na contraprestação pública oferecida ao concessionário, de maneira que os valores eventualmente recebidos a título de IPTU seriam repassados ao próprio concessionário, o que reforça a constatação de que não se trata de uma relação com um terceiro qualquer, que ocupe o bem em nome próprio, mas de um vínculo com um concessionário, que atua como delegatário de serviços públicos municipais".

Pode-se verificar, portanto, que o caso aqui tratado também difere, em certa medida, dos precedentes analisados pelo Supremo, em que a tributação atingiria imóveis de entes diversos do município tributante. A situação aproxima-se, assim, neste ponto, daquelas analisadas pela PGM/CGC

(...)

Assim sendo, seguido o entendimento anteriormente firmado pela PGM/CGC, entendemos que deveria ser averiguado se, ainda que o particular passe a deter a posse direta do bem para exercer atividade econômica, esta se dará em atendimento ao interesse público. A esse respeito, a doutrina já tem se posicionado, sendo possível colher manifestação neste sentido de Maria de Castro Michielin: "É óbvio que a exigência do IPTU pelos municípios em áreas sob concessão deve levar em consideração qual a relação da atividade exercida pelo particular.

É preciso avaliar se é decorrente de serviço público ou se essencialmente privada, sem a presença de qualquer interesse público que justifique o tratamento fiscal privilegiado. Se a exploração, ainda que econômica e com fins lucrativos, decorrer

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

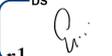
exclusivamente das obrigações pactuadas no contrato de concessão, ainda que feita por terceiros, é inexigível o IPTU de área de propriedade da União. Se privada e desvinculada do serviço público concedido, aí sim, em tese, nos termos do decidido pelo Supremo, se justificaria a exigência do imposto municipal”. Assim, a depender da utilização delimitada em edital, seria possível extrair que o interesse público estaria mantido na destinação do imóvel, por conta dos direcionamentos de atividades eventualmente contidos no instrumento convocatório para o atendimento de necessidades coletivas, nada obstante as atividades ali exercidas possam ser caracterizadas como econômicas.

(...)

Nesse contexto, mesmo que o particular possa vir a auferir lucros com a atividade no bem concedido, estes lucros existirão para remunerá-lo pelo exercício da atividade que, de outra forma, seria realizada pelo próprio Poder Público por intermédio de vários contratos/contratados, sem que, nesta segunda hipótese, sequer se cogitasse da tributação pelo IPTU. Além disso, mesmo os contratos regidos pela Lei nº 8.666/93 possuem a característica de serem voltados ao lucro, o que apenas muda de formato com a troca do modelo tradicional pelo modelo concessório, em que a relação do Poder Público se concentra com o único particular que lhe presta serviço.

E a respeito da titularidade do bem público concedido ser do próprio Município, demonstrou-se que:

Na mesma esteira, deve-se perceber que o custo tributário integra a equação econômico-financeira da concessão, a ser mantida equilibrada ao longo de toda a sua execução. No âmbito da estruturação de projetos, há a possibilidade de dividir entre as partes as obrigações e os riscos subjacentes, no que, salvo melhor juízo, se inclui a obrigação de arcar com o ônus financeiro de tributos. Portanto, caso o pagamento do IPTU, se incidente, não permitisse o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o respectivo ônus acabaria sendo assumido pelo Município, ainda que mediante reequilíbrio contratual, redução de outorga ou pela retirada prévia de obrigações contratuais a cargo do concessionário, quando da montagem do edital. Nesse caso, todavia, não se pode perder de vista que, em se tratando de um imposto municipal, a tributação reverteria em favor do próprio Município, havendo mero encontro de contas e autêntica confusão em termos econômicos – capaz, todavia, de prejudicar o fluxo do contrato e de impedir a inserção de obrigações de interesse público no instrumento. De qualquer forma, dado o risco de tal mecanismo ser entendido como uma contraprestação pública representada pela assunção do encargo tributário pelo Poder Público, a ensejar a necessidade de observância dos requisitos trazidos pela Lei de PPPs, entendemos que a elucidação da questão de fundo se mostra bastante relevante. Diante do exposto, nosso posicionamento é no sentido de que, na hipótese de edital que direcione atividades de interesse público em imóvel do próprio Município, ainda que em caso de concessão de uso, o entendimento anterior da PGM/CGC poderia ser mantido.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Consultada sob a adequação desse entendimento, antes voltado ao caso do Estádio do Pacaembu, agora para o Complexo de Interlagos a PGM/CGC assim se manifestou:

Assim sendo, se estivesse em questão a aplicação da imunidade tributária recíproca, poderia até ser analisada a possível posse do concessionário – matéria suscetível a considerável controvérsia –, bem como a viabilidade da dispensa do chamado *animus domini* no tocante à posse, conclusão adotada pelo STF no caso de exploração de atividade econômica de bens de outros entes. No entanto, não se discute aqui a tributação de um ente por outro, razão pela qual não parece apropriado aplicar, por extensão, o precedente considerado, como se houvesse uma nova compreensão global da posse exigida para fins de incidência de IPTU.

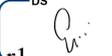
Essa extensão exigiria, em especial, o reconhecimento de que o concessionário seria devedor do tributo, mas com o acréscimo de que haveria uma relação jurídica tributária estabelecida apenas e diretamente com ele, uma vez que, caso a relação envolvesse, de algum modo, o Município, haveria a pronta confusão entre credor e devedor, levando à extinção do crédito tributário. De fato, não parece possível extrair dos julgados do STF um entendimento nesse sentido.

Ademais, é preciso considerar que não haveria motivo para sustentar uma interpretação de tal modo controversa, no caso de bens municipais, exatamente porque ela não traria *nenhum benefício* ao Município. Por outro lado, não parece possível afirmar que o concessionário estivesse a lograr benefício injusto, pois as vantagens auferidas com a exploração do bem devem estar todas consideradas na equação financeira do contrato, em proveito da viabilização dos serviços ali previstos. Na verdade, havendo uma equação financeira do contrato, eventual cobrança do tributo municipal seria nela considerada, seja para diminuição da remuneração a ser paga pelo concessionário à Municipalidade, seja por uma recomposição, por parte da Municipalidade, ao contratado.

Nem mesmo é possível falar em um prejuízo à livre concorrência. Com efeito, por lei, os ônus tributários relativos ao bem são imputados ao locador (Lei n. 8.245/91, art. 22, VIII), de modo que, quando os ônus correspondentes são repassados ao locatário, eles devem ser entendidos como deduzidos do verdadeiro aluguel. Por outro lado, deve-se observar que o contrato em questão foi objeto dos devidos estudos econômicos, nos quais foram avaliadas as atividades do concessionário. Além disso, a celebração do ajuste será objeto de concorrência, aberta a qualquer interessado, ou seja, a qualquer possível concorrente, todos eles cientes das atividades a serem realizadas, dos resultados a serem obtidos e da desnecessidade do recolhimento do IPTU.

Com essas considerações, concluímos com bastante tranquilidade – além de embasamento doutrinário e jurisprudencial – que os precedentes do STF não se aplicam ao caso, de maneira que não há obrigatoriedade de cobrança de IPTU da CONCESSIONÁRIA, no caso da Concessão ora proposta. Mais do que isso, sequer haveria lógica ou vantagem na incidência desse imposto tendo como contribuinte a CONCESSIONÁRIA, já que (i) o seu destinatário final seria o próprio Poder Concedente (Município de Araraquara); e (ii) os custos dessa tributação seriam considerados na equação econômico-financeira do contrato e, assim, repassados ao próprio Poder Concedente ou à coletividade que se beneficiaria da arrecadação do imposto.

Por este motivo, o modelo econômico-financeiro proposto não considerou o IPTU na sua formação.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Sem prejuízo, e por cautela, incluiu-se no Contrato proposto expressa previsão de reequilíbrio no caso de cobrança do IPTU, como temos:

22.5.1. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que incidam diretamente sobre os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, e cuja criação, alteração ou extinção ocorra após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.

22.5.2. O previsto na subcláusula anterior inclui superveniente entendimento diverso sobre a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.

Considera-se assim que todos os licitantes estão protegidos com relação a este particular aspecto, criando-se ambiente isonômico de competição que permite a cada licitante idealizar a melhor estrutura tributária sob sua particular ótica sem se preocupar com a caracterização do IPTU, franqueando assim saudável disputa e maior competitividade.

- **A remuneração do Poder Público.**

Como demonstrado nos estudos econômico-financeiros em anexo, a contratação da Concessão do Complexo é autossuficiente, significando dizer que não há necessidade de aporte de recursos do erário para transferir sua gestão à iniciativa privada.

Pelo contrário, identificou-se inclusive um potencial de pagamento de outorga em favor do PODER CONCEDENTE, gerando assim caixa para investimento em outras áreas de interesse público.

Esta característica serviu para definir o modelo jurídico pela Concessão Tradicional, conforme temos do Relatório Jurídico anexo. 19

---

19 É daquele Relatório: Considerando o conteúdo da modelagem econômico-financeira realizada para o presente Estudo e as conjugando com as características deste instituto, verifica-se que a concessão de uso possui a melhor aderência às premissas constantes do Chamamento Público.

Com efeito, ponto de vista de jurídico, a concessão de uso é plenamente cabível e permitirá estipulação contratual de normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores da qualidade do serviço atrelado aos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

A partir deste momento, o modelo econômico-financeiro passou a debruçar-se no que compreendia ser a melhor forma de contraprestação em favor do PODER PÚBLICO.

Ocorre que a concessão de um Complexo como o da Arena da Fonte contém um amplo espectro de potenciais soluções comerciais a serem empreendidas por parte da iniciativa privada, havendo sob cada qual um potencial financeiro cuja captura, neste momento, é difícil de ser mensurada.

Assim, o Contrato trouxe em seu anexo MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA, 3 tipos de remuneração a serem suportadas pelo CONCESSIONÁRIO, a saber: (i) OUTORGA FIXA, OUTORGA MENSAL e OUTORGA VARIÁVEL.

O conceito de cada qual é definido no próprio Contrato, como vemos:

(uu) OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, antes da assinatura do contrato, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.

(vv) OUTORGA MENSAL: valor fixo a ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.

(xx) OUTORGA VARIÁVEL: se divide em PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1, que valor correspondente a 1% (um por cento) da receita líquida<sup>20</sup> auferida pela exploração do COMPLEXO, a ser pago ao PODER CONCEDENTE; e PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2, que considera o resultado do FATOS DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA e ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

Compreende-se que tal construção abrange a todas as conveniências para o PODER CONCEDENTE.

A OUTORGA FIXA captura o potencial econômico vislumbrado pelos licitantes de forma “a vista”, servindo para que os cofres públicos sejam ressarcidos (ao menos em parte) dos investimentos recentemente realizados no Complexo.

---

bens, ainda que as atividades não se caracterizem como serviço público, mas tão somente serviço de utilidade pública.

<sup>20</sup> Receita líquida: definida como a receita bruta deduzida de impostos e contribuições relativas aos serviços

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

A OUTORGA MENSAL assegura que o PODER CONCEDENTE tenha um fluxo financeiro certo e seguro a ser recebido pela exploração de seu patrimônio, fluxo este que poderá servir para suportar seus compromissos junto a Morada do Sol S.A. (por exemplo).

Sua destinação, naturalmente, é questão de decisão administrativa interna, cumprindo ao Contrato tão somente garantir que o fluxo exista e seja pago.

Por fim, tendo em vista que pode haver um potencial econômico substancial a surgir no curso da exploração do Complexo, também se prevê o pagamento de uma OUTORGA VARIÁVEL, que serve para capturar eventuais ganhos de eficiência e rentabilidade do Complexo ao longo do prazo contratual.

DS  
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**Justificativa para o ajuste entre Concessionária e  
Associação Ferroviária de Esportes \_ AFE SAF.**

Conforme requerido no Edital de Chamamento Público nº 05/2021, o modelo operacional idealizado para a concessão do Complexo contemplou a previsão de uso por parte de uma Associação Esportiva de Futebol – (“Associação”).

Atualmente, vige o Decreto Municipal nº 11.461/17 que dispõe sobre a permissão de uso do Estádio da Arena da Fonte Luminosa pela Associação Ferroviária de Esportes – (“AFE”), destacando-se do documento que a concessão da permissão se deu “a título precário”, vale dizer, pode ser revogada a qualquer tempo.

Desde já é necessário sinalizar que para que a concessão de todo o Complexo se opere, é necessário revogar a concessão outorgada a AFE, uma vez que o projeto proposto compreende a assunção de todo o empreendimento por uma empresa da iniciativa privada, incluindo-se aí também as dependências hoje ocupadas pela AFE.

A revogação é prevista no artigo 8º do Decreto Municipal nº 11.461/17 e, uma vez comunidade, tem o prazo de 180 (cento e oitenta dias) para se tornar efetiva.

Sem prejuízo, é considerado importante para o projeto que o espaço seja utilizado para abrigar partidas de futebol, podendo-se inclusive manter o uso por parte da AFE caso ela se interesse e encontre bons termos comerciais com o futuro concessionário.

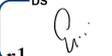
Para tanto, foi construído um ambiente de negócios para o espaço que o torne mais atrativo, qualificado e com maior conforto aos usuários da Arena, na expectativa de atrair interessados no uso do equipamento destinado ao futebol e, também, um público maior para as partidas da própria AFE, se ela assim o desejar.

Tais melhorias fazem parte das obrigações assumidas pelo futuro Concessionário.

É importante destacar que este tipo de melhoria se provou positiva em outros equipamentos do gênero no país e no mundo, atraindo a atenção da mídia, de patrocinadores e de investidores para as agremiações residentes.

As melhorias propostas no projeto aqui entregue trarão inegável melhoria e facilidades aos torcedores e, consecutivamente, maior atração às partidas, bem como a possibilidade de elevação do ticket médio (valor do ingresso) por evento.

De outro lado, espera-se também a reforma e melhoria dos espaços internos, entregando um ambiente de trabalho mais moderno.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

A flexibilidade da iniciativa privada também permite que os espaços internos e externos do equipamento tenham constantemente revisada sua ocupação proposta, podendo comportar desde uma área para escritórios, espaços jovens como área gamer ou mesmo – a depender do momento e perfil do público – mercados e lojas, dando vida a todo o empreendimento.

Evidentemente, o uso deste espaço deve passar a ser remunerado, medida necessária para justificar os investimentos propostos e manter a qualidade dos serviços de suporte a serem oferecidos.

Vale anotar desde já que o equipamento contará com a manutenção por parte da futura CONCESSIONÁRIA.

Todavia, tendo em vista que o uso do espaço acarretará despesas para a CONCESSIONÁRIA, foi **sugerida** uma remuneração por jogo estimada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Como forma de incentivar os jogos de futebol da equipe feminina e das equipes de base, também se **sugere** uma forma compensatória entre os jogos masculinos e os femininos ou de base, de forma que a cada realização de uma partida de futebol masculino na Arena da Fonte paga é gerado um crédito de uma partida de futebol que poderá ser utilizado para um evento de partida feminino ou de futebol de base, sem o pagamento da respectiva remuneração.

Em contrapartida aos pagamentos, propõe-se que a Associação tenha direito a arrecadação da venda de ingressos.

Tendo em vista tais parâmetros, foi construído um documento sugestão que poderá ser utilizado pelos potenciais licitantes para negociar condições junto a Associações esportivas, auxiliando assim a montagem de suas propostas comerciais.

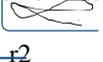
O documento, repetimos, não é obrigatório, não é vinculativo, e nem é exigido para fins de habilitação, classificação ou contratação, servindo apenas como subsídio para o presente TERMO DE REFERÊNCIA e modelagem econômico-financeira, mas suas condições e valores comerciais refletem a realidade usual encontrada no mercado atualmente.

O documento é a seguir reproduzido:

**SUGESTÃO<sup>21</sup> DE CONTRATO DE USO DA ARENA FONTE NOVA PELA ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA.**

---

<sup>21</sup> É conveniente que os licitantes procurem negociar com a Ferroviária, ou outro clube de seu relacionamento, termos e condições para a apresentação de suas propostas. Não há obrigatoriedade de celebrar nem de apresentar tal contratação ou promessa de contratação para fins de habilitação ou participação na licitação. O documento é meramente sugestivo.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

CONCESSIONÁRIA, com sede na Rua [•], cidade de Araraquara, CNPJ nº [•], representada por [•], portador da Carteira de Identidade nº [•], inscrito no CPF/MF sob o nº [•], neste ato denominado CONCESSIONÁRIA; e

ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA [•], pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima, inscrita no CNPJ nº [•], neste ato denominada ASSOCIAÇÃO,

Considerando:

- (i) A intenção do Município de Araraquara de conceder, nos termos da Lei Federal nº 8.987/95, para a exploração da iniciativa privada o Complexo da Arena Fonte Luminosa – (“Complexo”), em procedimento que permitirá a vinda de investimentos necessários à melhoria do equipamento e incremento das atividades turísticas da região como um todo;
- (ii) Que faz parte integrante do Complexo da Arena Fonte Luminosa o Estádio da Arena Fonte Luminosa – (“Estádio”), objeto do Decreto Municipal nº 11.461/07 e que fundamenta a permissão de uso hoje titularizada pela FERROVIÁRIA;
- (iii) Que há o interesse da ASSOCIAÇÃO em contar com o uso de um equipamento moderno e bem mantido;
- (iv) O interesse da ASSOCIAÇÃO fazer uso das instalações do complexo para a realização de seus jogos sob a administração da iniciativa privada;

celebram as partes o presente Termo de Compromisso, nos seguintes termos.

**Cláusula Primeira – Objeto.**

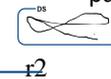
1.1. O presente Termo de Compromisso visa regram a possibilidade de a ASSOCIAÇÃO vir a celebrar contrato de uso do estádio da Arena Fonte Luminosa, de propriedade do Município de Araraquara com a futura Sociedade de Propósito Específico – (“CONCESSIONÁRIA”) com quem o Município celebrar Contrato de Concessão para a operação e gestão daquele equipamento.

**Cláusula Segunda – Das condições pré-acordadas.**

2.1. A ASSOCIAÇÃO poderá realizar os jogos oficiais em que for escalada dentro do Estádio, ficando responsável pela venda de ingressos da arquibancada e arrecadação decorrente da venda destes ingressos, bem como organização, gestão e segurança dos eventos.

2.1.1. A ASSOCIAÇÃO deverá pagar, para a CONCESSIONÁRIA, o correspondente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por partida realizada, valor este corrigido pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor – (“IPC”) calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – (“FIPE”), com data base idêntica ao do Contrato de Concessão do Complexo.

2.1.2. Fica desde já ajustado que para cada partida do time de futebol masculino, será gerado um crédito correspondente a uma partida, que poderá ser utilizado para uma partida do time de futebol feminino ou uma partida do futebol de base, de forma que o

r1  r2  r3  r4  r5 r6

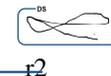


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- time de futebol feminino ou o time de futebol de base não terá que pagar pelo uso do Estádio, utilizando-se para tanto do crédito obtido pela partida do time masculino.
- 2.1.3. A ASSOCIAÇÃO poderá utilizar um espaço das bilheterias oficiais da Arena para a venda de seus ingressos, devendo negociar com a CONCESSIONÁRIA eventuais custos e formalidades.
- 2.1.4. A arrecadação obtida com a venda de ingressos para as partidas será da ASSOCIAÇÃO.
- 2.1.5. Os custos com o fornecimento de energia elétrica, água, disponibilização de pessoal e equipamentos técnicos serão da ASSOCIAÇÃO, cabendo à CONCESSIONÁRIA calcular tais valores de forma proporcional ao efetivo uso da ASSOCIAÇÃO.
- 2.1.6. A arrecadação de vendas de produtos e serviços como alimentos e bebidas ou outros produtos a serem comercializados durante a partida serão da CONCESSIONÁRIA, exceto algum acordo que envolver segmento específico for realizado entre a CONCESSIONÁRIA e a ASSOCIAÇÃO.
- 2.2. A CONCESSIONÁRIA manterá o controle dos espaços “premium” do Estádio, podendo negociar a venda de assentos especiais para os jogos da ASSOCIAÇÃO, devendo negociar com a ASSOCIAÇÃO uma comissão ou valor para tal venda.
- 2.3. Os patrocínios da arena serão da CONCESSIONÁRIA, podendo as partes, se desejarem, firmar contrato de venda conjunta do patrocínio do time e dos espaços da arena como forma de maximizar o potencial econômico para ambas as PARTES.
- 2.4. As PARTES deverão se reunir ao menos uma vez por ano para discutir, na base dos melhores esforços, o calendário de eventos para o ano seguinte, identificando os dias de uso para os jogos da associação.
- 2.5. Cabe a ASSOCIAÇÃO manter a CONCESSIONÁRIA informada de toda e qualquer alteração do calendário oficial assim que comunicada pelas entidades oficiais.
- 2.6. A CONCESSIONÁRIA poderá vetar, dando solução alternativa para que a ASSOCIAÇÃO realize seu jogo em outro Estádio sem custo, até 5 (cinco) jogos do futebol masculino, e 5 (cinco) jogos do futebol feminino ou futebol de base por ano, acaso o calendário de jogos conflite com calendário de eventos ou sua realização possa prejudicar o potencial econômico da exploração do Complexo com outras atividades no mesmo período.
- 2.7. As PARTES poderão organizar um calendário comum para que a ASSOCIAÇÃO realize atividades no campo fora dos dias de jogos e shows, mediante remuneração a ser livremente negociada entre as partes e desde que estas não prejudiquem a exploração do potencial comercial do Complexo.
- 2.8. Eventuais danos causados pela torcida ao Complexo serão de responsabilidade da ASSOCIAÇÃO, que deverá repará-los ou indenizar a CONCESSIONÁRIA.
- 2.9. Caso a ASSOCIAÇÃO deseje, poderá propor a ocupação de parte do espaço do COMPLEXO para suas instalações comerciais e/ou operacionais, mediante acordo de locação a ser livremente negociado entre as PARTES.
- 2.10. A ASSOCIAÇÃO não está obrigada a celebrar o contrato referido neste pré-acordo se assim não o desejar.
- 2.11. A CONCESSIONÁRIA não está obrigada a suportar as condições impositivas previstas nesta cláusula após 5 (cinco) anos da celebração do contrato de concessão, se assim não o desejar.

**Cláusula Terceira – Das condições e do prazo.**

- 3.1. O não exercício do direito de condições dentro do prazo de 6 (seis) meses da assinatura do Contrato de Concessão pela CONCESSIONÁRIA fará cair a condição prevista neste Termo de Pré-Acordo, não sendo impeditivo, contudo, de solução contratual a ser livremente travada entre a CONCESSIONÁRIA e a ASSOCIAÇÃO.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**Cláusula Quarta – Da ciência e declarações.**

4.1. A ASSOCIAÇÃO declara que tem ciência de que:

4.1.1. A Prefeitura Municipal de Araraquara irá licitar a concessão do Complexo Fonte Luminosa, incluindo também a Arena Fonte Luminosa;

4.1.2. Que por força da assinatura do contrato de concessão, será a permissão de uso objeto do Decreto Municipal nº 11.461/17, revogada;

**Cláusula Quinta – Das demais condições e foro.**

5.1. O presente Termo de Compromisso terá validade de 2 (dois) anos a partir de sua celebração, podendo ser prorrogado por igual ou superior período mediante termo de aditamento.

5.2. O presente Termo de Compromisso não representa qualquer obrigação impositiva ao Município de Araraquara, nem gera qualquer direito a indenização, expectativa financeira ou de qualquer natureza pecuniária da ASSOCIAÇÃO contra o Município de Araraquara ou a futura CONCESSIONÁRIA a ser contratada.

Fica eleito o foro de Araraquara para dirimir qualquer controvérsia relativa ao presente termo.

**LICITANTE / PROPONENTE / CONTRATANTE**

**AFE SAF**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**APÊNDICE I DO TERMO DE REFERÊNCIA  
CRONOGRAMA DE MANUTENÇÃO E INVESTIMENTOS**

MANUTENÇÕES (X) / INVESTIMENTOS (XX) Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35		
<b>ÁREAS COMUNS</b>																																					
Civil/Genral	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Limpeza fechada	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Coleta de lixo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Elétrica	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	
Sistemas de Incêndio	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	
Rede de Esgoto	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Controle de Pragas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Comunicação visual	XX																																				
Pavimentação das áreas comuns				XX										XX											XX											XX	
Ambientação das áreas comuns	XX	XX																			XX																
<b>ARENA FONTE LUMINOSA</b>																																					
Gramado	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Elevadores	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cadeiras	X	X	X	XX	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X	XX	X	X	X	X	XX	X	X	X	XX	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	
Catracas	X	X	X	X	XX	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cobertura	X	X	X	X	X	X	X	XX	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	XX	X	X
Elétrica	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Sistemas de Incêndio	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Comunicação visual	XX												XX								XX															XX	
Retrofit dos camarotes/area vip atual								XX																													
Retrofit das cabines de imprensa para camarotes										XX																											
Adequação de área do arena para segmento distinto													XX								XX																
Moderização do restaurante/cozinhas				XX										XX											XX												
<b>GIGANTÃO</b>																																					
Cadeiras	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cobertura	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Elétrica	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	
Sistemas de Incêndio	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	
Comunicação visual	XX																																			XX	
Adequação de área do ginásio para segmento distinto																																				XX	
Mobiliário															XX																						
<b>CEAR</b>																																					
Cobertura	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Elétrica	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Sistemas de Incêndio	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Superestrutura e acabamentos internos	XX																																				
Mobiliário	XX																																				
Climatização	XX																																				
Comunicação visual	XX																																				
Adequação do auditório para teatro	XX	XX																																			
Adequação de área do pavilhão para segmento distinto																																					
Instalação de cozinha industrial																																					
Melhoria dos acessos do estacionamento																																					
Pavimentação do estacionamento				XX																																	
	12	7	3	3	3	3	2	1	1	2	2	2	3	2	3	2	3	3	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	1	3	3	2	1	1	1	2	

DS  
r1 r2

DS  
ALSS  
r3

DS  
MDS  
r4

r5

r6



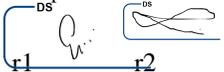
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS

APÊNDICE II DO TERMO DE REFERÊNCIA  
PLANO OPERACIONAL ESTIMADO

PLANO OPERACIONAL - estimado								
		Estádio	Estádio	Estádio	Estádio	Multiuso	Multiuso	Foyer
	DIARIAMENTE	JOGO	JOGO	EVENTO	EVENTO	EVENTO	EVENTO	EVENTO
QUANTIDADE DE PÚBLICO	EFETIVO	<10 K	>10 K	<10 K	>10 K	<5 K	>5 K	<1 K
<b>Administrativo</b>								
Gerente Geral	1							
Gerente Comercial	1							
Gerente Operacional	1							
Gerente Financeiro	1							
Coordenador Operacional	2							
Coordenador de Marketing	1							
Coordenador Financeiro	1							
Analistas	6							
<b>Operacional</b>								
Seguranças	3	70	120	100	180	30	60	8
Supervisor Seguranças		3	6	4	6	3	5	1
Monitoramento de imagem	2	2	2	2	2	2	2	2
Brigadista/Bombeiros	1	20	40	20	60	15	20	5
Limpeza - ASG		44	52	60	78	12	18	18
Orientadores (Fluxo interno)		24	36	32	48	6	6	8
Orientadores (Fluxo externo)		8	12	16	24	4	6	-
Supervisor Orientação		2	3	2	3	1	1	-
Empulseiramento do setor		12	35	12	35	4	6	-
Operador de Catraca		16	28	16	49	7	12	3
 r1	 r2	 r3	 r4	r5	r6			



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Supervisor Catraca	1	2	2	2	1	2	-	
Posto Médico	1	1	1	2	-	1	-	
Ambulância	3	4	3	4	2	3	1	
Equipe de Credenciamento	6	12	8	14	5	6	2	
Carregadores - demandas predial	4	6	8	12	4	4	2	
<b>Outros RH</b>								
Maqueiro/Gandulas	11	11	-	-	-	-	-	
Coordenação sonorização	1	1	-	-	-	-	1	
Coordenação placar	1	1	-	-	-	-	-	
Suporte TI	1	2	1	1	-	-	1	
Orientadores de trânsito/estacionamento	4	8	4	8	4	8	4	
Engenheiro (Plantão)	1	1	1	1	-	1	1	
Equipe predial (eletricista, encanador, civil)	4	3	6	4	6	2	4	2
Jurídico	1	1	1	1	-	-	-	
<b>Outros itens - por evento</b>								
Lanches (apenas órgãos públicos)	80	120	80	120	-	-	-	
Rádio comunicação	20	35	35	50	10	20	8	
Geradores	2	2	2	2	2	2	2	
Banheiros Químicos	-	-	-	-	16	24	-	
Grades	60	100	400	800	60	260	30	
Placas de Fechamentos	20	40	40	100	20	20	-	
Gráfica (pulseiras)	400	800	600	1.000	200	400	100	
Gráfica (crachás/credenciais)	20	20	20	20	20	20	20	
Gráfica (placas estacionamento)	6	6	6	6	6	6	6	
Caçambas de Lixo/Reciclável	0,1	2	2	5	8	1	2	1

r1  r2  r3  r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**CONCORRÊNCIA n° 08/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**EDITAL DE LICITAÇÃO**

**ANEXO IV - CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DA CONCESSÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

O presente ANEXO tem por objetivo especificar os contratos firmados pelo PODER CONCEDENTE e pela MORADA DO SOL que estão em vigor atualmente, para o uso do CEAR.

Compete aos licitantes conhecer os termos dos Contratos e avaliar a conveniência de negociar sua continuidade, renegociação ou encerramento.

Os licitantes devem observar, ainda, o Contrato de Arrendamento indicado no Anexo V do Edital.

A **TABELA 1** abaixo apresenta os contratos firmados pelo município com a Morada do Sol S.A., referente à locação de pavilhões nos quais se encontra em funcionamento órgãos públicos da Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Esportes e Lazer:

**Tabela 1**

CONTRATO	OBJETO	VALOR MENSAL
Contrato nº 001/2021	Locação do Pavilhão nº 03 Do CEAR	R\$ 27.045,06
Contrato nº 856 locação/SMEL/2021	Locação do Pavilhão nº 04 Do CEAR	R\$ 9.300,00
Contrato nº 004 locação/SMEL/2020	Locação do Pavilhão nº 05 Do CEAR	R\$ 9.300,00

OBS.: Os contratos serão encerrados pelo Município antes do início do Contrato de Concessão, na mesma data em que passará a ter vigência o Contrato de Arrendamento constante do Anexo V do Edital.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

A **TABELA 2** abaixo apresenta os contratos firmados pela Secretaria Municipal de Esportes e Lazer relativos à Arena da Fonte:

TABELA 2					
SERVIÇO PRESTADO	EMPRESA	CONTRATO	VALOR MENSAL	VALOR 12 MESES	ENCERRAMENTO
01 POSTO DE SEGURANÇA	GFS SEGURANÇA LTDA	007/2020 02PRO VENCIMENTO 18/06/23	R\$ 13.349,27	R\$ 160.191,24	18/06/2023
MANUTENÇÃO ELEVADOR	ELEVADORES ATLAS SCHINDLER S/A	036/2020 VENCIMENTO 20/03/24	R\$ 987,50	R\$ 11.850,00	20/03/2024
CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE MANUTENÇÃO PERÍODICA PREVENTIVA, CORRETIVA E REVITALIZAÇÃO ANUAL DE TODO GRAMADO ESPORTIVO DA ARENA DA FONTE, CONFORME TERMO DE REFERÊNCIA, POR UM PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES.	CAMPANELLI GRAMADOS ESPORTIVOS E IMPLANTAÇÃO DE ÁREAS VERDES EIRELI EPP	5.727/2022 MANUT. MENSAL VENCIMENTO 21/12/23	R\$ 32.240,00	R\$ 386.880,00	21/12/2023
		5.727/2022 REVITALIZAÇÃO 1 VEZ AO ANO VENCIMENTO 21/12/23		R\$ 26.000,00	21/12/2023
		5.727/2022 RECUPERAÇÃO INVERNO - 1 VEZ AO ANO. VENCIMENTO 21/12/23		R\$ 37.000,00	21/12/2002
ENERGIA ELETRICA	CPFL	contínuo	R\$ 47.358,25	R\$ 568.299,00	
		<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 93.935,02</b>	<b>R\$ 1.190.220,24</b>	

A **TABELA 3** abaixo apresenta os contratos firmados pela Secretaria Municipal de Esportes e Lazer relativos ao Gigantão:

CONTRATOS VINCULADOS A SECRETARIA DE ESPORTES.				
GIGANTÃO				
SERVIÇO PRESTADO	EMPRESA	CONTRATO	VALOR MENSAL	VALOR 12 MESES
01 POSTO DE SEGURANÇA	GFS SEGURANÇA LTDA	007/2020-02PRO VENCIMENTO 18/06/23	R\$ 13.349,27	R\$ 160.191,24
01 POSTO DE LIMPEZA	SOLUÇÕES SERVIÇOS TERCEIRIZADOS EIRELI	5325-2020-03PRO VENCIMENTO 23/01/24	R\$ 4.882,21	R\$ 58.586,52
ENERGIA ELETRICA	CPFL	contínuo	R\$ 5.873,86	R\$ 70.486,32
		<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 24.105,34</b>	<b>R\$ 289.264,08</b>

r1  r2 

r3 

r4 

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

<b>CONTRATOS VINCULADOS A ASSOCIAÇÃO FERROVIÁRIA DE ESPORTES S.A.</b>						
<b>SERVIÇO PRESTADO</b>	<b>EMPRESA</b>	<b>CONTRATO</b>	<b>VALOR MENSAL</b>	<b>VALOR 12 MESES</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>OBS</b>
PATROCÍNIO	EMPRESA CRUZ DE TRANSPORTE LTDA CONTRATA COM FERROVIÁRIA S.A.F.	Em contrapartida, durante o período deste Contrato, o PATROCINADO cederá as contrapartidas descritas no Anexo I (“Contrapartidas”), todas elas de sua propriedade, para exposição do nomes, marcas ou empreendimentos comercializados pela PATROCINADORA, inclusive eventual slogan, desde que previamente aprovado pelas Partes, observado, ainda, o disposto na cláusula décima primeira.	25.000,00	300.000,00	05/02/2024	Tem direito de preferência
PATROCÍNIO	AQUARELA TINTAS ARARAQUARA LTDA	Permuta anuncios por tinta	Permuta	Permuta	01/06/2024	



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

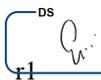
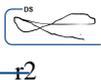
PATROCÍNIO	PIX365 SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS	O CEDENTE autoriza o CESSIONÁRIO, ainda, a utilizar espaço pré-determinado da Arena da Fonte Luminosa em jogos do time profissional da equipe feminina da FERROVIÁRIA, em que o CEDENTE seja o mandante, ou outros dias de eventos oficiais realizados no referido estádio, para a divulgação de sua marca, podendo realizar atos de marketing, como realização de sorteios, desde que previamente autorizados pelo CEDENTE.Será autorizado à VAIDEBET, ainda, realizar, nos intervalos dos jogos do time profissional da equipe feminina da FERROVIÁRIA, em que o CEDENTE seja o mandante, o “Projeto 1x1 das Minas”, consistente em atividade esportiva a ser realizada por amadores pré-selecionados pela VAIDEBET, nos termos a serem definidos entre as partes futuramente.	100.000,00	1.200.000,00	26/01/2025	O contrato prevê algumas atividades ainda não regradas	O contrato prevê rescisão por denúncia 6.1. O presente Contrato poderá ser rescindido antes do prazo estabelecido na cláusula 3.1, mediante a denúncia no prazo de 30 (trinta) dias, mediante notificação da parte contrária, devendo as Partes permanecerem contratadas até o final do prazo de denúncia contratual.
PATROCÍNIO	FUN GAMING	USO DE IMAGEM	200.000,00	2.400.000,00	31/12/2023	"prorrogação automática" para 31/12/24.	Contém cláusula de rescisão com multa.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

PATROCÍNIO	EPTV	DIVULGAÇÃO	0,00	0,00	28/12/2023	Em contrapartida ao acordado no item 1.2 acima, o PARCEIRO permitirá que a EPTV, às suas expensas, divulgue seu nome e logomarca no Estádio Doutor Adhemar Pereira de Barros “Arena da Fonte Luminosa” através de (i) 03 (três) placas em lona, medida 9,00 x 1,00, medida 4,00 x 4,05 e medida 9,00 x 1,70 abaixo da arquibancada do Setor Visitante (conforme fotos no ANEXO 1); (ii) placar eletrônico, já existente no Estádio, com logos da EPTV em ambos os lados (conforme foto no ANEXO 2).
------------	------	------------	------	------	------------	---

**CONTRATOS FIRMADOS PELA AFE**

    r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**  
**CONTRATO DE PATROCÍNIO E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as Partes:

**FUN GAMING GROUP**, inscrita no CNPJ sob o nº 31.853.299/0001-50, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Angélica, 745, conjunto 41, CEP 01.227-000, neste ato representado na forma de seu contrato social, doravante denominado “FUN GAMING GROUP”;

**FERROVIÁRIA S.A.F. .**, entidade de prática desportiva organizada como sociedade anônima do futebol, inscrita no CNPJ sob o nº. 06.020.811/0001-30, com sede no município Araraquara, no Estado de São Paulo, na Rua Mauro Pinheiro, 150, CEP 14.802-355, neste ato representado na forma de seu estatuto social, doravante denominado “PATROCINADO”, e

**ZP PROJETOS E ACESSORIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.444.572/0001-96, com sede na Cidade do Barueri, Estado de São Paulo, Alameda Rio Negro, 1030, condomínio Stadium Escritório 206, CEP 06.454-000, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos, doravante denominada “INTERVENIENTE”;

DocuSign Envelope ID: 6F15E835-0B01-40C6-8FB6-BFAACBC29D7F

**CONSIDERANDO QUE:**

- (a) A FUN GAMING GROUP declara que possui autorização e é responsável pela divulgação da marca GALERA.BET (doravante denominada "MARCA PATROCINADORA");
- (b) A MARCA PATROCINADORA tem interesse em patrocinar o PATROCINADO e
- (c) O PATROCINADO tem interesse no patrocínio, consoante os termos acordados neste instrumento;

Resolvem as Partes celebrar o presente instrumento (“Contrato”), que por si e seus sucessores mutuamente outorgam e aceitam, o qual será regido conforme as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

1.1. **Escopo.** Constitui objeto do presente Contrato o patrocínio da divulgação da MARCA PATROCINADORA pelo PATROCINADO, em mídias físicas e digitais, bem como em eventos em que a equipe principal feminina do PATROCINADO participe, (“Ações Patrocinadas”), deverá ser realizado nos termos deste instrumento e de seus anexos.

1.2. **Anexos.** Integram este Contrato os documentos a seguir relacionados:

**Anexo I – Código de Conduta da Marca**

**Anexo II – “Do and Don’ts”**

**Anexo III – Proposta de Patrocínio Anexo IV –**

**Tabela Direitos do Patrocínio**

r1  r2  r3 

r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.3. **Compromisso.** Este instrumento será executado em estrita conformidade com as disposições deste Contrato, sempre em consonância com a legislação aplicável.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

2.1. **Exclusividade.** A relação de patrocínio é firmada sem exclusividade entre a MARCA PATROCINADORA e o PATROCINADO, de forma que ambas as Partes poderão firmar contratos com terceiros (outros times ou marcas patrocinadoras), ressalvado que, durante a vigência deste instrumento, a equipe principal feminina do **PATROCINADO apenas não poderá ter ou divulgar patrocínio de outra marca que seja do mesmo ramo da MARCA PATROCINADORA.**

2.1.1. Adicionalmente, no período de 01 (um) mês após o término/rescisão deste Contrato, o PATROCINADO não poderá assinar contrato de patrocínio com marcas concorrentes da MARCA PATROCINADORA, sob pena de se caracterizar inadimplemento contratual.

2.1.1. A violação do compromisso de exclusividade e de não divulgação de marca concorrente conforme pactuado nesta Cláusula Segunda ensejará a aplicação de Multa Compensatória no montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), sem prejuízo do direito de rescisão antecipada do contrato pela FUN GAMING GROUP com a incidência dos termos disciplinados na subcláusula 5.1.3.

2.2. **Direito de Preferência.** O PATROCINADO confere direito de preferência à MARCA PATROCINADORA para a prorrogação do Contrato, desde que a proposta seja igual ou maior do que a proposta apresentada por terceiros, o qual deverá ser exercido até 15 (quinze) dias antes da data de término do prazo contratual.

2.3. **Uso de Imagem e Marcas/Logotipos.** Conforme estabelecido entre as Partes, durante a vigência deste instrumento, o PATROCINADO e a MARCA PATROCINADORA ficam autorizados a fazer uso das respectivas Imagens e Marcas/Logotipos para propagandas, merchandising, materiais promocionais e de comunicação, impressos, folheteria, brindes, site oficial e sites das respectivas Marcas/Logotipos, inclusive em seus canais oficiais de comunicação, tais como, mas não se limitando, nas páginas oficiais das suas marcas/logotipo (Facebook, Twitter, Instagram etc.), sempre mediante prévia anuência de ambas as Partes e observados os termos deste instrumento.

2.3.1. O PATROCINADO diligenciará junto a seus atletas, ou de seus representantes legais, a obtenção das respectivas autorizações de uso de imagem, sem ônus, para que a MARCA PATROCINADORA possa utilizar a imagem individual de qualquer atleta em campanhas de comunicação ou peças publicitárias.

2.3.1. As Partes têm entre si acordado que após o término do Contrato encerra-se o direito de novas publicações e exposições de marca do PATROCINADO, de seus ativos tangíveis e intangíveis, bem como de seus atletas pela MARCA PATROCINADORA, sendo mantidos nos



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

canais digitais oficiais da MARCA PATROCINADORA as publicações e exposições já publicadas, as quais não serão, portanto, excluídas dos respectivos históricos.

2.4. **Imagem e Reputação.** As Partes comprometem-se a zelar pela própria imagem e pela imagem da outra, sempre observando em suas condutas os deveres de legalidade, lealdade e ética, em especial observando fielmente o Código de Conduta da Marca

2.4.1. É vedado a qualquer das Partes utilizar o nome ou imagem, em especial da MARCA PATROCINADORA, para a divulgação de opiniões de qualquer natureza, próprias e/ou que sejam alheias ao escopo deste instrumento, sem a prévia autorização por escrito da outra Parte, ou que descumpram com os termos deste instrumento, em qualquer hipótese.

2.4.2. É vedado a qualquer das Partes dar entrevistas ou pronunciar-se em nome da outra, bem como criticar, emitir opiniões ou fazer qualquer comentário demeritório em relação à outra, seja ou não publicamente.

2.4.3. O PATROCINADO está ciente que sua conduta e imagem no mercado pode impactar severamente a imagem da MARCA PATROCINADORA, independentemente de sua natureza e se diretamente ou não relacionada à MARCA PATROCINADORA e/ou à FUN GAMING GROUP.

2.4.4. Condutas realizadas por qualquer das partes que importem potencial descrédito para a reputação e/ou imagem da parte contratante contrária é causa para a rescisão com justa causa deste Contrato, a critério da parte prejudicada.

2.4.5. Caso haja qualquer impacto reputacional negativo decorrente de ação do PATROCINADO, a FUN GAMING GROUP, a seu exclusivo critério, poderá reter qualquer remuneração pendente até que seja calculado o valor do dano gerado à MARCA PATROCINADORA e/ou à FUN GAMING GROUP como resultado de tal impacto, a fim de compensar eventuais perdas, sem prejuízo de outras medidas legais que possam ser adotadas pela FUN GAMING GROUP e/ou pela MARCA PATROCINADORA.

2.5. **Performance.** Durante a vigência deste Contrato, o PATROCINADO deverá divulgar a MARCA PATROCINADORA em mídias físicas ou digitais, conforme planejamento das Ações Patrocinadas e requisitos de imagem previamente aprovados pela MARCA PATROCINADORA (“Plano de Ação/SLA”), que serão aprovados de comum acordo entre as Partes, observados os termos do Anexo IV – Direitos do Patrocínio.

2.5.1. As Partes têm entre si acordado que as medidas aprovadas no Plano de Ação não acarretarão quaisquer custos adicionais, salvo se expressamente formalizado por escrito entre as Partes.

2.5.2. O PATROCINADO será única e exclusivamente responsável por qualquer intercorrência que ocorra em suas ações em eventos ou em mídias físicas ou digitais, respondendo isolada e exclusivamente por eventuais obrigações cíveis, trabalhistas, criminais e/ou de qualquer



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**  
outra natureza.

2.5.3. A MARCA PATROCINADORA e/ou o PATROCINADO poderão(á) elaborar as artes para as Ações Patrocinadas, as quais deverão ser previamente aprovadas pela outra Parte antes da respectiva divulgação. A outra Parte terá o prazo de até 3 dias úteis para aprovar a respectiva arte, salvo outro prazo acordado por escrito entre as ambas, significando o respectivo silêncio sua aprovação tácita.

2.6. **Interfaces com outros Serviços.** As atividades decorrentes do objeto deste Contrato poderão ser executadas em paralelo com outros serviços contratados pela MARCA PATROCINADORA com terceiros, cabendo, portanto, ao PATROCINADO conciliar seus interesses em conformidade com as instruções da MARCA PATROCINADORA, no sentido de evitar ou solucionar conflitos de interfaces dos diversos serviços, sem que haja qualquer direito à insurgência por parte do PATROCINADO e desde que esteja no escopo deste contrato.

2.7. **Confidencialidade.** Os dados, detalhes e informações contidos na documentação que integra o presente Contrato, assim como os demais dados e elementos relativos ao Patrocínio que o PATROCINADO obtenha direta ou indiretamente em razão da execução deste instrumento, terão caráter estritamente confidencial, não podendo o PATROCINADO utilizar esses dados e elementos de nenhuma forma, nem para publicidade, nem para comunicação ou prestação de informações a terceiros; em especial, o PATROCINADO não poderá dar conhecimento

a qualquer terceiro a respeito dos aspectos financeiros acordados entre as Partes a quaisquer terceiros sem a prévia e expressa anuência da MARCA PATROCINADORA e/ou da FUN GAMING GROUP, conforme o caso.

2.7.1. Ressalvada a requisição judicial ou de órgãos de controle e de investigação, a violação do dever de confidencialidade importará a aplicação de Multa Não Compensatória específica de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por ocorrência, sem prejuízo do ressarcimento das perdas e danos decorrentes e devidamente comprovadas, nos termos da legislação aplicável, bem como do direito de rescisão motivada do Contrato pela Parte inocente, aplicando-se os termos da Cláusula 5.1.3 e/ou 2.1.2, conforme o caso.

2.8. **Inadimplência.** Ocorrendo descumprimento de qualquer obrigação assumida por qualquer das Partes, não ocorrendo o saneamento da falha no período de cura de 72 (setenta e duas) horas, aplicar-se-ão as penalidades disciplinadas neste instrumento, sem prejuízo do Contrato poder ser declarado motivadamente rescindido pela Parte inocente.

2.8.1. Inexistindo outra penalidade específica, observado o período de cura, caso a parte descumpra com quaisquer de suas obrigações disciplinadas neste instrumento, incorrerá em multa não compensatória de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por inadimplemento.

r1 r2 r3 r4 r5 r6



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.8.2. Caso a MARCA PATROCINADORA atrase a realização de pagamentos, incorrerá em multa de 5% (cinco por cento) do valor do título, que será pago acrescido de correção monetária pela variação positiva pelo IPCA e 1% de juros por mês de atraso, ambos "pro rata die", até a data do efetivo pagamento.

**CLÁUSULA TERCEIRA: PRAZO**

3.1. **Vigência.** O presente instrumento terá início a partir de sua assinatura e vigorará até 31 de dezembro de 2023, prorrogável automaticamente até 31 de dezembro de 2024.

3.1.1. A FUN GAMING GROUP poderá manifestar ao PATROCINADO seu interesse em não prorrogar automaticamente o Contrato até o dia 01 de novembro de 2023. Nesta hipótese, seguirão sendo devidas as parcelas com vencimento no dia 10 de novembro de 2023 e 10 de dezembro de 2023.

3.1.2. Na ausência de manifestação da FUN GROUP, este Contrato será considerado automaticamente prorrogado até o dia 31 de dezembro de 2024.

3.2. **Prorrogações.** Exceto na hipótese da prorrogação automática referenciada na subcláusula 3.1 acima, prorrogações de prazo adicionais deverão ser formalizada por Termo Aditivo assinado pelas Partes.

**CLÁUSULA QUARTA: DO PATROCÍNIO**

4.1. **Valor do Patrocínio.** Durante a vigência deste Contrato, a MARCA PATROCINADORA, por intermédio da FUN GAMING GROUP, obriga-se a:

- (i) **Patrocínio Mensal:** Realizar o pagamento do Valor Bruto Mensal de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)** em favor do PATROCINADO e
- (ii) **Deduções:** Descontar do Patrocínio Mensal os encargos financeiros decorrentes do recolhimento do INSS (quando aplicável) e demais deduções legalmente aplicáveis.

4.2. **Comissão de Intermediação.** Enquanto vigente o presente Patrocínio, a INTERVENIENTE fará jus ao montante mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a título de comissão pela prestação do serviço de intermediação e gerenciamento.

4.2.1. A INTERVENIENTE é responsável pela intermediação do Patrocínio, responsabilizando-se, durante todo o período da vigência contratual, por gerir e acompanhar a devida execução deste Contrato por todas as Partes, apoiando tanto a MARCA PATROCINADORA e o PATROCINADO nas ações necessárias ao êxito da parceria comercial, seja no apoio à execução de ações marketing acordadas pelas Partes, monitorando a performance e seus indicadores, bem como zelando e gerenciando o devido envio das prestações de contas pelo PATROCINADO à MARCA PATROCINADORA, bem como demais atos conexos, visando o pleno atingimento dos objetivos acordados no presente instrumento.

r1      r2      r3      r4      r5      r6



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

4.2.2. A INTERVENIENTE reconhece que está incluído no serviço de intermediação o apoio à execução das ações de marketing, tal como o suporte na criação e/ou produção de peças de ativação (excetuado as que envolvam abertura de câmera e produção de áudio visual), conforme definido de comum acordo entre as Partes.

4.2.3. Fica desde já ajustado que a MARCA PATROCINADORA, por intermédio da FUN GAMING GROUP, será responsável pelo pagamento da Comissão de Intermediação à INTERVENIENTE sendo certo ainda que nenhum valor será devido pelo PATROCINADO a qualquer título.

4.3. **Pagamento.** Os pagamentos dos montantes devidos a título de Patrocínio Mensal e de Comissão de Intermediação deverão ser realizados até o **dia 10**, na conta bancária indicada por escrito pelo respectivo beneficiário, que deverá apresentar o seu documento de cobrança até 15 (quinze) dias antes do vencimento. Excepcionalmente, o primeiro pagamento deste Contrato será realizado no dia 01 de fevereiro de 2023, com o pagamento seguinte sendo realizado no dia 10 de março de 2023 e assim sucessivamente até o dia 10 de dezembro do ano de vigência.

4.3.1. Caso o documento de cobrança seja apresentado com atraso, o pagamento poderá ser postergado pelo mesmo período, não existindo, nesse caso, qualquer atualização ou acréscimo sobre o valor.

4.3.2. Caso os documentos de cobrança apresentem divergências em seus valores, será paga a parcela não controversa no prazo estabelecido, ficando o pagamento do valor remanescente retido até a data do seu esclarecimento ou correção pelo PATROCINADO, não existindo, nesse caso, qualquer atualização ou acréscimo sobre os valores retidos.

4.3.3 Os comprovantes de depósito bancário das importâncias devidas valerão como prova de quitação para todos os fins de direito.

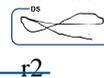
4.3.4. O PATROCINADO renuncia expressamente à faculdade prevista no Art. 2º da Lei n. 5.474/68 de sorte que fica vedada a extração de duplicata de faturas, boletos bancários ou qualquer outro documento apto a ensejar protesto – incluindo este Contrato – emitidos em razão deste instrumento, mesmo que tal extração seja póstuma ou tardia.

#### CLÁUSULA QUINTA – RESCISÃO

5.1. **Rescisão Motivada.** Este Contrato poderá ser rescindido pela Parte Inocente em caso de inadimplemento, total ou parcial, de uma Parte ("Parte Inadimplente") caso notificada previamente não solucione o impasse.

5

5.1.1. No caso de rescisão motivada não será devido o pagamento de qualquer quantia pela Parte Inocente.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5.1.2. Como penalidade específica decorrente da rescisão do Contrato, caso a Rescisão Motivada se dê por culpa da MARCA PATROCINADORA, esta deverá pagar multa compensatória no montante de 15% (quinze) por cento do valor global do Patrocínio anual.

5.1.3. Como penalidade específica decorrente da rescisão do Contrato, caso a Rescisão Motivada se dê por culpa do PATROCINADO, este perderá o direito ao Patrocínio Mensal e deverá pagar à MARCA PATROCINADORA esta deverá pagar multa compensatória no montante de 15% (quinze) por cento do valor global do Patrocínio anual.

5.2. **Rescisão Imotivada.** Este Contrato poderá ser rescindido imotivadamente por qualquer das Partes nas hipóteses de (i) mútuo acordo ou (ii) dissolução, decretação de falência, pedido de recuperação judicial ou início de liquidação da outra Parte, (iii) caso fortuito ou força maior, e/ou (iv) caso a Marca seja descontinuada ou não seja autorizada a operar no Brasil.

5.2.1. Na hipótese de rescisão imotivada, ficam exauridas e plenamente resolvidas as obrigações de cada parte a contar do respectivo acordo e/ou notificação.

5.3. **Processo de Rescisão.** Na ocorrência de qualquer notificação de hipótese de rescisão ("Notificação de Rescisão"), as Partes colaborarão mutuamente e de boa-fé para o encerramento a bom termo deste instrumento.

5.3.1. Com o recebimento da Notificação de Rescisão, ficam rescindidas todas as licenças e direitos eventualmente outorgados por este Contrato, devendo ser cessadas imediatamente com as ações conjunta de ativação da Marca, incluindo exclusão de todo material de comunicação em todos os canais de comunicação, das mídias e links, arcando a cada Parte com os respectivos custos e compromissos eventualmente existentes junto a terceiros por força deste Contrato, salvo acordo prévio e por escrito entre as Partes em contrário.

5.3.2. Nas hipóteses de Rescisão Imotivada, será realizado o encontro de contas entre as Partes e pagas as remunerações devidas até a data da Notificação de Rescisão, nos termos acordados neste instrumento.

5.3.3. No caso de Rescisão Motivada, notadamente descumprimento grave por qualquer das Partes, serão retidas eventuais remunerações pendentes, sem prejuízo da incidência das demais penalidades previstas neste instrumento.

**CLÁUSULA SEXTA - BOAS PRÁTICAS E COMPLIANCE**

6.1. **Compliance.** Em relação ao Compliance, prevenção a fraudes e cumprimento das leis e regulamentações aplicáveis, as Partes declaram e garantem que não praticaram, por ação ou omissão, direta ou indiretamente, por si ou seus atuais administradores, quaisquer atos que possam importar em uma violação ou responsabilidade por força de quaisquer Leis Anticorrupção, assim entendidas todas as Leis e convenções, conforme alteradas, relacionadas a crimes e práticas de corrupção e/ou atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, ou que tratem de suborno, fraude, conflito de interesses públicos,

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

improbidade administrativa, violações a licitações e contratos públicos, lavagem de dinheiro, sonegação fiscal, doações eleitorais ou condução de negócios de forma antiética, incluindo, mas não se limitando ao Decreto nº 8.420/2015 (Decreto sobre responsabilização administrativa de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública), a Lei nº 8.429/1992 (Lei de Improbidade Administrativa), a Lei nº 12.846/2013 (Lei Anticorrupção), a Lei nº 12.683/2012 (Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro), a Lei nº 8.666/1993 (Lei de Licitações e Contratos Públicos), o Decreto-Lei nº 2.848/1940 (Código Penal Brasileiro), Lei nº 8.137/1990 (Lei dos Crimes contra a Ordem Tributária) e Lei nº 7.492/1986 (Lei dos Crimes contra o Sistema Financeiro) (“Leis Anticorrupção”).

6.2. **Mão de Obra Lícita.** Em consonância com o quanto preconizado pelo artigo 7º, inciso XXXIII, da Constituição da República Federativa Brasileira, as Partes declaram para todos os fins que não possuem, nem por qualquer forma utilizam mão-de-obra infantil, tampouco se utilizam de mão-de-obra escrava ou a ela equiparável, além de não permitir, em todos os âmbitos de sua atividade, qualquer tipo de discriminação em função de gênero, raça ou religião, exigindo que referidas medidas e padrões sejam também adotados nos contratos firmados com os fornecedores e/ou prestadores de serviços, sob pena de rescisão do contrato.

6.3. **Compromissos.** Durante a vigência deste Contrato, as partes se obrigam a: (a) notificar à outra Parte, por escrito, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da solicitação da data em que tomar conhecimento de uma violação, por si ou suas Afiliadas, das Leis Anticorrupção ou do Código de Ética das Partes e demais normas relacionadas e suas alterações; e (b) manter procedimentos e controles adequados à complexidade de seus negócios, para garantir a conformidade contínua com todas as Leis Anticorrupção.

6.4. **Declarações.** As Partes declaram e garantem que não estão envolvidas ou irão se envolver, direta ou indiretamente, ou por quaisquer Partes Relacionadas, em especial seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo.

6.4.1. As Partes declaram e garantem que seus representantes não se encontram, assim como seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, direta ou indiretamente (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.

6.4.2. As Partes declaram e garantem que: (a) os seus atuais representantes não são funcionários públicos ou empregados do governo; (b) informará imediatamente, por escrito,

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

qualquer nomeação de seus representantes como funcionários públicos ou empregados do governo; e (c) eventual nomeação, nos termos do item “b” anterior, poderá resultar na rescisão deste Contrato, sem a imposição de qualquer multa ou penalidade.

6.4.3. O PATROCINADO declara e reitera que, direta ou indiretamente, não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência deste Contrato, não irá ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de beneficiar ilicitamente a MARCA PATROCINADORA, a FUN GAMING e/ou seus negócios.

6.4.4. O PATROCINADO declara que, direta ou indiretamente, não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

7.1. **Autorização e Poderes.** Os respectivos signatários declaram ser os legítimos representantes das Partes e possuir poderes para firmar este Contrato.

7.2. **Novação.** A tolerância à infração de quaisquer cláusulas ou condições contratuais não será considerada procedente ou novação contratual e sim mera liberalidade.

7.3. **Independência entre as Partes.** O presente instrumento não estabelece, sob qualquer hipótese, nenhum vínculo empregatício entre os prepostos, funcionários e prestadores de serviços ou de qualquer empresa subcontratada de quaisquer das Partes. Em nenhuma hipótese as Partes, seus prepostos ou agentes, serão, para qualquer efeito, considerados representantes legais e/ou mandatários uma da outra, e não poderão criar ou assumir obrigações em nome da outra parte, exceto quando expressamente autorizados pelo competente instrumento de mandato.

7.4. **Litígios.** As Partes reciprocamente manter-se-ão e preservar-se-ão livres e a salvo de quaisquer demandas, queixas, reivindicações, representações, autuações, ações, reclamações, sejam de natureza trabalhista (inclusive em função do Enunciado 331 do TST e art. 455 da CLT), tributárias, cíveis, comerciais ou outras, propostas por seus empregados, ex-empregados, prepostos e/ou fornecedores, inclusive empregados de eventuais subcontratadas, assumindo todos os custos, despesas e quaisquer outros ônus que eventualmente venham a ser suportados pela outra parte.

7.4.1. Em qualquer hipótese, a Parte responsável obriga-se a comparecer a Juízo, assumindo a responsabilidade pertinente e requerendo a exclusão da outra dos processos correspondentes. Não é efetivada a exclusão processual, por qualquer motivo, obriga-se a

r1 r2 r3 r4 r5 r6



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Parte responsável a promover o pagamento dos valores devidos ou realizar acordo judicial de modo a extinguir as demandas, arcando com todas as despesas daí decorrentes.

7.5. **Cessão de Direitos.** A FUN GAMING GROUP poderá, mediante prévia comunicação do PATROCINADO, a qualquer momento, ceder os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato a qualquer empresa por ele controlada ou sob controle comum, sempre mantido que a MARCA PATROCINADORA será GALERA.BET, o que ser formalizado por meio de termo aditivo ao contrato.

7.6. **Notificações.** Toda e qualquer notificação a ser efetuada com relação a este Contrato deverá: (a) ser identificada como uma notificação, e fazer referência expressa à cláusula à qual se refere ou na qual se baseia; (b) ser efetuada por escrito e enviada por carta com aviso de recebimento ou carta protocolada pelo destinatário; (c) ser enviada ao endereço da Parte destinatária que conste no preâmbulo deste Contrato, ou ao endereço da parte destinatária que tenha por ela sido informado à outra, nos termos deste Contrato.

7.7. **Assinatura Digital.** As Partes reconhecem e concordam que o presente Contrato poderá ser firmado através da assinatura eletrônica, com ou sem a utilização de certificado digital emitido no padrão estabelecido pela ICP-Brasil, reputando-se plenamente válido, em todo o seu conteúdo, a partir da aposição da última assinatura, informação essa que será reconhecida pelas Partes em sua integridade e autenticidade, garantidas por sistema de criptografia, em conformidade com o artigo 10, § 2º, da Medida Provisória 2200-2/2001 bem como legislação superveniente.

**CLÁUSULA OITAVA – DA ARBITRAGEM**

8.1. **Câmara Arbitral.** Qualquer litígio originário do presente contrato, inclusive quanto à sua interpretação ou execução, será definitivamente resolvido por arbitragem, administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Conciliação. Mediação e Arbitragem Ciesp/Fiesp, de acordo com o seu Regulamento, constituindo-se o tribunal arbitral de três árbitros, indicados na forma do citado Regulamento. A Arbitragem terá lugar na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e será conduzida na língua portuguesa.

8.2. **Medidas Judiciais.** Caso sejam necessárias medidas urgentes ou liminares anteriores à instalação do Tribunal Arbitral, as partes elegem o Foro de Araraquara - SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para conhecer dos pedidos de tais medidas.

E, assim justas e acertadas, as partes firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor e de forma na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de janeiro de 2023.

DS  
r1  
DS  
r2  
DS  
ALSS  
r3

DS  
MDS  
r4

r5

r6

DocuSigned by:  
  
5208A8B400C64B4...



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**  
**FUN GAMING GROUP CNPJ nº**  
**31.853.299/0001-50**

DocuSigned by:

*Carlos Alberto Salmaço*

86D9AA5BCDA4496...

**FERROVIÁRIA FUTEBOL S.A. CNPJ nº.****06.020.811/0001-30****ZP PROJETOS E ASSESSORIA LTDA CNPJ nº****48.444.572/0001-96**

Testemunhas:

DocuSigned by:

  
A4DA161DBD684FE...

DocuSigned by:

*Ana Teixeira*

C40C04503A7B48E...

Nome: Felipe Andrade Blanco

CPF:39527788854

RG:492728112

273488788

Nome: Ana Teixeira

CPF: 29004353828

RG:

ANEXO I - EDITAL

r1

r2

r3

r4

r5

r6



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

FERROVIÁRIA FUTEBOL S/A | CNPJ:06.020.811/0001-30

Engº Agr. João Luiz Molina Gil. s/nº

Fonte Luminosa - Araraquara/SP | CEP: 14802-632

(16) 3331 3140

www.ferroviarias.com.br



## CONTRATO DE PATROCÍNIO ESPORTIVO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma em Direito admitida, são Partes deste contrato:

• **FERROVIÁRIA S.A.F.**, pessoa jurídica de Direito Privado, sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.020.811/0001-30, entidade de prática desportiva filiada à Federação Paulista de Futebol (FPF) e à Confederação Brasileira de Futebol (CBF) sediada na Avenida Engenheiro Agrimensor João Luiz Molina Gil, s/nº, Bairro Fonte Luminosa, CEP 14.802-632, endereço eletrônico: casalmazo59@gmail.com, na cidade de Araraquara-SP, neste ato representada na forma de seus Estatutos Sociais pelo seu Diretor Presidente, Sr. Carlos Alberto Salmazo, doravante simplesmente denominado **PRATOCINADO** ou "**FERROVIÁRIA**";

• **VIAÇÃO PARATY LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Otto Ernani Muller, nº 10, Bairro Jardim Tamoio, na cidade de Araraquara-SP, CEP: 14800-630, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.663.680/0003-26, Inscrição Estadual nº 441.029.187.111, neste ato representada conforme seu Contrato Social pelo seu Sócio Administrador, Sr. Mauro Artur Herszkowicz, doravante denominada simplesmente **PATROCINADORA** ou **PARATY**.

Sendo **PATROCINADO** e **PATROCINADORA** conjuntamente também denominados simplesmente como "Partes" e, individualmente, simplesmente como "Parte";

CONSIDERANDO que a **FERROVIÁRIA** é titular da propriedade e dos direitos de exploração comercial sobre os espaços publicitários existentes nos uniformes oficiais de jogo e de treinamento de sua equipe feminina de futebol ("Equipe"), bem como dos espaços publicitários situados no campo de jogo e nos campos de treinamento de suas Equipes, dos espaços publicitários existentes no seu site oficial, nas páginas oficiais da **FERROVIÁRIA** nas redes sociais que utiliza e no *backdrop* utilizado em entrevistas das Atletas, Comissão Técnica e Diretoria da sua Equipe;

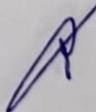
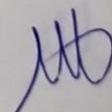
CONSIDERANDO que a **PATROCINADORA** tem o interesse em patrocinar a Equipe Feminina principal da **FERROVIÁRIA** com o intuito de fomentar a divulgação da sua marca, mediante a exposição nos espaços publicitários que a **FERROVIÁRIA** é a proprietária e titular dos direitos de exploração comercial;

RESOLVEM as Partes, em comum acordo, celebrar o presente **Contrato de Patrocínio Esportivo e Outras Avenças** ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento particular consiste no patrocínio esportivo concedido pela **PATROCINADORA** para a equipe de futebol feminina do **PATROCINADO**, consubstanciado no valor previsto na cláusula segunda abaixo.

1.2. Em contrapartida, durante o **período** deste Contrato, o **PATROCINADO** cederá as contrapartidas descritas no Anexo I ("Contrapartidas"), todas elas de sua propriedade, para exposição



VIÁRIA FUTEBOL S/A | CNPJ:06.020.811/0001-30

Agr. João Luiz Molina Gil. s/nº

Monte Luminosa - Araraquara/SP | CEP: 14802-632

(16) 3331 3140

www.ferroviasa.com.br



do nomes, marcas ou empreendimentos comercializados pela **PATROCINADORA**, inclusive eventual slogan, desde que previamente aprovado pelo **PATROCINADO**.

1.3. As Partes reconhecem que todos os layouts indicados nas Contrapartidas são meramente ilustrativos sendo que a **PATROCINADORA** deverá decidir, a seu exclusivo critério e observado o disposto na legislação vigente, as Marcas e os Produtos que serão promovidos ou beneficiados com cada uma das Contrapartidas.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DOS VALORES E DA FORMA DE PAGAMENTO:

2.1. O valor total, fixo e irrevogável do presente patrocínio, objeto deste Contrato, é de **R\$ 250.000,00** (trezentos mil reais), que serão pagos pela **PATROCINADORA** em **10** (dez) parcelas mensais e consecutivas de **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais) todo dia 05 (cinco) de cada mês, a iniciar-se em 05 de março de 2023 e findar-se no dia 05 de dezembro de 2024.

2.2. Os pagamentos previstos na cláusula 2.1 serão efetuados mediante depósitos ou transferências bancárias na seguinte conta corrente de titularidade **PATROCINADO**:

**BANCO SICOOB (756)**

**AGENCIA: 4434**

**CONTA CORRENTE: 8681-9**

2.3. Os comprovantes de depósitos ou de transferências bancárias servirão como recibos de quitação de cada parcela paga, comprovando também os pagamentos das parcelas de forma tempestiva e integral ao **PATROCINADO**.

2.4. O valor indicado na cláusula 2.1 anterior é fixo e irrevogável, representa o valor total devido pela **PATROCINADORA** ao **PATROCINADO** pelos direitos e obrigações previstos neste Contrato, e inclui todos os tributos, encargos de qualquer natureza, e outros ônus, custos e despesas incidentes sobre o objeto do presente Contrato. Neste sentido, quaisquer impostos, taxas ou contribuições de qualquer natureza, incidentes sobre esta contratação, especialmente sobre a remuneração ora pactuada, serão de responsabilidade do **PATROCINADO**, podendo a **PATROCINADORA** fazer as retenções que sejam devidas de acordo com a legislação vigente.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA:

3.1. O presente instrumento será válido pelo prazo de **10 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023**.

3.2. A **PATROCINADORA** terá o **direito de preferência** na renovação deste Contrato por período a ser pactuado entre as Partes, desde que em iguais condições de mercado (quantidades, valores e prazo) ofertados por terceiros.

3.3. Para exercer a preferência tratada nos termos das cláusulas 3.2, fica convencionado pelas Partes que o **PATROCINADO** apresentará a **PATROCINADORA** a maior oferta recebida e concederá o prazo



VIÁRIA FUTEBOL S/A | CNPJ:06.020.811/0001-30

Agr. João Luiz Molina Gil, s/nº

Rua Luminosa - Araraquara/SP | CEP: 14802-632

(16) 3331 3140

www.ferroviariasa.com.br



qualquer obrigação legal, incluindo, mas sem limitação, qualquer dever de fidúcia ou ordem judicial ou (ii) violação de qualquer direito de exclusividade de qualquer pessoa ou entidade.

5.2. O **PATROCINADO** declara e garante que possui plena e irrevogável autorização para acordar as Contraprestações descritas neste Contrato.

5.3. O **PATROCINADO** envidará seus melhores esforços para conseguir o melhor e mais alto grau de repercussão publicitária, transmitindo sempre uma imagem decorosa, respeitosa e positiva da **PATROCINADORA**, suas marcas e seus produtos.

5.4. A **PATROCINADORA** declara e garante que não utilizará as Contraprestações de forma a difamar a imagem do **PATROCINADO** ou das atletas do seu elenco, transmitindo sempre uma imagem decorosa, respeitosa e positiva.

5.5. A Parte inadimplente indenizará e manterá a outra Parte indene e imune em relação a todas as perdas e danos que tenha causado (incluindo por reclamações de terceiros) em relação a todos e quaisquer custos, despesas, reivindicações, ações, responsabilidades de qualquer natureza, perdas e danos demandados por ou por conta de qualquer pessoa física ou jurídica ou autoridade governamental ou não governamental com fundamento em, ou que sejam resultado do incumprimento das declarações e garantias previstas nesta cláusula.

#### CLÁUSULA SEXTA - DA RESCISÃO E SUAS PENALIDADES:

6.1. Em caráter irrevogável e irretroatável, o presente Contrato não poderá ser rescindido antes do prazo estabelecido na cláusula 3.1, devendo as Partes permanecerem contratadas até que ambas tenham findado suas obrigações, sob pena de incorrerem em descumprimento contratual.

6.2. No entanto, qualquer das Partes poderá considerar rescindido o presente Contrato, se a Parte contrária deixar de cumprir com as respectivas obrigações decorrentes deste Contrato e não as sane dentro de 10 (dez) dias após ter sido notificada, por escrito, pela Parte prejudicada, arcando a Parte infratora com as perdas e danos a que der causa, sem prejuízo do pagamento de multa não compensatória no valor correspondente a 30% (trinta por cento) sobre o valor total do patrocínio, conforme previsto na cláusula 2.1 acima.

6.3. O Contrato extingue-se de pleno direito, independentemente de qualquer formalidade, na ocorrência de uma das seguintes hipóteses:

(i) Não implementação das marcas da **PATROCINADORA** nos espaços publicitários objeto deste Contrato;

(ii) Por descumprimento de qualquer condição contida neste Contrato, ou infração de norma legal por qualquer uma das Partes, notadamente o inadimplemento de duas ou mais parcelas descritas no item 2.1.;

(iii) Decretação de falência/insolvência, intervenção ou liquidação judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou extrajudicial, ou dissolução de qualquer das Partes;



VIÁRIA FUTEBOL S/A | CNPJ:06.020.811/0001-30  
Agr. João Luiz Molina Gil. s/nº  
onte Luminosa - Araraquara/SP | CEP: 14802-632  
(16) 3331 3140  
www.ferroviarias.com.br



6.4. Na hipótese de rescisão pelo motivo previsto no item (i) da cláusula 6.3, o **PATROCINADO** deverá devolver à **PATROCINADORA** o valor integral até então pago à título de patrocínio.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - PARTES INDEPENDENTES:**

7.1. As Partes se obrigam a não adotar medidas que possam comprometer o bom nome da outra Parte, seus membros, marcas ou produtos. A assinatura do presente Contrato não criará uma relação "joint-venture" e nenhuma disposição aqui contida atribui a qualquer uma das Partes quaisquer poderes para agir ou assumir obrigações em nome da outra Parte.

7.2. Em decorrência deste Contrato, sob nenhuma hipótese ou em qualquer situação, se presumirá a eventual existência, ou se estabelecerá a presunção de qualquer vínculo empregatício, ou obrigações de caráter trabalhista e previdenciário entre as Partes, nem nenhuma das partes será fiadora das obrigações e encargos trabalhistas e previdenciários da outra Parte a qual assume, neste ato, integral responsabilidade por tais obrigações, inclusive as de caráter civil, penal e previdenciário.

#### **CLÁUSULA OITAVA - CONFIDENCIALIDADE E PROPRIEDADE DAS INFORMAÇÕES:**

8.1. As Partes se obrigam, por si e por seus sócios, administradores, empregados, funcionários e contratados a não divulgar e a tratar confidencialmente, durante a vigência deste Contrato pelo prazo adicional de 2 (dois) anos contados de seu término, todos os aspectos relativos à relação entre às Partes.

8.2. O disposto na Cláusula 8.2 não se aplica a informações que:

- (i) quando reveladas já eram de domínio público;
- (ii) forem exigidas por determinação judicial, de autoridade administrativa ou de tribunal arbitral, ou em virtude de obrigação legal de prestar informações, hipótese em que a informação repassada deverá se restringir exclusivamente àquilo que foi requisitado.

8.3. As Partes não poderão emitir declarações públicas ou comunicados à imprensa com relação à existência ou ao conteúdo deste Contrato sem autorização previa e da outra Parte.

8.4. O descumprimento das obrigações de confidencialidade previstas na presente cláusula importará na adoção das medidas judiciais e sanções cabíveis.

#### **CLÁUSULA NONA – DA PROTEÇÃO DE DADOS:**

9.1. As partes declaram que estão cientes, comprometidas e em plena concordância com os requisitos legais vigentes em relação à segurança, privacidade e tratamento das informações e de dados, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados, Lei n. 13.709/2018 (LGPD).

9.2. Considerando que a LGPD classifica como dados pessoais quaisquer informações fornecidas e/ou coletadas, por qualquer meio, ainda que públicos, que possam identificar, ou que, quando usadas



FERROVIÁRIA FUTEBOL S/A | CNPJ:06.020.811/0001-30  
Agr. João Luiz Molina Gil. s/nº  
Luminosa - Araraquara/SP | CEP: 14802-632  
(16) 3331 3140  
www.ferroviarias.com.br



sob pena de tornarem-se válidas as comunicações/ correspondências enviadas para o endereço ora apontado.

11.4. As Partes declaram, que os signatários do presente Contrato são seus procuradores/representantes legais, devidamente constituídos na forma dos respectivos documentos societários, com poderes para assumir as obrigações pactuadas.

11.5. Fica expressa e irrevogavelmente avençado que a abstenção do exercício, por qualquer das Partes, de direito ou faculdade que lhe assistam em razão do presente Contrato ou a concordância com o atraso no cumprimento das obrigações da outra Parte, não afetará aquele direito ou faculdade, os quais poderão ser exercidos, a qualquer tempo, a exclusivo critério de seu titular, e tampouco importará em novação ou alterará as condições pactuadas neste Contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PRÁTICA DE ATOS CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA:

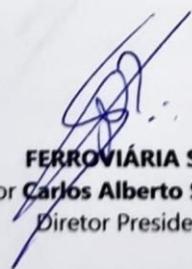
12.1. Em atendimento às disposições contidas na Lei 12.846/2013, as Partes declaram possuir códigos próprios de conduta que contemplam as diretrizes e os princípios de comportamento ético, aos quais se subordinam os seus administradores, servidores e colaboradores, bem como programas de *compliance* que estabelecem regras claras para a condução e supervisão das suas atividades, com critérios objetivos para avaliação da conformidade de suas condutas com os preceitos legais e com as demais normas a que se sujeitam, contando com estruturas e procedimentos voltados a coibir ou impedir a prática de infrações à referida Lei e às demais com semelhante ou relacionado escopo, possibilitando identificar eventuais desvios de conduta de seus administradores, servidores e demais colaboradores a elas diretamente ou indiretamente vinculados.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO:

13.1. As Partes elegem o foro da cidade de Araraquara, Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E por estarem justas e acordadas, as partes firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Araraquara, 06 de Janeiro de 2023.

  
**FERROVIÁRIA S.A.F**  
Rep. por **Carlos Alberto Salmazo**  
Diretor Presidente

  
**VIAÇÃO PARATY LTDA**  
Rep. por **Mauro Artur Herszkowicz**  
Sócio Administrador

Testemunhas:



FERROVIÁRIA FUTEBOL S/A | CNPJ:06.020.811/0001-30  
Agr. João Luiz Molina Gil. s/nº  
Fonte Luminosa - Araraquara/SP | CEP: 14802-632  
(16) 3331 3140  
www.ferroviarias.com.br



Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

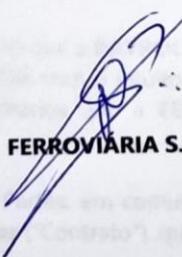
### 1) CONTRAPARTIDAS:

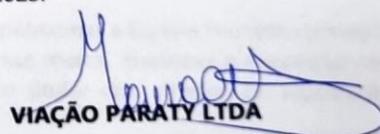
### ANEXO I

- a) Espaço determinado de 3% (três por cento) do **backdrop** utilizado em entrevistas das Atletas, Comissão Técnica e Diretoria da equipe principal feminina da Ferroviária;
- b) Espaço determinado e não exclusivo nos anúncios segmentados realizados nas postagens feitas pela **PATROCINADO** na nas redes sociais (Instagram, Twitter e Facebook) uma vez por semana;
- c) Utilização das imagens das Atletas para campanhas institucionais e de vendas, desde que previamente alinhado com a **FERROVIÁRIA** e com as Atletas;
- d) 01 (uma) placa 5m X 1m, instaladas no campo nos jogos da equipe feminina em que a **FERROVIÁRIA** for a mandante e desde que o tamanho e a permissão da instalação seja autorizada pela entidade organizadora do evento.
- e) 01 (uma) pintura de 5m2 no estádio da Fonte Luminosa em local previamente acordado com a **FERROVIÁRIA**.

OBS: As despesas de confecção e instalação da placa e da pintura correrão por conta da **PATROCINADORA**.

Araraquara, 06 de janeiro de 2023.

  
FERROVIÁRIA S.A.F.

  
VIAÇÃO PARATY LTDA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**CONCORRÊNCIA n° 08/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E  
MANUTENÇÃO**

**EDITAL DE LICITAÇÃO**

**ANEXO V - CONTRATO DE ARRENDAMENTO DOS BENS DA  
MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

**TERMO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS URBANOS COM CLÁUSULA SUSPENSIVA  
N.º 878-2023 - Livro 07 – Folhas n.º 1.435 a 1.442**

TERMO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO QUE  
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE  
ARARAQUARA E A EMPRESA MORADA DO SOL,  
TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÃO S.A.

O MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita sob nº 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento nº 840, Centro, CEP 14.801-901, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.276.128/0001-10, com sede à Rua São Bento, nº 840, Centro, CEP. 14801-901, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Planejamento e Finanças Sr. **ANTONIO ADRIANO ALTIERI**, brasileiro, portador do RG nº 12.971.146-9 SSP/SP, CPF/MF nº 050.313.268-32, devidamente designada pela Portaria nº 28.468 de 31 de janeiro de 2023, de lavra do Exmo. Prefeito Municipal, doravante denominado **ARRENDATÁRIO**; e, por outro lado, a empresa de economia mista **MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A., PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO**, com sede em Araraquara, na Rua Ivo Antônio Magnani, nº. 430, Fonte Luminosa, CEP. 14.802.634, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº. 43.964.097/0001-65 neste ato representada na forma de seu estatuto social pelo Diretor Presidente **SR. MANOEL DE ARAÚJO SOBRINHO**, brasileiro, Gestor Público, portador do RG nº 13.234.056 SSP/SP, e CPF nº 035.847.358-66, residente e domiciliado na Avenida Martinho Gerald Rolfsen, nº 1027, casa 40, Jardim Morumbi, CEP. 14.801-070, Araraquara, Estado de São Paulo, doravante denominada **ARRENDADORA**, considerando os resultados do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) para apresentação de estudos de modelagem técnico-operacional, econômico-financeira, jurídica e de engenharia e arquitetura para a modernização, restauração, gestão, operação, exploração e manutenção do Complexo “Arena da Fonte”, composto pelo Estádio Municipal Dr. Adhemar Pereira de Barros (“Arena da Fonte”), pelo Ginásio Municipal de Esportes Castelo Branco (“Gigantão”) e pelos bens de propriedade da ARRENDADORA, consistente no Centro de Eventos de Araraquara e Região - CEAR, estudos nos quais concluiu-se que a vantajosidade e a economicidade em outorgar tais atividades a terceiros perpassa pela outorga através de único e indissociável objeto e por único instrumento, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO**, tendo em vista o teor do Processo Administrativo nº 1283/2023 e em observância às disposições da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, Art. 24, X; Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, art. 28, §3º, incisos I e II; Lei Municipal nº 10.370, de 24 de novembro de 2021, alterada pela Lei nº 10.569, de 10 de agosto de 2022; Lei Orgânica do Município de Araraquara e demais normas vigentes pertinentes, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**Cláusula 1ª – DO OBJETO**

**1.1** Este Termo de Contrato, que obriga as partes contratantes e seus sucessores, tem como objeto o arrendamento do conjunto dos imóveis urbanos, localizados na R. Ivo Antonio Magnani, 430 - Fonte Luminosa, Araraquara - SP, 14806-150, aqui denominado Centro de Eventos de Araraquara e Região – CEAR, de propriedade da ARRENDADORA, registrados no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara sob:

1435

DS r1 r2 ALS r3 M/DAS r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

- 1.1.1** Matrícula nº 113.233, com área total de 51.075,263 m<sup>2</sup> e área construída de 21.205,01 m<sup>2</sup>, consistente nos seguintes equipamentos:
- 1.1.1.1** Pavilhão 01, denominado Pavilhão Principal;
  - 1.1.1.2** Pavilhão 03, denominado “Dr. Wennis Dias Macieira”;
  - 1.1.1.3** Pavilhão 05;
  - 1.1.1.4** Áreas externas e Estacionamentos; e
  - 1.1.1.5** Passarela do Samba.
- 1.1.2** Matrícula nº 107.884, com área total de 5.355,587 m<sup>2</sup> e área construída de 2.586,13 m<sup>2</sup>, consistente no Pavilhão 02, denominado “Centro Internacional de Convenção Dr. Nelson Barbieri”;
- 1.1.3** Matrícula nº 108.228, com área total de 1.797,343 m<sup>2</sup> e área construída de 942,00 m<sup>2</sup>, consistente no Pavilhão 04, denominado “Gilberto Maestrello”

**Cláusula 2ª – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

**2.1** O presente Termo de Contrato, em relação ao ARRENDATÁRIO, é formalizado com fundamento no caput do art. 25, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual determina ser “inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição”, em especial como com fundamento no art. 28, §3º, incisos I e II, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

**2.1.1** A inexigibilidade de licitação se perfaz pela hipótese legal de ausência de competição, no que se refere à execução do presente contrato através do uso direto pelo ARRENDATÁRIO ou pelo uso outorgado a terceiros no âmbito da *Concessão do Complexo Arena da Fonte Luminosa*, sendo:

**2.1.2.1** O uso outorgado a terceiros, através da *Concessão do Complexo Arena da Fonte Luminosa*, a ser licitada na modalidade concorrência, tem como condicionante da conformação de referido *Complexo* a escolha dos bens da ARRENDADORA, e apenas estes, sem opção de nenhum outro, porquanto adveio dos estudos da PMI a identificação de uma peculiar sinergia que fundamenta econômica e comercialmente a Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa* em único e indissociável objeto, através de um único instrumento contratual, o que caracteriza a impossibilidade de competição quanto ao objeto do presente contrato; e

**2.1.2.2** O uso direto, pelo ARRENDATÁRIO, dos imóveis descritos e identificados na cláusula 6.2.1 deste Contrato decorre da manutenção de órgãos municipais já instalados e em funcionamento nesses locais, o que caracteriza a impossibilidade de competição quanto ao objeto do presente contrato, pois já se encontram satisfeitos os requisitos de localização e instalação, não existindo vantagem ou economicidade para a administração pública a alteração de local de prestação daqueles serviços públicos, o que caracteriza a impossibilidade de competição quanto ao objeto do presente contrato.

**2.2** O presente Termo de Contrato, em relação à ARRENDADORA, é formalizado com fundamento no art. 28, §3º, incisos I e II, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, uma vez que seu objeto social se perfaz com a locação dos imóveis que compõem seu patrimônio.

**Cláusula 3ª – DA FINALIDADE**

**3.1** A ARRENDADORA outorga a posse, para o ARRENDATÁRIO, dos equipamentos consistentes nos imóveis descritos na Cláusula 1ª, bem como todos os bens e equipamentos que os integram, para uso e exploração direta



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

ou indireta através de terceiros, exclusivamente mediante contratação no âmbito da Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*, no qual a **ARRENDADORA** deve constar como **ANUENTE**.

**3.2.** O uso e exploração direta pelo **ARRENDATÁRIO** se dará exclusivamente para fins de prestação de serviços públicos, ao atendimento das finalidades precípuas da Administração e;

**3.3.** O uso e exploração indireta por terceiros, no âmbito da Concessão do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*, se dará preponderantemente para fins de promoção de eventos sociais, profissionais, oficiais, técnico-científicos, artísticos, culturais, religiosos, ou de outra natureza, quer diretamente ou através do arrendamento dos espaços, na consecução da política pública de fomento ao turismo e à atividade econômica e ao emprego na cidade de Araraquara.

**3.3.1.** É admitido o uso e exploração para outros fins comerciais, no âmbito do contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*, desde acessoriamente ao uso a que se refere a subcláusula 3.3 e desde que atinentes ao objeto social da **ARRENDADORA**.

**Cláusula 4ª – DO PRAZO, DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA E DA CLÁUSULA RESOLUTIVA**

**4.1** O compromisso ora ajustado é celebrado sob condição suspensiva, nos termos dos artigos 121 e 125 do Código Civil Brasileiro, produzindo efeitos e sendo exigível a ambas as partes somente após o completo e efetivo implemento da Ordem de Início, no âmbito do contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*, a ser celebrado entre o **ARRENDATÁRIO** e terceiro, vencedor da licitação.

**4.1.1** Até o implemento da condição suspensiva a que se refere a subcláusula 4.1, a **ARRENDADORA** manter-se-á na posse dos bens objeto deste contrato, exercendo sem restrições todos os atributos da posse.

**4.2** O prazo do presente contrato é de 35 (trinta e cinco) anos, a contar do implemento da condição suspensiva.

**4.3** O presente contrato é celebrado sob a seguinte condição resolutivas, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro:

**4.3.1** Sobrevindo a não contratação da *Concessão de Uso do Complexo Arena da Fonte Luminosa*, seja por decisão discricionária da Administração Municipal, seja por fracassada ou deserta a respectiva licitação na modalidade concorrência, extingue-se, para todos os efeitos, os direitos de outorga de uso a terceiros a que se refere as Cláusulas 6.2.2 e o direitos decorrentes da Cláusula 7.1.2, ressalvando-se os direitos decorrentes do uso direto pelo **ARRENDATÁRIO**, conforme Cláusula 6.2.1 e 7.1.1.

**4.3.2** Sobrevindo, por qualquer razão ou motivo, a rescisão do contrato de *Concessão de Uso do Complexo Arena da Fonte Luminosa*, extingue-se, para todos os efeitos, os direitos de outorga de uso a terceiros a que se refere as Cláusulas 6.2.2 e o direitos decorrentes da Cláusula 7.1.2, ressalvando-se os direitos decorrentes do uso direto pelo **ARRENDATÁRIO**, conforme Cláusula 6.2.1 e 7.1.1.

**Cláusula 5ª – DAS OBRIGAÇÕES DA ARRENDADORA**

A **ARRENDADORA** obriga-se a:

**5.1** Entregar os imóveis nas condições em que se encontravam na data da vistoria realizada, para os usos e os fins a que se destinam, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

**5.1.1** Deverá ser procedida a vistoria dos imóveis, devendo esta realizada até a homologação da licitação da Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*.

1437

DS r1 r2 ALS r3 M/DAS r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

- 5.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a arrendamento;
- 5.3 Garantir, durante o tempo de arrendamento, o uso pacífico do imóvel;
- 5.4 Manter, durante a arrendamento, a forma e o destino dos imóveis em seu estatuto social.
- 5.5 Fornecer ao **ARRENDATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 5.6 Participar da fiscalização da Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*, indicando membros da Comissão de Gestão e Fiscalização do Contrato de Concessão de Uso do Complexo Arena da Fonte Luminosa.

**Cláusula 6ª – DAS OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

O **ARRENDATÁRIO** obriga-se a:

- 6.1 Pagar a remuneração pelo arrendamento nos prazos estipulados neste Termo de Contrato, em consonância com o Contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*;
- 6.2 Exercer a posse dos imóveis de acordo com o uso aqui convencionado ou conceder seu uso nos mesmos termos, compatível com a natureza deste contrato e com o fim a que se destinam os imóveis, sendo que:
- 6.2.1 O **ARRENDATÁRIO** usará, de forma direta, para prestação de serviços públicos, os seguintes equipamentos, pertencentes à **ARRENDADORA** e integrantes do objeto deste contrato:
- 6.2.1.1 Pavilhão 03 – Uso para prestação de serviços da Coordenadoria de Vigilância Sanitária, órgão da Secretaria Municipal de Saúde; e uso para prestação de serviços consistentes em atividades-meio da Secretaria Municipal de Educação, especificamente do Núcleo de Gestão de Suprimentos, Almocharifado e Transporte (NGSAT);
- 6.2.1.2 Pavilhão 04 - Uso para prestação de serviços de esporte da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer, especificamente da Escola de Ginástica Artística Gilberto Maestrello; e
- 6.2.1.3 Pavilhão 05 – Uso para prestação de serviços de esporte da Secretaria Municipal de Esportes e Lazer, especificamente do Centro de Atividades para a Terceira Idade Dr. Weenis Dias Macieira.
- 6.2.2 O **ARRENDATÁRIO** usará de forma indireta, através de contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*, para os fins descritos na subcláusula 3.3 deste Contrato os seguintes equipamentos, pertencentes à **ARRENDADORA** e integrantes do objeto deste contrato:
- 6.2.2.1 Pavilhão 01, denominado Pavilhão Principal;
- 6.2.2.2 Pavilhão 02, denominado “Centro Internacional de Convenção Dr. Nelson Barbieri”;
- 6.2.2.3 Áreas externas e Estacionamentos; e
- 6.2.2.4 Passarela do Samba.
- 6.2.3 O **ARRENDATÁRIO**, a qualquer tempo da vigência deste contrato, poderá declinar do uso direto a que se refere a Cláusula 6.2.1, passando os imóveis descritos nas Subcláusulas 6.2.1.1, 6.2.1.2 e 6.2.1.3, a um só tempo ou não, a integrar a cláusula 6.2.2, o que se dará por apostilamento do presente contrato, restando sem efeito as respectivas obrigações de remuneração determinadas pelas Cláusulas 7.1.1.1, 7.1.1.2 e 7.1.1.3.

1438



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

**6.2.3.1** O ARRENDATÁRIO se obriga a comunicar, no prazo mínimo de 90 (noventa) dias de antecedência, a alteração do uso a que se refere a subcláusula 6.2.3.

**6.3.** Ao ARRENDATÁRIO compete acompanhar a ARRENDADORA quando da realização da vistoria a que se refere a subcláusula 5.1.1.

**Cláusula 7ª – DA REMUNERAÇÃO DA ARRENDAMENTO**

**7.1** A remuneração deste contrato é composta por:

**7.1.1** Remuneração pelo uso direto, nos termos da Cláusula 3ª, no valor mensal de R\$45.650,06 (quarenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e seis centavos), sendo:

**7.1.1.1** R\$ 27.045,06 (vinte e sete mil, quarenta e cinco reais e seis centavos), referente ao Pavilhão 03, conforme subcláusula 3.1;

**7.1.1.2** R\$ 9.300,00 (nove mil e trezentos reais), referente ao Pavilhão 04, conforme subcláusula 3.2;

**7.1.1.3** R\$ 9.305,00 (nove mil trezentos e cinco reais), referente ao Pavilhão 05, conforme subcláusula 3.3;

**7.1.2** Remuneração pelo uso indireto, nos termos da Cláusula 4ª, consistente em:

**7.1.2.1** Outorga Mensal Fixa de R\$ 52.284,18 (cinquenta e dois mil, duzentos e oitenta e quatro reais e dezoito centavos), devida mensalmente, conforme a outorga fixa mensal a ser percebida pelo ARRENDATÁRIO no âmbito do contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*;

**7.1.2.2** Outorga Anual Variável de 1% da Receita Líquida, assim entendida a receita bruta diminuída dos impostos e contribuições incidentes sobre os serviços, devida anualmente, auferida pela CONCESSIONÁRIA através do uso dos equipamentos descritos na subcláusula 6.1, conforme a Outorga Variável Anual a ser percebida pelo ARRENDATÁRIO, no âmbito do contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*.

**7.1.2.3** A Outorga Anual Variável a que se refere a subcláusula 7.1.2.2 será devida em proporção à receita líquida percebida pela CONCESSIONÁRIA relativamente ao uso dos equipamentos do CEAR, conforme subcláusula 6.2.

**7.2** Será devido à ARRENDADORA valor equivalente a 10% da Outorga Inicial paga pela CONCESSIONÁRIA ao ARRENDATÁRIO, no âmbito do contrato de Concessão do Complexo Arena da Fonte.

**7.2.1** A obrigação a que se refere a Subcláusula 7.2. poderá ser adimplida com a transferência de valores de qualquer natureza, a critério do ARRENDATÁRIO.

**7.3** Em caso de cessação do uso direto dos equipamentos conforme descrito nas subcláusulas 6.2.1.1, 6.2.1.2 e 6.2.1.3, ficam desde já as partes acordadas com a supressão proporcional do valor deste contrato, passando o uso dos referidos equipamentos a ser indireto, realizado pelo CONCESSIONÁRIO no âmbito do contrato de Concessão e Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa* e sendo sua remuneração nos termos das subcláusulas 7.1.2.1, 7.1.2.2 e 7.1.2.3.

**7.4** O reajuste das parcelas das outorgas mensais a que se referem as subcláusulas 7.1.1 e 7.1.2.1 se dará anualmente, conforme variação do IPC ou outro índice que vier a substituí-lo, tendo como data base a data de implementação da condição suspensiva a que se refere a cláusula 4.1.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

**7.5** A parcela de outorga mensal a que se refere a subcláusula 7.1.2.1 será paga mensalmente, a partir do 1º (primeiro) mês do ano, contado da data de implementação da condição suspensiva a que se refere a cláusula 4.1 e terá seu vencimento no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês a que se refere.

**7.6** A parcela de outorga anual a que se refere a subcláusula 7.1.2.2 deverá ser paga até o dia 20 (vinte) do mês de abril de cada ano, devendo incidir sobre a receita líquida da CONCESSIONÁRIA, no âmbito do contrato de *Concessão do Complexo Arena da Fonte Luminosa*, apurada para os equipamentos públicos que compõem o CEAR, no exercício fiscal de janeiro a dezembro do ano anterior.

**7.6.1** A parcela de outorga anual a que se refere a subcláusula 7.1.2.2 deverá incidir, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, subsequente à data de implementação da condição suspensiva a que se refere a cláusula 4.1.

**7.7** O acompanhamento do desempenho da concessão para fins de fiscalização da base de cálculo da remuneração da ARRENDADORA referente à Outorga Anual Variável a que se refere a subcláusula 7.1.2.2, se dará pela apresentação pelo CONCESSIONÁRIO, de seus resultados através de demonstrações financeiras, relatórios contábeis e relatórios de atividades e execução de obras nos seguintes prazos:

7.7.1 em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do fim de cada trimestre, as demonstrações financeiras trimestrais completas do CONCESSIONÁRIO;

7.7.2 anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, relatório auditado da situação contábil do CONCESSIONÁRIO, incluindo o balanço patrimonial em sua forma completa, ou seja, Balanço Patrimonial (BP), Demonstração de Resultado do Exercício (DRE), Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC), Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas e os Relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração, os pareceres dos auditores independentes, bem como o balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos; e

7.7.3 anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social do CONCESSIONÁRIO, relatório anual de conformidade, contendo a descrição:

7.7.3.1 das atividades realizadas;

7.7.3.2 dos investimentos e desembolsos realizados;

7.7.3.3 das obras realizadas;

7.7.3.4 das atividades de manutenção;

7.7.3.5 dos contratos vigentes, inclusive os celebrados com PARTES RELACIONADAS;

7.7.3.6 da receita líquida;

7.7.3.7 das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador;

7.7.3.8 da provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas); e

7.7.3.9 outros dados que julgar relevantes

7.7.3.10 relevantes



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

**7.8.** A dotação orçamentária para fazer face às despesas serão atendidas por verba própria, constantes do orçamento vigente, conforme dotação:

895 – 10.02.3.3.90.39.12.361.0117.2.272.01.2200000;

1101 – 09.01.3.3.90.39.10.305.0078.2.199.2.199.01.3100000;

218 – 13.01.3.3.90.39.27.122.0030.2.001.01.1100000.

**Cláusula 8ª – DAS BENFEITORIAS**

**8.1** As benfeitorias consistentes em investimentos, melhoramentos, reformas, modernização, instalação de equipamentos e quaisquer outras intervenções nos imóveis objeto deste contrato incorporar-se-ão ao patrimônio da **ARRENDADORA**, sejam elas executadas como obrigatórias, ou não, no âmbito do contrato de Concessão de Uso do Complexo da Fonte.

**8.1.1** O valor das benfeitorias a serem realizadas exclusivamente pela **CONCESSIONÁRIA**, no âmbito do Contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*, está estimado em R\$ 20.600.000,00 (vinte milhões e seiscentos mil reais), conforme Anexo I a este contrato.

**8.1.2** Será assegurada à **ARRENDADORA** a devolução, ao termo do prazo contratual, dos equipamentos objeto deste contrato acrescidos de todas as benfeitorias, conforme a subcláusula 8.1, não gerando ao **ARRENDATÁRIO** ou à **CONCESSIONÁRIA** qualquer direito de indenização ou retenção.

**8.2** Os projetos das intervenções a que se refere a subcláusula 8.1 deverão ser informados à **ARRENDADORA**, assim como a efetiva implantação das intervenções.

**Cláusula 9ª – DA RESCISÃO**

**9.1** O presente contrato poderá ser rescindido:

**9.1.1** Por quaisquer das partes, mediante o descumprimento de quaisquer de suas cláusulas;

**9.1.2** Pelo Município de Araraquara, nos termos do art. 79, inciso I; da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, sem prejuízo da incidência de penalidades à **ARRENDADORA**, na medida de sua culpa;

e

**9.1.3** Pela rescisão do contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*.

**9.2** A rescisão do presente Contrato de Arrendamento, por causas alheias à vontade da **ARRENDADORA**, não implicará na nulidade de quaisquer dos atos praticados e aperfeiçoados durante sua vigência, remanescendo válidos os efeitos por eles produzidos, inclusive as benfeitorias e melhoramentos de que trata a Cláusula 7ª, ainda que não amortizados pela **CONCESSIONÁRIA** ao tempo da rescisão.

**9.3** A parte que rescindir, de maneira imotivada, o presente contrato incorrerá em multa na ordem de

**9.3.1** 100% do valor correspondente à Outorga Fixa do Contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*, devidamente atualizada pelos índices aplicados para os débitos da Fazenda Pública Municipal, em caso de rescisão imotivada provocada pelo **ARRENDATÁRIO**

**9.3.2** 100% do valor corresponde às benfeitorias a que se refere a subcláusula 8.1.1, em caso de rescisão imotivada provocada pela **ARRENDADORA**, ou por motivo de sua exclusiva culpa.

**9.4** Para os fins deste contrato, entende-se imotivada a rescisão que não decorra, de maneira exclusiva e direta, do descumprimento de quaisquer das cláusulas ou subcláusulas que compõem o presente contrato.

1441



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

9.5 Ocorrendo a rescisão do Contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa* por culpa da **CONCESSIONÁRIA**, a **ARRENDADORA** fará jus a 50% (cinquenta por cento) das multas recebidas, no âmbito do referido contrato de Concessão, pelo ora **ARRENDATÁRIO**.

**Cláusula 10ª – DOS RISCOS**

Os riscos na execução do presente contrato se subsumem na matriz de risco do contrato de Concessão de Uso do *Complexo Arena da Fonte Luminosa*, reproduzidos no Anexo 2 deste instrumento.

**Cláusula 11ª – DO FORO**

Para as questões suscitadas na execução do presente instrumento, fica eleito o Foro da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados firmam as partes o presente, em três vias de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo:

Araraquara, 20 de abril de 2023.

ANTONIO ADRIANO ALTIERI  
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO E  
FINANÇAS  
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

MANOEL DE ARAUJO SOBRINHO  
DIRETOR - PRESIDENTE  
MORADA DO SOL, TURISMO, EVENTOS E  
PARTICIPAÇÃO S.A.

**Testemunhas:**

1.   
DANIELA DE F. PETRONIO MARIANO  
CPF n.º 306.811.778-02

2.   
ARIANE SOARES DE SOUZA  
CPF n.º 362.511.588-32



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA,  
PARA MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E  
MANUTENÇÃO**

**EDITAL DE LICITAÇÃO**

**ANEXO VI – REQUISITOS PARA CREDENCIAMENTO**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**REQUISITOS PARA CREDENCIAMENTO**

Os representantes de cada LICITANTE deverão se apresentar para credenciamento perante a Subcomissão de Licitação da Administração Geral no mesmo dia, local e horário designado para o início da sessão pública de abertura dos envelopes, apresentando:

- (i) cópia da carteira de identidade ou outro documento oficial com foto do(s) representante(s);
- (ii) instrumento de mandato que comprove poderes específicos para praticar todos os atos referentes a esta LICITAÇÃO, tais como formular ofertas de preços, interpor e/ou desistir de recurso, conforme o MODELO DE PROCURAÇÃO constante do ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES, acompanhado do(s) documento(s) que comprove(m) os poderes do(s) respectivo(s) outorgante(s), e;
- (iii) ato constitutivo, estatuto ou contrato social.

Em se tratando de instrumento particular de mandato, ele deverá ser apresentado com firma reconhecida.

Quando o credenciado for o representante legal da LICITANTE, bastará a apresentação do ato constitutivo, estatuto ou contrato social onde seja demonstrado os poderes para representar a LICITANTE perante terceiros.

Para o caso de CONSÓRCIOS, o instrumento de procuração deverá ser outorgado por todos os CONSORCIADOS, ou pelo respectivo líder. No caso de procuração emitida pelas Consorciadas, deverão também ser apresentadas as procurações outorgadas pelas demais Consorciadas ao Consorciado líder.

Apenas serão aceitas procurações que prevejam poderes específicos relativos à prática de atos na presente LICITAÇÃO. Os documentos de representação dos LICITANTES serão retidos pela Subcomissão de Licitação da Administração Geral e juntados ao processo da LICITAÇÃO.

A LICITANTE poderá revogar o credenciamento a qualquer instante, bastando encaminhar comunicação formal à Subcomissão de Licitação da Administração Geral.

A LICITANTE poderá alterar os credenciados a qualquer instante, bastando encaminhar comunicação formal à Subcomissão de Licitação da Administração Geral. Não serão permitidas, contudo, alterações após iniciada qualquer sessão pública, devendo a alteração se operar apenas após o encerramento da referida sessão.

O nome dos credenciados presentes em cada sessão será sempre registrado em Ata.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**CONCORRÊNCIA n° 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA,  
PARA MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E  
MANUTENÇÃO**

**EDITAL DE LICITAÇÃO**

**ANEXO VII – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA**

ANEXO I - EDITAL



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

A presente licitação foi antecedida do Chamamento Público nº 05/2021 – (“PMI”) que teve por objeto receber e selecionar estudos para a eventual concessão do Complexo da Arena da Fonte Luminosa.

Apresenta-se, no link <https://araraquara.sp.gov.br/transparencia/compras-e-licitacoes/licitacoes-e-contratos/portal-da-transparencia-planejamento-e-financas>, o estudo considerado vencedor do referido Chamamento Público e que serve de base para o Edital de licitação aqui proposto.

No referido estudo contam todos os levantamentos, dados, informações, considerações de mercado, parâmetros, orçamentos, estimativa de custos de investimento e de operação que orientaram a construção do edital de licitação em consulta pública.

Consideramos que o amplo acesso e análise deste estudo é fundamental para a isonomia de todos os potenciais interessados no projeto.

É derivativo de referido estudo o “Plano de Negócios de Referência”.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA**

A proposta de operação compreende a concessão de todas as áreas com a manutenção das operações atualmente sustentadas pelas secretarias ali instaladas, conforme regrado pelo documento DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES DE INTERESSE PÚBLICO.

Os detalhes e pormenores da relação jurídica entre a Morada do Sol S.A. e a Municipalidade são objeto de tratativa entre estas, considerando que o Contrato de Concessão permite a manutenção de tais atividades.

Já a segurança para o PODER CONCEDENTE de que tal cenário será respeitado pela CONCESSIONÁRIA é dado pelas normas constantes do anexo DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO DO CEAR PARA ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO E SERVIÇOS PÚBLICOS, onde consta:

1.3. A CONCESSIONÁRIA compromete-se a ceder, gratuitamente, durante a vigência do CONTRATO, o interior dos Pavilhões nº 03, 04 e 05 do CEAR para uso exclusivo do PODER CONCEDENTE, para a prestação de serviços público ou atividades de interesse coletivo.



**LEGENDA**

- |                                    |                                   |                                 |  |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| 1. Pavilhão 1 (PV1)                | 7. Área técnica                   | 13. Hotel (FUNCEF Mat. 108.227) | 19. FUNCEF (Mat.107.879)               |
| 2. Pavilhão 2 (PV2)                | 8. Praça para eventos             | 14. FUNCEF (Mat. 108.830)       | 20. A1A2 (Mat. 108.226)                |
| 3. Pavilhão 3 (PV3)                | 9. Estacionamento técnico         | 15. Shopping Center (FUNCEF)    | 21. A1E (Mat. 107.881)                 |
| 4. Pavilhão 4 (PV4)                | 10. Acesso de veículos A          | 16. FUNCEF (Mat. 12.007.454)    | 22. Via projetada - Área A2            |
| 5. Pavilhão 5 (PV5)                | 11. Acesso de veículos B          | 17. Torre Comercial (FUNCEF)    | 23. Av. Maria Antônia Camargo Oliveira |
| 6. Nova área de recepção e eventos | 12. Unidade de Pronto Atendimento | 18. FUNCEF (Mat.107.880)        |  |



Arquitetos  
MSc. Wilson Barbosa Neto





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

Contudo, é necessário o registro de que o documento de DIRETRIZES prevê a possibilidade de a CONCESSIONÁRIA requerer o uso de tais espaços ao longo o Contrato de Concessão, conforme temos:

1.11. A CONCESSIONÁRIA poderá, durante toda a vigência do prazo da CONCESSÃO, solicitar, a qualquer tempo, a restituição de qualquer um dos Pavilhões cedidos ao PODER CONCEDENTE.

1.12. Nesse caso, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar o PODER CONCEDENTE da intenção de restituição com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da retomada dos bens, devendo indicar, na comunicação, uma solução para a manutenção das atividades e serviços públicos prestados nos locais.

1.13. O PODER CONCEDENTE poderá negar a solução proposta pela CONCESSIONÁRIA, desde que comprove que a medida acarretará prejuízos na prestação do serviço público e/ou da atividade de interesse coletivo.

1.14. Nessa hipótese, as PARTES, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para desocupação do imóvel, definirão, em comum acordo, uma nova solução, de modo a evitar a descontinuidade e/ou interrupção dos serviços.

1.15. Todos os custos decorrentes da transferência dos serviços públicos e atividades de interesse coletivo serão arcados integralmente pela CONCESSIONÁRIA, que se responsabilizará também pelo pagamento dos custos de locação, caso a solução proposta contemple o pagamento de alugueres.

1.16. Findo o prazo da comunicação de 180 (cento e oitenta dias), o PODER CONCEDENTE obriga-se a restituir o imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, nas mesmas condições em que recebido.

1.17. O prazo acima poderá ser estendido, em comum acordo pelas PARTES, até o início da prestação do serviço/atividade no novo local.

O conceito adotado foi o de que toda a área do Complexo tem uma sinergia evidente, cujo propósito é o de servir como equipamento de lazer e entretenimento do município, bem como polo turístico da região.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

O seu propósito primário, portanto, é de ser integralmente utilizado para tal fim. Contudo, os estudos realizados identificaram que, no presente momento, não há necessidade de remoção dos espaços atualmente operados pelo município, de forma que a imposição deste custo já nos anos iniciais da concessão não se fazia prudente, sob o ponto de vista econômico-financeiro<sup>22</sup>.

Os licitantes devem considerar, então, se têm interesse imediato ou remoto no uso destas áreas e projetar tal situação em suas modelagens.

A estrutura proposta por este documento, contudo, considera a manutenção das operações municipais.

- **Administração do Complexo.**

A modelagem operacional proposta considerou que todas as atividades inerentes a administração do Complexo passarão para a CONCESSIONÁRIA, devendo esta proceder com:

- a) Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de eventos (de pequeno, médio e grande porte);
- b) Planejamento, contratação, organização, comercialização, realização e atendimento das áreas de hospitalidade (tanto em eventos como na Arena da Fonte);
- c) Planejamento, comercialização de tickets, organização e realização de visitas guiadas na Arena;
- d) Planejamento, contratação, organização, comercialização e realização de serviços de catering;
- e) Planejamento, contratação/locação e fiscalização sobre espaços destinados para áreas comerciais que possam ser operadas por empresas terceirizadas (restaurantes, lojas, estacionamentos etc.);
- f) Realização de manutenções preventiva e/ou corretivas para todos os equipamentos envolvidos.

Para sustentar uma operação como a mencionada, o investimento em especialistas é fundamental. Um complexo desse porte e com objetivos tão grandiosos necessita que, para cada área, sejam compostos por profissionais capacitados com a finalidade de gerar o maior retorno e satisfação completa dos usuários.

---

<sup>22</sup> A imposição de um custo nos primeiros anos de concessão sempre exige um aporte substancial de recursos e estes vem acompanhado de custos de captação de recursos (juros) que terminam por onerar todo o Contrato. Assim, despesas não essenciais não foram consideradas como investimentos obrigatórios, deixando-se o mercado livre para definir o que compreenderia como adequado potencial comercial do todo da área e, desejando, prever a realização de tais investimentos, sem onerar o modelo econômico-financeiro de referência do Edital. Em outras palavras, delegou-se o risco de tais investimentos de forma integral para a iniciativa privada, maximizando-se assim o ganho do Poder Público.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

Portanto, para se ter a qualidade dos serviços esperada, bem como a performance comercial e financeira almejada, propomos que a estrutura mínima seja conforme abaixo:



O organograma propões que muitos profissionais serão internos, porém, além deles, também existirão muitos outros terceirizados, nos quais terão acompanhamento diário da equipe do complexo.

Em linhas gerais, a área operacional, como o nome já diz, será a responsável pela operação de todo o complexo. Os profissionais envolvidos precisarão coordenar desde seguranças, passando por equipes de limpeza, gramado e manutenção dos equipamentos de todas as *venues*.

A parte de suprimentos/compras também está dentro dessa área, absorvendo as necessidades de todos os envolvidos. Em dias de evento, os profissionais precisam acompanhar os orientadores, credenciamento, carregadores, equipe predial (eletricista, encanador, civil), além de todo o suporte jurídico, de TI, som e placar eletrônico. É quem tem relação mais próxima com os órgãos públicos, vide necessidades e alvarás e autorizações de funcionamento.

A área administrativo-financeira é composta pela administração geral e específicas como contas a pagar, a receber, fiscal e contabilidade. Através dela que se obtém pareceres sobre investimentos e fluxo de caixa, norteando as tomadas de decisão da alta administração. De acordo com as previsões e necessidades das áreas, o direcionamento do quanto pode-se investir em cada equipamento virá pelas análises da área administrativo-financeira.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

A área comercial e marketing é a responsável por mapear os produtos a serem comercializáveis, bem como criação de materiais com o intuito final de engajamento da população, vendas de patrocínios, locação de espaços para eventos, além da hospitalidade como camarotes e cadeiras VIP. Também são responsáveis pelas mídias e realização de parcerias para novos produtos a serem implantados. É uma área importante para que o negócio seja próspero e superavitário. Importante salientar que agências e produtoras devem ter portas abertas para propor eventos de todos os portes, a serem avaliados pelos profissionais da equipe.

Evidentemente, cada tipo de evento e venue exigirá a alocação de equipes específicas para sua operação.

Para tanto, foram considerados eventos padrão, contando com uma ocupação efetiva próxima à usual para cada tipo, conforme quadro operacional abaixo reproduzido.

Item/Tipo	Diariamento	Estádio	Estádio	Estádio	Estádio	Multiuso	Multiuso	Foyer
		Jogo	Jogo	Evento	Evento	Evento	Evento	Evento
Quantidade de público	Efetivo	<10.000	>10.000	<10.000	>10.000	<5.000	>5.000	<1.000
<b>Administrativo</b>								
Gerente Geral	1							
Gerente Comercial	1							
Gerente Operacional	1							
Gerente Financeiro	1							
Coordenador Operacional	2							
Coordenador de Marketing	1							
Coordenador Financeiro	1							
Analistas	6							
<b>Operacional</b>								
Seguranças	3	70	120	100	180	30	60	8
Supervisor Seguranças		3	6	4	6	3	5	1
Monitoramento de imagem	2	2	2	2	2	2	2	2
Brigadista/Bombeiros	1	20	40	20	60	15	20	5
Limpeza - ASG		44	52	60	78	12	18	18
Orientadores (Fluxo interno)		24	36	32	48	6	6	8
Orientadores (Fluxo externo)		8	12	16	24	4	6	-
Supervisor Orientação		2	3	2	3	1	1	-
Empulseiramento do setor		12	35	12	35	4	6	-
Operador de Catraca		16	28	16	49	7	12	3
Supervisor Catraca		1	2	2	2	1	2	-
Posto Médico		1	1	1	2	-	1	-
Ambulância		3	4	3	4	2	3	1
Equipe de Credenciamento		6	12	8	14	5	6	2
Carregadores - demandas prediais		4	6	8	12	4	4	2
<b>Outros RH</b>								
Maqueiro/Gandulas		11	11	-	-	-	-	-
Coordenação sonorização		1	1	-	-	-	-	1
Coordenação placar		1	1	-	-	-	-	-
Suporte TI		1	2	1	1	-	-	1
Orientadores de		4	8	4	8	4	8	4

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

trânsito/estacionamento								
Engenheiro (Plantão)		1	1	1	1	-	1	1
Equipe predial (eletricista, encanador e civil)	4	3	6	4	6	2	4	2
Jurídico		1	1	1	1	-	-	-
<b>Outros itens - por evento</b>								
Lanches (apenas órgãos públicos)		80	120	80	120	-	-	-
Rádio comunicação		20	35	35	50	10	20	8
Geradores		2	2	2	2	2	2	2
Banheiros Químicos		-	-	-	-	16	24	-
Grades		60	100	400	800	60	260	30
Placas de Fechamentos		20	40	40	100	20	20	-
Gráfica (pulseiras)		400	800	600	1.000	200	400	100
Gráfica (crachás/credenciais)		20	20	20	20	20	20	20
Gráfica (placas estacionamento)		6	6	6	6	6	6	6
Caçambas de Lixo/Reciclável	0,1	2	2	5	8	1	2	1

Caberá ao licitante construir um modelo de administração e gestão dos eventos seu, desde que atendidas as normas administrativas de cada evento, bem como padrões de qualidade e satisfação do usuário definidos no contrato.

- **Plano de Intervenções (melhorias).**

Um dos objetivos primordiais da concessão é o de repassar para a iniciativa privada não só a operação e gestão do Complexo, mas também as obrigações investimento (melhorias) do Complexo, com o objetivo de atrair um maior número de eventos e melhorar a sua rentabilidade.

Para tanto, cada proponente deverá idealizar a sua estrutura de operação, bem como projetar os investimentos e melhorias necessárias (intervenções) para maximizar o resultado da exploração comercial das *venues*.

Tal missão é individual de cada potencial licitante, e deve compor sua estratégia comercial.

Contudo, também é desejo do Município que algumas melhorias mínimas sejam realizadas, como condição obrigatória para a concessão.

Para o Poder Público, não há sentido em simplesmente “conceder” o uso do Complexo. Ele deseja que sejam realizados investimentos para a melhoria do Complexo, e há algumas melhorias cuja necessidade é evidente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

Desta forma, foi construído um programa de investimentos obrigatórios, traduzidos no Contrato como INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS<sup>23</sup> que são indicadas no quadro a seguir.

CBS	Descrição
<b>1 Superestrutura e acabamentos internos – Pavilhão Principal</b>	
1,1	Regularização de piso
1,2	Impermeabilização das áreas molhadas
1,3	Acabamentos de piso
1,4	Rodapé em Cerâmica Eliane, linha Minimum Cimento EXT, cor cinza, h=75mm. Espessura 9,5mm. ou equivalente
1,5	Cerâmica Eliane, linha Minimum Cimento EXT, cor cinza, 600x600mm. espessura 9,5mm - ref. Eliane, Cecrisa, Villagres ou equivalente
1,6	Piso Vinílico antiderrapante, Tarkett, Coleção Grafito, cor Grey, em manta - ref. Durafloor, Eucafloor, Tarkett ou equivalente
1,7	Granito Branco Siena ou equivalente
1,8	Piso tátil de alerta em PVC 25x25cm ou equivalente
1,9	Forro em Gesso Acartonado incluso tabica metálica branca e alçapão 60x60cm com perfil oculto ou equivalente
1,10	Textura Suvinil Cimento queimado, exterior / interior ou equivalente
1.11	Substituição da Cobertura de amianto por telha ondulada de fibrocimento ou similar
<b>2 Comunicação visual e mobiliário- CEAR</b>	
2,1	Comunicação visual - Banners, totens, faixas e placas estáticas
2,2	Paisagismo - vasos com plantas
2,3	Poltronas - ref. Fernando Jaeger ou equivalente
2,4	Mesa 4 Lugares - ref. Fernando Jaeger ou equivalente
2,5	Cadeira - ref. Fernando Jaeger ou equivalente
<b>3 Instalações – Pavilhão Principal</b>	
3,1	Instalações elétricas
3,2	Climatização - HVAC System

Também para atender a um desejo da Municipalidade, procedeu-se com o estudo do potencial aproveitamento do Complexo como um teatro, com melhoria substancial do equipamento de apoio e infraestrutura.

Tais investimentos são estimados em planilha específica, abaixo reproduzida:

<sup>23</sup> INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS: as atividades concernentes à FASE DE MODERNIZAÇÃO, em atendimento aos prazos, condições técnicas e demais diretrizes indicadas neste CONTRATO, na PROPOSTA COMERCIAL e no PROGRAMA DE INTERVENÇÃO;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

CBS	Descrição
<b>1 Adequações no Centro de Eventos (Auditório para Teatro)</b>	
1,1	Projeto, instalação e fornecimento de materiais e mão de obra especializada para adequação do auditório, cortina de boca, sonorização, tratamento acústico, sistema de iluminação com refletores de led, varas cênicas e troca do piso do palco
1,2	Projeto, instalação e fornecimento de materiais e mão de obra especializada para elevador de uso restrito a pessoas com mobilidade reduzida com 02 paradas, capacidade de 225 kg - uso interno em alvenaria ou semelhante
1,3	Fornecimento de materiais e mão de obra especializada para proteção passiva contra incêndio com tinta intumescente, tempo requerido de resistência ao fogo TRRF = 60 minutos - aplicação em painéis de madeira ou semelhante
1,4	Fornecimento de materiais e mão de obra especializada para pintura interna e externa com tinta acrílica em massa
1,5	Projeto, instalação e fornecimento de materiais e mão de obra especializada para instalação de grupo gerador com potência de 350/320 kVA, variação de + ou - 10% - completo ou semelhante
<b>Total Investimento ESTIMADO</b>	

A imposição de tais investimentos é descrita no anexo CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e representam o desejo do Poder Concedente como melhorias mínimas a serem realizadas no Complexo.

Tais investimentos foram precificados e projetados no modelo econômico-financeiro, de forma que a estrutura de proposta de preço considera a sua realização pela iniciativa privada sem nenhum aporte de dinheiro público.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

Evidentemente, o CONCESSIONÁRIO poderá propor e realizar outros investimentos de seu interesse e que entenda serem necessários para melhor explorar o Complexo, a que se denominou serem as INTERVENÇÕES OPCIONAIS<sup>24</sup>

O que é importante sinalizar desde já é que as INTERVENÇÕES OPCIONAIS são de inteira responsabilidade do CONCESSIONÁRIO, que poderá realizá-las por sua conta e risco, desde que aprovadas pelo PODER CONCEDENTE.

Compreende-se que este modelo híbrido assegura ao PODER CONCEDENTE que as intervenções consideradas mínimas serão realizadas, justificando assim a concessão também sob o ponto de vista de economia ao erário, que deixará de arcar com o custo de tais investimentos e sua subsequente manutenção, sem amarrar o CONCESSIONÁRIO a um modelo de negócio pré-determinado, dado que ele poderá idealizar outros investimentos que considere necessários, durante todo o Contrato, sem onerar o erário.

A mesma lógica ditou a construção do chamado PLANO OPERACIONAL.

- **Plano Operacional.**

O modelo construído para justificar a concessão prevê a adoção de todas as medidas necessárias para que as atuais demandas do Complexo, e aquelas a serem criadas pela introdução dos novos equipamentos, sejam atendidas, como temos do plano de manutenção e investimentos reproduzido no anexo PLANO DE MANUTENÇÕES E INVESTIMENTOS (documento em excel).

Ele contempla as seguintes atividades:

**ÁREAS COMUNS**

Civil/Geral  
Limpeza fachada  
Coleta de lixo  
Elétrica  
Sistemas de Incêndio  
Rede de Esgoto  
Controle de Pragas  
Comunicação visual  
Pavimentação das áreas comuns  
Ambientação das áreas comuns

**ARENA FONTE LUMINOSA**

Gramado  
Elevadores

<sup>24</sup> INTERVENÇÕES OPCIONAIS: quaisquer atividades compreendidas no OBJETO da CONCESSÃO, ou realizadas por proposição e iniciativa da própria CONCESSIONÁRIA, nos termos do PLANO DE INTERVENÇÕES;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

Cadeiras  
Catracas  
Cobertura  
Elétrica  
Sistemas de Incêndio  
Comunicação visual  
Retrofit dos camarotes/area vip atual  
Retrofit das cabines de imprensa para camarotes  
Adaptação de área do arena para segmento distinto  
Modernização do restaurante/cozinhas

**GIGANTÃO**

Cadeiras  
Cobertura  
Elétrica  
Sistemas de Incêndio  
Comunicação visual  
Adaptação de área do ginásio para segmento distinto  
Mobiliário

**CEAR**

Cobertura  
Elétrica  
Sistemas de Incêndio  
Superestrutura e acabamentos internos  
Mobiliário  
Climatização  
Comunicação visual  
Adaptação do auditório para teatro  
Adaptação de área do pavilhão para segmento distinto  
Instalação de cozinha industrial  
Melhoria dos acessos do estacionamento  
Pavimentação do estacionamento

Uma vez que cada proponente poderá prever em seu plano de investimentos soluções para além daquelas definidas como obrigatórias pelo Contrato, tornou-se necessário solicitar do futuro contratado<sup>25</sup>, a apresentação de seu particular plano de operações.

Tal exigência consta da MINUTA DE CONTRATO já em suas definições:

ddd) PLANOS OPERACIONAIS: planos contendo a totalidade do planejamento dos serviços e atividades obrigatórias e OPCIONAIS realizadas no COMPLEXO para execução do OBJETO, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA;

<sup>25</sup> Não há sentido prático ou ganho para a Administração em se exigir a apresentação de tal plano de todos os potenciais licitantes durante a licitação, uma vez que a viabilidade das propostas será aferida por outros instrumentos. Neste sentido, a apresentação do plano por todos os licitantes representaria apenas etapa burocrática sem ganho para a Administração. De outra parte, o estudo e aprovação do citado plano somente ganha necessidade na fase contratual, motivo pelo qual foi o tema ali regrado de forma detida.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

O CONCESSIONÁRIO deverá elaborar seu PLANO OPERACIONAL onde apresentará um diagnóstico da situação atual do Complexo e sua proposta para sua gestão, já considerando também os investimentos e equipamentos opcionais que eventualmente houver incluído no PLANO DE INTERVENÇÃO.

Consta do CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA:

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em até 90 dias após a ORDEM DE INÍCIO, os PLANOS OPERACIONAIS contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

(...)

3.2. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação dos serviços e dimensionar os serviços futuros considerando a rotina diária e eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

3.3. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão identificar as áreas de interface entre os equipamentos atuais do COMPLEXO e os novos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA, para a realização dos encargos de que trata o item 5 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

3.4. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como .doc, e em versão .pdf., ou em outra forma previamente acordada entre as partes.

3.5. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS OPERACIONAIS aprovados pelo PODER CONCEDENTE antes do respectivo período de mensuração de desempenho.

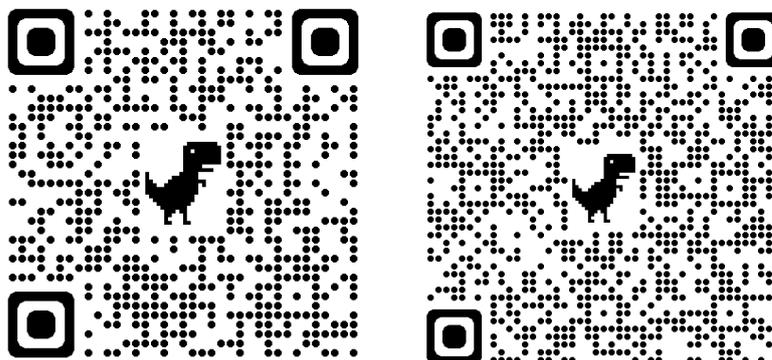
O Plano Operacional, contudo, zela pela gestão do Complexo ao longo do prazo da Concessão. Ocorre que os estudos identificaram que, assinado o Contrato, haverá um hiato entre a assunção das atividades pelo CONCESSIONÁRIO e os compromissos anteriormente já assumidos pelo PODER CONCEDENTE.

Isto porque é sabido que o Complexo se encontra – e seguirá assim – em operação, inclusive contando com um calendário de eventos oficiais em seu site (conforme se poderá consultar nos QR codes abaixo reproduzidos).





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



Por tal motivo, foi construído um momento de transição, com regras específicas de conduta e objetivos a serem alcançados, em particular tratando destes eventos, como se poderá notar do anexo DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL.

Dentre os objetivos, o de que o PODER CONCEDENTE assegure que “(...) todos os eventuais eventos contratados para datas posteriores a celebração do CONTRATO sejam cancelados, ou sub-rogados para a CONCESSIONÁRIA, a critério desta última”.

A soma destes dois momentos, transição e operacional, dará ao PODER CONCENTE e CONCESSIONÁRIO clareza sobre os objetivos a serem alcançados – e mantidos – no curso da gestão do Complexo.

O modelo econômico-financeiro assumiu que todos os contratos serão rescindidos pelo PODER CONCEDENTE, cabendo à CONCESSIONÁRIA, então, renegociar suas condições ou não os realizar.

- **Os eventos de interesse do Município.**

Ao Município também era interessante assegurar que alguns eventos históricos e de interesse social fossem mantidos dentro do Complexo.

Houve uma evidente preocupação em não se distanciar a gestão do Complexo das tradições consolidadas dentro da sociedade araraquarense e, também, a íntima relação do Complexo com o desenvolvimento das atividades esportivas da juventude local.

Esta vocação social do Complexo foi tratada no anexo DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

Ali, temos os eventos apontados pelo Município, bem como as condições para sua realização, havendo em alguns casos gratuidade de uso das áreas concedidas, e em outros remuneração pré-fixada.

Dentre estes (**OBS em caso de divergência, prevalece a redação do anexo DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE Anexo ao Edital**):

Eventos requeridos pelo Município na Arena da Fonte		
Eventos	Datas	Observação
Eventos sem pré-determinação.	10 (dez) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município conforme termos deste Anexo.
Jogos de futebol feminino (profissional ou categorias de base) <sup>a</sup>	15 (quinze) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Eventos requeridos pelo Município no Ginásio de Esportes Castelo Branco		
Eventos	Datas	Observação
Eventos sem pré-determinação.	15 (quinze) datas ao ano	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Jogos e treinos de categorias de base, derivados de políticas públicas municipais relativas ao esporte.	15 (quinze) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo..
Eventos requeridos pelo Município no CEAR		
Evento	Data	Observação
Carnaval.	5 (cinco) datas ao ano.	Espaço externo e espaço denominado "Passarela do Samba". Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Comemorações do aniversário da Cidade.	2 (duas) datas em dias consecutivos no mês de agosto, previstas para os dias 21 e 22.	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo..
Araraquara Rock.	5 (cinco) datas ao ano, previstas no final de semana mais próximo, anterior ou posterior a 13 de julho..	Espaço externo Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

FEMA (Festival de Musica Autoral).	5 (datas) datas ao ano, previstas no segundo ou terceiro final de semana de setembro	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
FACIRA (Feira Agropecuária, Comercial e Industrial de Araraquara).	10 (datas) datas ao ano, previstas na segunda quinzena de agosto.	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	5 (cinco) datas ao ano.	Anfiteatros (pavilhões a serem adaptados a anfiteatros), conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	10 (datas) datas ao ano.	Salas multiuso, conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	5 (cinco) datas ao ano.	Espaço externo, Pavilhão Multiuso e Centro de Convenções. Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.

Nota: (a) As 15 datas serão utilizadas sem prejuízo das datas adicionais, sem ônus, resultantes da gratuidade para jogos de futebol profissional feminino, decorrente da realização onerosa de jogos de futebol masculino profissional da AFE.

O anexo ainda lista outras condições e condicionantes para o agendamento e realização dos citados eventos.

Há projeção de onerosidade quantos aos eventos na Arena da Fonte, nos termos seguintes:

Eventos requeridos pelo Município na Arena da Fonte		
Eventos	Datas	Observação
Jogos de campeonatos Amadores (adulto ou categorias de base)	A agendar.	R\$ 3.000,00 por evento, limitado a 15 (quinze) eventos no ano.
Jogos de futebol masculino profissional	A agendar.	R\$ 10.000,00 por evento, limitados a 15 (quinze) eventos no ano.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

O estudo econômico-financeiro projetou tais custos e receitas no modelo aqui encartado, e compete a cada licitante estruturar sua proposta considerando todos os eventos e condições citados no referido anexo, estimando – na sua percepção – os custos e receitas em sua proposta.

- **A Associação Ferroviária de Esportes.**

A história do Estádio Municipal Pereira de Barros (“Arena da Fonte”) e da Associação Ferroviária de Esportes – (“FERROVIÁRIA”) está intimamente ligada, de forma que não seria possível idealizar a concessão do Complexo sem considerar a manutenção da presença da FERROVIÁRIA.

Todavia, é necessário dar aos licitantes um parâmetro razoável de condições básicas **sugeridas** para a negociação entre a FERROVIÁRIA e o CONCESSIONÁRIO.

Neste sentido, foi criada uma **sugestão** de CONTRATO DE USO DA ARENA FONTE NOVA PELA ASSOCIAÇÃO FERROVIÁRIA ESPORTIVA que poderá ser utilizado como base para celebrar um acordo entre o CONCESSIONÁRIO e a FERROVIÁRIA, conforme segue ao final deste Anexo.

Em tal sugestão, é assegurado à FERROVIÁRIA a possibilidade de ocupação de um espaço dentro do Estádio, bem como a manutenção de seus jogos mediante pagamento de um preço considerado adequado pelos estudos.

Para além disto, sugere-se também a possibilidade de que ali sejam realizados os jogos de futebol feminino e das categorias de base, ofertando-se uma gratuidade para cada jogo de futebol masculino (pago) realizado.

O modelo econômico-financeiro considerou que a FERROVIÁRIA utilizaria o estádio em todos os seus jogos atuais, com um jogo correspondente de forma gratuita do time feminino ou time de base, conforme consta da sugestão de CONTRATO DE USO DA ARENA FONTE PELA ASSOCIAÇÃO FERROVIÁRIA ESPORTIVA anexa.

O modelo não prevê nenhuma remuneração ou despesa pelo uso do campo em outras datas.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**O documento é meramente sugestivo e foi baseado na experiência do mercado em ajustes do tipo.** Caberá a cada licitante estimar o real interesse da Associação no ajuste, suas condições, bem como a possibilidade de uso por parte do FERROVIÁRIA em outras datas, bem como eventual receita com as vendas de produtos durante os jogos dos times, tanto profissionais quanto de base.

O licitante poderá ainda considerar outras Associações Esportivas se assim lhe parecer adequado, ou mesmo alinhar-se com mais de uma agremiação para fomentar atividades no COMPLEXO.

Sugere-se que a CONCESSIONÁRIA crie um programa de marketing e promoção a ser conduzido junto com o time, como medida de maximizar o potencial financeiro dos jogos.

Sem prejuízo, é considerado e incentivado que a CONCESSIONÁRIA busque também parceria com outras agremiações para o abrigo de partidas esportivas dos mais importantes campeonatos brasileiros.

- **Tributos.**

Como apontado neste documento, a modelagem de operação do Complexo contou com a formatação de uma administração considerada ideal, identificando cargos, funções e dimensionando o pessoal e custo necessário a tanto.

Definida a forma de gestão, passou o trabalho de estudo a identificar a melhor estrutura tributária para tal missão, apontando a seguinte solução:

- O LUCRO REAL considerado para fins de apuração dos impostos corresponde ao lucro líquido operacional deduzido das taxas ajustadas:
- Depreciação dos ativos imobilizados utilizados na operação;
- Compensação de prejuízos: possibilidade de compensar eventuais prejuízos fiscais ocorridos em anos-calendário ou trimestres anteriores.
- Esta compensação, no entanto, é limitada ao uso de 30% do lucro real do período corrente.
- Para a apuração do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), foram utilizadas as alíquotas de 7,60% e 1,65% sobre a Receita Bruta respectivamente.
- Posto isso e em linha com o regime tributário proposto, o cálculo do imposto é o não cumulativo, ou seja, admite-se o uso de créditos de PIS e COFINS para compensação do crédito desses impostos a pagar e a receber durante a operação.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

- Foi utilizada a alíquota de 5,00% sobre a Receita Bruta, referente ao ISSQN devido ao município de Araraquara.

4.4.2. IRPJ e CSLL

- O lucro decorrente do empreendimento estará sujeito à incidência de Imposto de Renda de Pessoas Jurídicas (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), a ser calculado com base no regime de LUCRO REAL.

- A alíquota vigente do IRPJ é de 15% acrescida de 10% sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/mês. Enquanto a alíquota da CSLL é de 9% aplicável sobre o lucro tributável.

<b>Impostos Indiretos</b>	<b>Alíquota</b>
<b>PIS</b>	1,65%
<b>COFINS</b>	7,60%
<b>ISS</b>	5,00%

Tabela 2: Impostos Diretos e

Indiretos

<b>Impostos Diretos</b>	<b>Alíquota</b>
<b>IR</b>	25,00%
<b>CSLL</b>	9,00%

Fonte: Receita Federal e Legislação Municipal. (fonte: Estudos em resposta ao Chamamento Público).

É importante destacar que a estrutura tributária apresentada é meramente exemplificativa e revela quais os conceitos considerados para a formação do preço de referência do Edital, e não representa, sob forma alguma, imposição do edital aos potenciais licitantes, que tem total liberdade para estruturar a gestão que pretendem implementar acaso vencedores.

O único aspecto que merece destaque é a questão do Imposto Predial e Territorial Urbano – (“IPTU”).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

A incidência de IPTU sobre os bens municipais concedidos poderia gerar alguma dúvida em razão do novo posicionamento adotado pelo Supremo Tribunal Federal - STF, nos Temas de Repercussão Geral 437 e 485. Uma análise cuidadosa desse posicionamento, no entanto, nos permite concluir com tranquilidade que o modelo de concessão ora proposto não se enquadra nas hipóteses fática alcançadas por esse posicionamento.

De maneira geral, durante muito tempo a jurisprudência majoritária de nossos Tribunais sedimentou entendimento segundo o qual cessionários de contratos de concessão de uso não poderiam ser responsabilizados pelo pagamento de impostos que incidem sobre o bem, tanto pela precariedade da posse exercida – como é o caso do IPTU - , como pela extensão da imunidade tributária recíproca, que impede que os entes federativos criem impostos uns sobre os outros, garantindo assim a efetividade do pacto federativo. Assim, o caráter público do imóvel atrairia a aplicação da imunidade recíproca, ainda que o bem fosse usado por entidade de natureza privada.

Em certo momento – mais precisamente por ocasião do julgamento do RE 601.720 – o STF firmou entendimento de que a “imunidade recíproca, prevista no artigo 150, VI, 'b', da Constituição, não se estende à empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos”.

Esse novo entendimento acentua-se na proteção buscada pelo STF à livre concorrência – que também é preceito constitucional cuja observância deve ser garantida em equilíbrio com a imunidade recíproca de que gozam dos entes federativos. Em outras palavras, o novo posicionamento do STF veio para modular a aplicação da regra da imunidade tributária, impedindo seu desvirtuamento caracterizado pela concessão de vantagens ou benefícios a empresas privadas exploradoras de atividade econômica com fins lucrativos, em detrimento de outros entes privados, cuja atividade se assentaria em bens também privados aos quais logicamente não se aplicaria a regra constitucional da imunidade recíproca.

Nessa mesma ordem de argumentos, veio o julgamento do RE 594.015, que fixou entendimento de que a “imunidade recíproca, prevista no artigo 150, VI, 'b', da Constituição, não se estende à empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos. Nessa hipótese, é constitucional a cobrança do IPTU pelo município”.

DS  
r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

Embora esse posicionamento seja atual e consolidado, sua aplicação jamais poderia se dar de forma automática, como já reconheceu o próprio STF, a exemplo da Reclamação Constitucional 32.717, cuja decisão do Min. Luiz Fux delimita com clareza o tema:

**Decisão**

RECLAMAÇÃO. CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA RECÍPROCA. ARTIGO 150, INCISO IV, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. EMPRESA PRIVADA OCUPANTE DE IMÓVEL PÚBLICO. CONDIÇÕES PARA APLICABILIDADE DA PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA AO QUE DECIDIDO POR ESTA CORTE NO JULGAMENTO DO RE 601.720 – TEMA 437 DA REPERCUSSÃO GERAL. APLICAÇÃO EQUIVOCADA DE TESE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARTIGO 85, § 2º, § 3º E § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INCIDÊNCIA. RECLAMAÇÃO QUE SE JULGA PROCEDENTE.

Decisão: Trata-se de reclamação, com pedido de medida liminar, ajuizada pela Companhia Docas do Estado de São Paulo contra acórdão proferido pela 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos autos do Processo 0500003-51.2006.8.26.0562, por suposta afronta ao que decidido por esta Suprema Corte no julgamento do Recurso Extraordinário 601.720 – Tema 437 da Repercussão Geral. Eis o teor da decisão ora reclamada, in verbis: (...)

Diante desse cenário, imperioso procedermos ao necessário distinguishing entre o caso dos autos e o que discutido no RE 601.720, Tema 437 da Repercussão Geral, pois trata-se de situações jurídicas que, embora se assemelhem, não podem ser tomadas por idênticas e, portanto, não podem receber a mesmo tratamento jurídico, sob pena de desnaturarmos o espírito do postulado constitucional da isonomia. Com efeito, in casu, notam-se, a partir da leitura dos autos, irresignações relativas à decisão que considerou lícita a cobrança de IPTU da reclamante, pessoa jurídica de direito privado prestadora de serviços públicos, pelo uso de imóveis de titularidade da União. Em síntese, insurge-se a reclamante nos autos objetivando o afastamento de incidência do IPTU sobre os imóveis da União dos quais faz uso, ao argumento de estar amparada pela imunidade tributária recíproca. Por sua vez, no RE 601.720, o cerne da controvérsia consistia em definir se seria possível, ou não, à luz do artigo 150, VI, a, §§ 2º e 3º, da Constituição da República, estender a imunidade tributária recíproca a bem imóvel de propriedade da União cedido à empresa privada que explora atividade econômica. Na ocasião do referido julgamento, cuja repercussão geral ficou reconhecida no Tema 437, fixou-se a seguinte tese, in verbis: “Incide o IPTU, considerado imóvel de pessoa jurídica de direito público cedido a pessoa jurídica de direito privado, devedora do tributo.” Cuidava-se, então, de recurso extraordinário contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que julgou procedente ação anulatória de débito fiscal, declarando a existência de imunidade tributária sobre imóvel da União que foi entregue para exploração econômica à empresa privada, mediante contrato de concessão de uso. Naquela ocasião, esta Corte deu provimento ao recurso extraordinário do Município do Rio de Janeiro e reputou inconstitucional a exegese dada pelo Tribunal fluminense ao artigo 150, § 3º c/c o 170, IV, da Constituição da República, fixando a tese de que a imunidade tributária prevista no artigo 150, VI, a, da CR, não alcança bens imóveis da União cedidos a empreendimentos privados exploradores de atividades econômicas com fins lucrativos. O decisum restou assim ementado, in verbis:

DS  
r1  r2  r3 

DS  
r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

“IPTU – BEM PÚBLICO – CESSÃO – PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO. Incide o Imposto Predial e Territorial Urbano considerado bem público cedido a pessoa jurídica de direito privado, sendo esta a devedora.” (RE 601.720-RG, Redator p/ o acórdão Min. Marco Aurélio, Tribunal Pleno, DJe de 19/04/2017) Com efeito, nota-se que a referida tese tem aplicabilidade restrita àqueles empreendimentos que, a partir do imóvel público arrendado, exploram atividade econômica com finalidade essencialmente lucrativa. Portos Diferente disso, no caso dos autos, está-se diante de empresa que, embora ostente natureza jurídica de direito privado, presta serviços essencialmente públicos. De fato, a companhia reclamante, CODESP, é vinculada ao Governo Federal e à Secretaria de da Presidência da República, incumbindo-se do gerenciamento dos imóveis que servem de supedâneo ao exercício das atividades portuárias nos Municípios de Santos e de Guarujá, responsabilizando-se por toda a parte administrativa do complexo portuário. Outrossim, no caso específico da companhia ora reclamante, esta Corte, quando do julgamento do RE 253.472, Redator p/ o acórdão Min. Joaquim Barbosa, DJe de 1º/02/2011, já se manifestou no sentido de ser-lhe aplicável a imunidade tributária recíproca prevista no artigo 150, IV, da Constituição da República, em decisão que restou assim ementado, in verbis: (...)

Destarte, evidencia-se que a situação fática posta nos autos apresenta contornos diversos daquela discutida no leading case utilizado como fundamento pelo Tribunal a quo faz realizar juízo retratação, a despeito de apresentarem conteúdo materialmente similar, razão pela qual merece procedência a presente reclamação.

Saliente-se, por fim, que, uma vez angularizada a relação processual e perfectibilizado o corolário do contraditório por intermédio da citação, o simples fato de ter havido trabalho por parte dos advogados da parte vencedora, especificamente direcionado ao presente pleito, torna indubitável a necessidade de condenação da parte vencida ao pagamento de honorários sucumbenciais. Ex positis, com fundamento nos artigos 992 do Código de Processo Civil e 161, parágrafo único, do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, JULGO PROCEDENTE a presente reclamação (...)26

Fato é que doutrina e jurisprudência passaram a se debruçar sobre casos concretos, buscando identificar semelhanças ou diferenças que permitam concluir pela subsunção das questões fáticas ou não ao entendimento cravado pelo STF.

No caso concreto, essa diferenciação é muito clara e ainda ganha contornos mais relevantes e específicos, na medida em que os bens objeto de concessão são bens públicos de titularidade do próprio Município de Araraquara, que seria, justamente, o ente arrecadador do IPTU.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

Situação praticamente idêntica foi analisada pela Secretaria de Governo do Município de São Paulo, por ocasião dos estudos para Concessão do Complexo Interlagos, que invocou parecer da PGM/CGC no caso do Estádio do Pacaembu, em que se concluiu pela inaplicabilidade do entendimento do STF. A semelhança é tamanha e os fundamentos se amoldam com tal coincidência ao modelo de Concessão ora proposto, que a manifestação é aqui transcrita, quase que integralmente:

Confrontada com a situação concreta de concessões de serviços públicos, em que, em diversos casos, bens imóveis municipais passam à gestão de particulares, a PGM/CGC entendeu que alguns elementos permitiam realizar a distinção da situação em questão daquela objeto de análise pelo STF, o que nos parece adequado à doutrina de Luiz Guilherme Marinoni, que afirma que a “distinção fática deve revelar uma justificativa convincente, capaz de permitir o isolamento do caso sob julgamento em face do precedente”. No entender da PGM/CGC, seria possível apontar, como razões para afastar a tributação e realizar o chamado “distinguishing”, nos termos do documento SEI nº 7156935 do Processo nº 6071.2018/0000038-7: "

1) ainda que o entendimento do STF precise estar baseado em alguma flexibilização das noções subjacentes à qualificação da posse necessária à incidência do IPTU, não está afastada, por completo, a necessidade do animus domini para possibilitar a incidência do tributo;

2) os precedentes do STF não ensejam uma conclusão no sentido de que todo desdobramento da posse viabilizará a incidência do IPTU sobre a posse direta sempre que o possuidor indireto seja uma entidade pública, mas apenas no caso de posse de bens públicos pertencentes a outras entidades para fins de exploração de atividade econômica;

3) nos casos de concessão de serviço público, o concessionário não atua com aparência de proprietário, não havendo como considerar a existência de posse com animus domini, mas, no máximo, de mero desdobramento da posse;

4) eventual tributação dos bens municipais relacionados à concessão de serviço público dependeria não exatamente da extensão do entendimento do STF a outros casos de imunidade recíproca, mas efetivamente de uma nova compreensão global da posse exigida para fins de incidência de IPTU, já que não se trata de bens de outros entes, mas de bens municipais;

5) o concessionário de serviço público não explora atividade econômica em sentido estrito, mas um serviço público, em regime administrativo, de modo que a ausência de cobrança de IPTU não ensejaria uma situação de favorecimento perante a concorrência, aspecto central das decisões do STF;

6) a aplicação do entendimento do STF fica também prejudicada pelo fato de não se tratar de uma concessão de bem público, nos termos do art. 114 da Lei Orgânica do Município, mas de uma concessão de serviços, pois não é outorgado ao concessionário um uso privativo, sendo-lhe confiada a missão de prestar os serviços públicos em questão;

7) mesmo que o concessionário acabe por utilizar o bem público com alguma exclusividade, como ocorre no caso dos bens de uso especial, ele o fará apenas para o fim de prestar o serviço a ele incumbido, não sendo o caso de formalizar uma

DS  
r1      r2      r3

r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

cessão especificamente relativa ao bem, já que este, na verdade, continua na posse do próprio poder concedente;

8) a utilização de bens públicos pelo concessionário não enseja perda de sua "pertinência com elementos do interesse público", elemento também relevante nas decisões do STF relativas à imunidade recíproca, de modo que, ainda que se considerasse possível a posse pelo concessionário, esta não ocorreria em proveito próprio, ensejando a imposição do dever tributário correspondente, mas em proveito da coletividade, destinatária do serviço em questão;

9) caso a Municipalidade viesse a cobrar IPTU dos concessionários, esse pagamento teria de ser considerado nos custos da concessão, diminuindo o valor de uma possível outorga pela assunção dos serviços ou tornando necessário um incremento na contraprestação pública oferecida ao concessionário, de maneira que os valores eventualmente recebidos a título de IPTU seriam repassados ao próprio concessionário, o que reforça a constatação de que não se trata de uma relação com um terceiro qualquer, que ocupe o bem em nome próprio, mas de um vínculo com um concessionário, que atua como delegatário de serviços públicos municipais".

Pode-se verificar, portanto, que o caso aqui tratado também difere, em certa medida, dos precedentes analisados pelo Supremo, em que a tributação atingiria imóveis de entes diversos do município tributante. A situação aproxima-se, assim, neste ponto, daquelas analisadas pela PGM/CGC

(...)

Assim sendo, seguido o entendimento anteriormente firmado pela PGM/CGC, entendemos que deveria ser averiguado se, ainda que o particular passe a deter a posse direta do bem para exercer atividade econômica, esta se dará em atendimento ao interesse público. A esse respeito, a doutrina já tem se posicionado, sendo possível colher manifestação neste sentido de Maria de Castro Michielin: "É óbvio que a exigência do IPTU pelos municípios em áreas sob concessão deve levar em consideração qual a relação da atividade exercida pelo particular.

É preciso avaliar se é decorrente de serviço público ou se essencialmente privada, sem a presença de qualquer interesse público que justifique o tratamento fiscal privilegiado. Se a exploração, ainda que econômica e com fins lucrativos, decorrer exclusivamente das obrigações pactuadas no contrato de concessão, ainda que feita por terceiros, é inexigível o IPTU de área de propriedade da União. Se privada e desvinculada do serviço público concedido, aí sim, em tese, nos termos do decidido pelo Supremo, se justificaria a exigência do imposto municipal". Assim, a depender da utilização delimitada em edital, seria possível extrair que o interesse público estaria mantido na destinação do imóvel, por conta dos direcionamentos de atividades eventualmente contidos no instrumento convocatório para o atendimento de necessidades coletivas, nada obstante as atividades ali exercidas possam ser caracterizadas como econômicas.

(...)

Nesse contexto, mesmo que o particular possa vir a auferir lucros com a atividade no bem concedido, estes lucros existirão para remunerá-lo pelo exercício da atividade que, de outra forma, seria realizada pelo próprio Poder Público por intermédio de vários contratos/contratados, sem que, nesta segunda hipótese, sequer se cogitasse da tributação pelo IPTU. Além disso, mesmo os contratos regidos pela Lei nº 8.666/93 possuem a característica de serem voltados ao lucro, o que apenas muda

DS  
r1  r2  r3 

DS  
r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

de formato com a troca do modelo tradicional pelo modelo concessório, em que a relação do Poder Público se concentra com o único particular que lhe presta serviço.

E a respeito da titularidade do bem público concedido ser do próprio Município, demonstrou-se que:

Na mesma esteira, deve-se perceber que o custo tributário integra a equação econômico-financeira da concessão, a ser mantida equilibrada ao longo de toda a sua execução. No âmbito da estruturação de projetos, há a possibilidade de dividir entre as partes as obrigações e os riscos subjacentes, no que, salvo melhor juízo, se inclui a obrigação de arcar com o ônus financeiro de tributos. Portanto, caso o pagamento do IPTU, se incidente, não permitisse o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o respectivo ônus acabaria sendo assumido pelo Município, ainda que mediante reequilíbrio contratual, redução de outorga ou pela retirada prévia de obrigações contratuais a cargo do concessionário, quando da montagem do edital. Nesse caso, todavia, não se pode perder de vista que, em se tratando de um imposto municipal, a tributação reverteria em favor do próprio Município, havendo mero encontro de contas e autêntica confusão em termos econômicos – capaz, todavia, de prejudicar o fluxo do contrato e de impedir a inserção de obrigações de interesse público no instrumento. De qualquer forma, dado o risco de tal mecanismo ser entendido como uma contraprestação pública representada pela assunção do encargo tributário pelo Poder Público, a ensejar a necessidade de observância dos requisitos trazidos pela Lei de PPPs, entendemos que a elucidação da questão de fundo se mostra bastante relevante. Diante do exposto, nosso posicionamento é no sentido de que, na hipótese de edital que direcione atividades de interesse público em imóvel do próprio Município, ainda que em caso de concessão de uso, o entendimento anterior da PGM/CGC poderia ser mantido.

Consultada sob a adequação desse entendimento, antes voltado ao caso do Estádio do Pacaembu, agora para o Complexo de Interlagos a PGM/CGC assim se manifestou:

Assim sendo, se estivesse em questão a aplicação da imunidade tributária recíproca, poderia até ser analisada a possível posse do concessionário – matéria suscetível a considerável controvérsia –, bem como a viabilidade da dispensa do chamado *animus domini* no tocante à posse, conclusão adotada pelo STF no caso de exploração de atividade econômica de bens de outros entes. No entanto, não se discute aqui a tributação de um ente por outro, razão pela qual não parece apropriado aplicar, por extensão, o precedente considerado, como se houvesse uma nova compreensão global da posse exigida para fins de incidência de IPTU.

Essa extensão exigiria, em especial, o reconhecimento de que o concessionário seria devedor do tributo, mas com o acréscimo de que haveria uma relação jurídica tributária estabelecida apenas e diretamente com ele, uma vez que, caso a relação envolvesse, de algum modo, o Município, haveria a pronta confusão entre credor e devedor, levando à extinção do crédito tributário. De fato, não parece possível extrair dos julgados do STF um entendimento nesse sentido.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

Ademais, é preciso considerar que não haveria motivo para sustentar uma interpretação de tal modo controversa, no caso de bens municipais, exatamente porque ela não traria *nenhum benefício* ao Município. Por outro lado, não parece possível afirmar que o concessionário estivesse a lograr benefício injusto, pois as vantagens auferidas com a exploração do bem devem estar todas consideradas na equação financeira do contrato, em proveito da viabilização dos serviços ali previstos. Na verdade, havendo uma equação financeira do contrato, eventual cobrança do tributo municipal seria nela considerada, seja para diminuição da remuneração a ser paga pelo concessionário à Municipalidade, seja por uma recomposição, por parte da Municipalidade, ao contratado.

Nem mesmo é possível falar em um prejuízo à livre concorrência. Com efeito, por lei, os ônus tributários relativos ao bem são imputados ao locador (Lei n. 8.245/91, art. 22, VIII), de modo que, quando os ônus correspondentes são repassados ao locatário, eles devem ser entendidos como deduzidos do verdadeiro aluguel. Por outro lado, deve-se observar que o contrato em questão foi objeto dos devidos estudos econômicos, nos quais foram avaliadas as atividades do concessionário. Além disso, a celebração do ajuste será objeto de concorrência, aberta a qualquer interessado, ou seja, a qualquer possível concorrente, todos eles cientes das atividades a serem realizadas, dos resultados a serem obtidos e da desnecessidade do recolhimento do IPTU.

Com essas considerações, concluímos com bastante tranquilidade – além de embasamento doutrinário e jurisprudencial – que os precedentes do STF não se aplicam ao caso, de maneira que não há obrigatoriedade de cobrança de IPTU da CONCESSIONÁRIA, no caso da Concessão ora proposta. Mais do que isso, sequer haveria lógica ou vantagem na incidência desse imposto tendo como contribuinte a CONCESSIONÁRIA, já que (i) o seu destinatário final seria o próprio Poder Concedente (Município de Araraquara); e (ii) os custos dessa tributação seriam considerados na equação econômico-financeira do contrato e, assim, repassados ao próprio Poder Concedente ou à coletividade que se beneficiaria da arrecadação do imposto.

Por este motivo, o modelo econômico-financeiro proposto não considerou o IPTU na sua formação.

Sem prejuízo, e por cautela, incluiu-se no Contrato proposto expressa previsão de reequilíbrio no caso de cobrança do IPTU, como temos:

22.5.1. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, que incidam diretamente sobre os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, e cuja criação, alteração ou extinção ocorra após a DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, com comprovada repercussão direta sobre o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO darão ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro, em favor da CONCESSIONÁRIA ou do PODER CONCEDENTE, conforme o caso.

22.5.2. O previsto na subcláusula anterior inclui superveniente entendimento diverso sobre a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a ÁREA DA CONCESSÃO.

Considera-se assim que todos os licitantes estão protegidos com relação a este particular aspecto, criando-se ambiente isonômico de competição que permite a cada licitante idealizar a melhor estrutura tributária sob sua particular ótica sem se preocupar com a caracterização do IPTU, franqueando assim saudável disputa e maior competitividade.

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

- **A remuneração do Poder Público.**

Como demonstrado nos estudos econômico-financeiros em anexo, a contratação da Concessão do Complexo é autossuficiente, significando dizer que não há necessidade de aporte de recursos do erário para transferir sua gestão à iniciativa privada.

Pelo contrário, identificou-se inclusive um potencial de pagamento de outorga em favor do PODER CONCEDENTE, gerando assim caixa para investimento em outras áreas de interesse público.

Esta característica serviu para definir o modelo jurídico pela Concessão Tradicional, conforme temos do Relatório Jurídico anexo. 27

A partir deste momento, o modelo econômico-financeiro passou a debruçar-se no que compreendia ser a melhor forma de contraprestação em favor do PODER PÚBLICO.

Ocorre que a concessão de um Complexo como o da Arena da Fonte contém um amplo espectro de potenciais soluções comerciais a serem empreendidas por parte da iniciativa privada, havendo sob cada qual um potencial financeiro cuja captura, neste momento, é difícil de ser mensurada.

Assim, o Contrato trouxe em seu anexo MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA, 3 tipos de remuneração a serem suportadas pelo CONCESSIONÁRIO, a saber: (i) OUTORGA FIXA, OUTORGA MENSAL e OUTORGA VARIÁVEL.

O conceito de cada qual é definido no próprio Contrato, como vemos:

(uu) OUTORGA FIXA: valor a ser pago pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, antes da assinatura do contrato, tendo por base a PROPOSTA COMERCIAL, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.

(vv) OUTORGA MENSAL: valor fixo a ser pago mensalmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, decorrente do direito de exploração da CONCESSÃO.

(xx) OUTORGA VARIÁVEL: se divide em PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1, que valor correspondente a 1% (um por cento) da receita

---

27 É daquele Relatório: Considerando o conteúdo da modelagem econômico-financeira realizada para o presente Estudo e as conjugando com as características deste instituto, verifica-se que a concessão de uso possui a melhor aderência às premissas constantes do Chamamento Público.

Com efeito, ponto de vista de jurídico, a concessão de uso é plenamente cabível e permitirá estipulação contratual de normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores da qualidade do serviço atrelado aos bens, ainda que as atividades não se caracterizem como serviço público, mas tão somente serviço de utilidade

pública.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

líquida<sup>28</sup> auferida pela exploração do COMPLEXO, a ser pago ao PODER CONCEDENTE; e PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2, que considera o resultado do FATOS DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO IV - MECANISMO DE PAGAMENTO DE OUTORGA e ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

Compreende-se que tal construção abrange a todas as conveniências para o PODER CONCEDENTE.

A OUTORGA FIXA captura o potencial econômico vislumbrado pelos licitantes de forma “a vista”, servindo para que os cofres públicos sejam ressarcidos (ao menos em parte) dos investimentos recentemente realizados no Complexo.

A OUTORGA MENSAL assegura que o PODER CONCEDENTE tenha um fluxo financeiro certo e seguro a ser recebido pela exploração de seu patrimônio, fluxo este que poderá servir para suportar seus compromissos junto a Morada do Sol S.A. (por exemplo).

Sua destinação, naturalmente, é questão de decisão administrativa interna, cumprindo ao Contrato tão somente garantir que o fluxo exista e seja pago.

Por fim, tendo em vista que pode haver um potencial econômico substancial a surgir no curso da exploração do Complexo, também se prevê o pagamento de uma OUTORGA VARIÁVEL, que serve para capturar eventuais ganhos de eficiência e rentabilidade do Complexo ao longo do prazo contratual.

<sup>28</sup> Receita líquida: definida como a receita bruta deduzida de impostos e contribuições relativas aos serviços

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**Anexo A do ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA**

**Justificativa.**

Conforme requerido no Edital de Chamamento Público nº 05/2021, o modelo operacional idealizado para a concessão do Complexo contemplou a previsão de uso por parte de uma Associação Esportiva de Futebol – (“Associação”).

Atualmente, vige o Decreto Municipal nº 11.461/17 que dispõe sobre a permissão de uso do Estádio da Arena da Fonte Luminosa pela Associação Ferroviária de Esportes – (“AFE”), destacando-se do documento que a concessão da permissão se deu “a título precário”, vale dizer, pode ser revogada a qualquer tempo.

Desde já é necessário sinalizar que para que a concessão de todo o Complexo se opere, é necessário revogar a concessão outorgada a AFE, uma vez que o projeto proposto compreende a assunção de todo o empreendimento por uma empresa da iniciativa privada, incluindo-se aí também as dependências hoje ocupadas pela AFE.

A revogação é prevista no artigo 8º do Decreto Municipal nº 11.461/17 e, uma vez comunidade, tem o prazo de 180 (cento e oitenta dias) para se tornar efetiva.

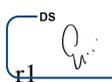
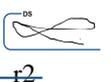
Sem prejuízo, é considerado importante para o projeto que o espaço seja utilizado para abrigar partidas de futebol, podendo-se inclusive manter o uso por parte da AFE acaso ela se interesse e encontre bons termos comerciais com o futuro concessionário.

Para tanto, foi construído um ambiente de negócios para o espaço que o torne mais atrativo, qualificado e com maior conforto aos usuários da Arena, na expectativa de atrair interessados no uso do equipamento destinado ao futebol e, também, um público maior para as partidas da própria AFE, se ela assim o desejar.

Tais melhorias fazem parte das obrigações assumidas pelo futuro Concessionário.

É importante destacar que este tipo de melhoria se provou positiva em outros equipamentos do gênero no país e no mundo, atraindo a atenção da mídia, de patrocinadores e de investidores para as agremiações residentes.

As melhorias propostas no projeto aqui entregue trarão inegável melhoria e facilidades aos torcedores e, consecutivamente, maior atração às partidas, bem como a possibilidade de elevação do ticket médio (valor do ingresso) por evento.

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

De outro lado, espera-se também a reforma e melhoria dos espaços internos, entregando um ambiente de trabalho mais moderno.

A flexibilidade da iniciativa privada também permite que os espaços internos e externos do equipamento tenham constantemente revisada sua ocupação proposta, podendo comportar desde uma área para escritórios, espaços jovens como área gamer ou mesmo – a depender do momento e perfil do público – mercados e lojas, dando vida a todo o empreendimento.

Evidentemente, o uso deste espaço deve passar a ser remunerado, medida necessária para justificar os investimentos propostos e manter a qualidade dos serviços de suporte a serem oferecidos.

Vale anotar desde já que o equipamento contará com a manutenção por parte da futura CONCESSIONÁRIA.

Todavia, tendo em vista que o uso do espaço acarretará despesas para a CONCESSIONÁRIA, foi sugerida uma remuneração por jogo estimada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Como forma de incentivar os jogos de futebol da equipe feminina e das equipes de base, também se sugere uma forma compensatória entre os jogos masculinos e os femininos ou de base, de forma que a cada realização de uma partida de futebol masculino na Arena da Fonte paga é gerado um crédito de uma partida de futebol que poderá ser utilizado para um evento de partida feminino ou de futebol de base, sem o pagamento da respectiva remuneração.

Em contrapartida aos pagamentos, propõe-se que a Associação tenha direito a arrecadação da venda de ingressos.

Tendo em vista tais parâmetros, foi construído um documento sugestão que poderá ser utilizado pelos potenciais licitantes para negociar condições junto a Associações esportivas, auxiliando assim a montagem de suas propostas comerciais.

O documento, repetimos, não é obrigatório, não é vinculativo, e nem é exigido para fins de habilitação, classificação ou contratação, servindo apenas como subsídio para o presente TERMO DE REFERÊNCIA e modelagem econômico-financeira, mas suas condições e valores comerciais refletem a realidade usual encontrada no mercado atualmente.

O documento é a seguir reproduzido:

**SUGESTÃO<sup>29</sup> DE CONTRATO DE USO DA ARENA FONTE NOVA PELA ASSOCIAÇÃO**

---

<sup>29</sup> É conveniente que os licitantes procurem negociar com a Ferroviária, ou outro clube de seu relacionamento, termos e condições para a apresentação de suas propostas. Não há obrigatoriedade de celebrar nem de apresentar tal contratação ou promessa de contratação para fins de habilitação ou participação na licitação. O documento é meramente sugestivo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**ESPORTIVA.**

CONCESSIONÁRIA, com sede na Rua [•], cidade de Araraquara, CNPJ nº [•], representada por [•], portador da Carteira de Identidade nº [•], inscrito no CPF/MF sob o nº [•], neste ato denominado CONCESSIONÁRIA; e

ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA [•], pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima, inscrita no CNPJ nº [•], neste ato denominada ASSOCIAÇÃO,

Considerando:

- (v) A intenção do Município de Araraquara de conceder, nos termos da Lei Federal nº 8.987/95, para a exploração da iniciativa privada o Complexo da Arena Fonte Luminosa – (“Complexo”), em procedimento que permitirá a vinda de investimentos necessários à melhoria do equipamento e incremento das atividades turísticas da região como um todo;
- (vi) Que faz parte integrante do Complexo da Arena Fonte Luminosa o Estádio da Arena Fonte Luminosa – (“Estádio”), objeto do Decreto Municipal nº 11.461/07 e que fundamenta a permissão de uso hoje titularizada pela FERROVIÁRIA;
- (vii) Que há o interesse da ASSOCIAÇÃO em contar com o uso de um equipamento moderno e bem mantido;
- (viii) O interesse da ASSOCIAÇÃO fazer uso das instalações do complexo para a realização de seus jogos sob a administração da iniciativa privada;

celebram as partes o presente Termo de Compromisso, nos seguintes termos.

**Cláusula Primeira – Objeto.**

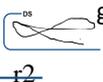
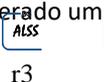
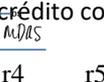
1.1. O presente Termo de Compromisso visa reger a possibilidade de a ASSOCIAÇÃO vir a celebrar contrato de uso do estádio da Arena Fonte Luminosa, de propriedade do Município de Araraquara com a futura Sociedade de Propósito Específico – (“CONCESSIONÁRIA”) com quem o Município celebrar Contrato de Concessão para a operação e gestão daquele equipamento.

**Cláusula Segunda – Das condições pré-acordadas.**

2.1. A ASSOCIAÇÃO poderá realizar os jogos oficiais em que for escalada dentro do Estádio, ficando responsável pela venda de ingressos da arquibancada e arrecadação decorrente da venda destes ingressos, bem como organização, gestão e segurança dos eventos.

2.1.1. A ASSOCIAÇÃO deverá pagar, para a CONCESSIONÁRIA, o correspondente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por partida realizada, valor este corrigido pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor – (“IPC”) calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – (“FIPE”), com data base idêntica ao do Contrato de Concessão do Complexo.

2.1.2. Fica desde já ajustado que para cada partida do time de futebol masculino, será gerado um crédito correspondente a uma partida, que poderá ser utilizado para uma

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

partida do time de futebol feminino ou uma partida do futebol de base, de forma que o time de futebol feminino ou o time de futebol de base não terá que pagar pelo uso do Estádio, utilizando-se para tanto do crédito obtido pela partida do time masculino.

2.1.3. A ASSOCIAÇÃO poderá utilizar um espaço das bilheterias oficiais da Arena para a venda de seus ingressos, devendo negociar com a CONCESSIONÁRIA eventuais custos e formalidades.

2.1.4. A arrecadação obtida com a venda de ingressos para as partidas será da ASSOCIAÇÃO.

2.1.5. Os custos com o fornecimento de energia elétrica, água, disponibilização de pessoal e equipamentos técnicos serão da ASSOCIAÇÃO, cabendo à CONCESSIONÁRIA calcular tais valores de forma proporcional ao efetivo uso da ASSOCIAÇÃO.

2.1.6. A arrecadação de vendas de produtos e serviços como alimentos e bebidas ou outros produtos a serem comercializados durante a partida serão da CONCESSIONÁRIA, exceto algum acordo que envolver segmento específico for realizado entre a CONCESSIONÁRIA e a ASSOCIAÇÃO.

2.2. A CONCESSIONÁRIA manterá o controle dos espaços “premium” do Estádio, podendo negociar a venda de assentos especiais para os jogos da ASSOCIAÇÃO, devendo negociar com a ASSOCIAÇÃO uma comissão ou valor para tal venda.

2.3. Os patrocínios da arena serão da CONCESSIONÁRIA, podendo as partes, se desejarem, firmar contrato de venda conjunta do patrocínio do time e dos espaços da arena como forma de maximizar o potencial econômico para ambas as PARTES.

2.4. As PARTES deverão se reunir ao menos uma vez por ano para discutir, na base dos melhores esforços, o calendário de eventos para o ano seguinte, identificando os dias de uso para os jogos da associação.

2.5. Cabe a ASSOCIAÇÃO manter a CONCESSIONÁRIA informada de toda e qualquer alteração do calendário oficial assim que comunicada pelas entidades oficiais.

2.6. A CONCESSIONÁRIA poderá vetar, dando solução alternativa para que a ASSOCIAÇÃO realize seu jogo em outro Estádio sem custo, até 5 (cinco) jogos do futebol masculino, e 5 (cinco) jogos do futebol feminino ou futebol de base por ano, acaso o calendário de jogos conflite com calendário de eventos ou sua realização possa prejudicar o potencial econômico da exploração do Complexo com outras atividades no mesmo período.

2.7. As PARTES poderão organizar um calendário comum para que a ASSOCIAÇÃO realize atividades no campo fora dos dias de jogos e shows, mediante remuneração a ser livremente negociada entre as partes e desde que estas não prejudiquem a exploração do potencial comercial do Complexo.

2.8. Eventuais danos causados pela torcida ao Complexo serão de responsabilidade da ASSOCIAÇÃO, que deverá repará-los ou indenizar a CONCESSIONÁRIA.

2.9. Caso a ASSOCIAÇÃO deseje, poderá propor a ocupação de parte do espaço do COMPLEXO para suas instalações comerciais e/ou operacionais, mediante acordo de locação a ser livremente negociado entre as PARTES.

2.10. A ASSOCIAÇÃO não está obrigada a celebrar o contrato referido neste pré-acordo se assim não o desejar.

2.11. A CONCESSIONÁRIA não está obrigada a suportar as condições impositivas previstas nesta cláusula após 5 (cinco) anos da celebração do contrato de concessão, se assim não o desejar.

**Cláusula Terceira – Das condições e do prazo.**

3.1. O não exercício do direito de condições dentro do prazo de 6 (seis) meses da assinatura do Contrato de Concessão pela CONCESSIONÁRIA fará cair a condição prevista neste Termo de Pré-Acordo, não sendo impeditivo, contudo, de solução contratual a ser livremente travada entre a CONCESSIONÁRIA e a ASSOCIAÇÃO.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**Cláusula Quarta – Da ciência e declarações.**

4.1. A ASSOCIAÇÃO declara que tem ciência de que:

4.1.1. A Prefeitura Municipal de Araraquara irá licitar a concessão do Complexo Fonte Luminosa, incluindo também a Arena Fonte Luminosa;

4.1.2. Que por força da assinatura do contrato de concessão, será a permissão de uso objeto do Decreto Municipal nº 11.461/17, revogada;

**Cláusula Quinta – Das demais condições e foro.**

5.1. O presente Termo de Compromisso terá validade de 2 (dois) anos a partir de sua celebração, podendo ser prorrogado por igual ou superior período mediante termo de aditamento.

5.2. O presente Termo de Compromisso não representa qualquer obrigação imponible ao Município de Araraquara, nem gera qualquer direito a indenização, expectativa financeira ou de qualquer natureza pecuniária da ASSOCIAÇÃO contra o Município de Araraquara ou a futura CONCESSIONÁRIA a ser contratada.

Fica eleito o foro de Araraquara para dirimir qualquer controvérsia relativa ao presente termo.

**LICITANTE / PROPONENTE / CONTRATANTE**

**AFE SAF**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**CONCORRÊNCIA Nº 008/2023**

**CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO COMPLEXO ARENA DA FONTE LUMINOSA, PARA  
MODERNIZAÇÃO, RESTAURAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO, EXPLORAÇÃO E MANUTENÇÃO**

**ANEXO VIII- OUTROS DOCUMENTOS**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**Araraquara-SP**

**Legislação Digital**

[LEI N° 10.370, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2021](#)

**Autoriza o Poder Executivo a proceder à concessão do complexo esportivo e turístico “Complexo Arena da Fonte Luminosa” e do complexo “Circuito de Rodas”, e dá outras providências.**

O Prefeito do Município de Araraquara, Estado de São Paulo, com fundamento no inciso IV, primeira parte, do “caput” do art. 112, da [Lei Orgânica do Município de Araraquara](#), de acordo com o que aprovou a Câmara Municipal em sessão ordinária de 23 de novembro de 2021, promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar em concessão: ([Redação dada pela Lei nº 10.569, de 2022](#))

I - do complexo esportivo e turístico denominado “Complexo Arena da Fonte Luminosa”, composto:

- a) pelo Estádio Municipal Estádio Dr. Adhemar Pereira de Barros (“Arena da Fonte”), constante da inscrição cadastral municipal nº 04.082.009 e da Matrícula nº 111.131, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara;
- b) pelo Ginásio de Esportes Castelo Branco (“Gigantão”), constante da inscrição cadastral municipal nº 04.082.015 e da Transcrição nº 31.153, livro 3-AX, de Transcrição das Transmissões de Imóveis do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, fls. 111; e
- c) pelo Pavilhão 1 - Principal, Pavilhão 2 - Centro Internacional de Convenção Dr. Nelson Barbieri, Pavilhão 3, Pavilhão 4 - Gilberto Mastrello e Pavilhão 5 - Dr. Weenis Dias Macieira, todos do Centro de Eventos de Araraquara e Região, respectivamente constantes da Matrícula nº 113.233, Matrícula nº 107.884, Matrícula nº 113.233, Matrícula nº 108.228 e Matrícula nº 113.233, todas registradas junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara; e ([Incluída pela Lei nº 10.569, de 2022](#))

II - do complexo esportivo “Circuito de Rodas”, composto pelo Circuito Municipal de Esportes sobre Rodas “José Alberto Gonçalves (Gaeta)”, constante da inscrição cadastral municipal nº 25.119.001 e de porção do imóvel constante de Matrícula nº 150.046, registrada junto ao Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara.

Parágrafo único. A outorga de que trata o “caput” poderá ser instrumentalizada inclusive por meio de arrendamento, subarrendamento ou mecanismo similar, conforme a natureza privada dos bens que a integram. ([Incluído pela Lei nº 10.569, de 2022](#))

Art. 2º A concessão de que trata o art. 1º desta lei será instrumentalizada por meio de licitação pública e terá por objeto a modernização, restauração, gestão, operação, exploração e manutenção dos complexos descritos no art. 1º desta lei.

Art. 3º Os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal Direta ou Indireta adotarão as providências necessárias para que não haja descontinuidade dos serviços ou atividades públicas desenvolvidos nos complexos de que trata o art. 1º desta lei.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

\* Este texto não substitui a publicação oficial.

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
DECRETO Nº 12.646, DE 5 DE AGOSTO DE 2021**

Dispõe sobre o Procedimento de Manifestação de Interesse a ser observado na apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos, por pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado, a serem utilizados pela Administração Pública Municipal.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, com fundamento nas alíneas “b” e “o” do inciso I do “caput” do art. 126, da Lei Orgânica do Município de Araraquara, bem como considerando o art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, o art. 31 da Lei Federal nº 9.074, de 7 de julho de 1995, o art. 3º, “caput” e § 1º, todos da Lei nº 11.079, 30 de dezembro de 2004 e o art. 81 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º Este decreto estabelece o Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), a ser observado na apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos, por pessoa natural ou jurídica de direito privado, com a finalidade de subsidiar a Administração Pública Municipal na estruturação de empreendimentos e contratos de parcerias com pessoas jurídicas de direito privado.

§ 1º A abertura do procedimento previsto no “caput” deste artigo é facultativa para a Administração Pública.

§ 2º O procedimento previsto no “caput” se dará mediante chamamento público e poderá ser iniciado em vista:

I – à atualização, complementação ou revisão de projetos, levantamentos, investigações e estudos já previstos, elaborados ou em fase de elaboração pela Administração Pública Municipal;

II – a estudos e elaboração de projetos, programas ou ações sugeridos por particulares através de Manifestação de Interesse particular (MIP); ou

III – a estudos e elaboração de projetos, programas ou ações decorrentes de deliberações em fóruns de participação popular.

Art. 2º Para os fins do disposto neste decreto, considera-se:

I – Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI): instrumento que a Administração Pública pode utilizar, antes do processo licitatório, para obter estudos de viabilidade, levantamentos, investigações ou projetos, apresentados por pessoa natural ou



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

pessoa jurídica de direito privado, com a finalidade de subsidiar a Administração Pública na estruturação de empreendimentos e contratos de parcerias com pessoas jurídicas de direito privado;

II – Manifestação de Interesse Privado (MIP): apresentação espontânea de propostas, estudos de viabilidade, levantamentos, investigações e projetos formulados por pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado, com a finalidade de subsidiar a Administração Pública em empreendimentos e contratos de parcerias;

III – contratos de parceria: os contratos resultantes de procedimentos licitatórios, com objeto de:

- a) concessão comum de bem ou serviço público;
- b) concessão patrocinada ou a concessão administrativa, no contexto de parceria público privada;
- c) permissão de serviço público;
- d) arrendamento de bem público ou a concessão de direito real sobre bem público;
- e) outros negócios público-privados que, em função de seu caráter estratégico e de sua complexidade, especificidade, volume de investimentos, longo prazo, riscos ou incertezas envolvidos, adotem estrutura jurídica semelhante ou parcial aos previstos nas alíneas “a” a “d” deste inciso.

IV – Comissão Técnica: grupo com a atribuição e a finalidade de avaliar os estudos de viabilidade, levantamentos, investigações e projetos formulados por pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado, em sede de PMI;

V – unidade solicitante: órgão ou entidade da Administração Pública que propõe a utilização do PMI para empreendimento ou celebração de contratos de parcerias vinculado às suas atribuições; e

VI – pessoa autorizada: pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado que recebe da Administração Pública autorização para apresentar projetos, levantamentos, investigações e estudos passíveis de aproveitamento na modelagem de projeto referente a empreendimentos e contratos de parcerias.

Art. 3º O PMI será composto das seguintes fases:

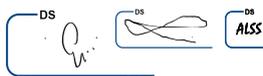
I – abertura, envolvendo:

- a) autorização de abertura;
- b) elaboração de termo de referência;
- c) elaboração de edital de chamamento público;

II – autorização para a apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos; e

III – avaliação, seleção e aprovação.

§ 1º O processo de seleção da pessoa natural ou jurídica poderá ser anterior à fase de autorização a que se refere o inciso II do “caput” deste artigo, na hipótese de exclusividade para a apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, a pessoa natural ou jurídica selecionada deve, no requerimento de autorização, expressamente renunciar à possibilidade de atuação na licitação, a ser firmado por parte:

- I – do próprio requerente;
- II – dos controladores, controladas, entidades sob controle comum do requerente ou que integrem grupo econômico do qual este faça parte;
- III – dos responsáveis econômicos, assim consideradas as pessoas naturais ou jurídicas que tenham contratado ou contratem o requerente para as atividades objeto da autorização, bem como os controladores, controladas e entidades sob controle comum destas; e
- IV – das pessoas naturais ou pessoas jurídicas que atuarão como contratadas do requerente na execução das atividades objeto da autorização.

**CAPÍTULO II**

**DA ABERTURA**

Art. 4º A abertura de PMI decorrerá de decisão baseada em conveniência e oportunidade, observado o interesse público, que competirá:

I – em se tratando de atribuição da Administração Pública Municipal Direta, ao Prefeito Municipal, mediante manifestação substanciada dos titulares das Secretarias Municipais, ou órgão equivalente, solicitantes ou que tenham atribuições pertinentes ao objeto do PMI; ou

II – em se tratando de atribuição da Administração Pública Municipal Indireta, à autoridade máxima da entidade da Administração Pública Municipal Indireta, mediante manifestação substanciada dos titulares das Diretorias, ou órgão equivalente, solicitantes ou que tenham atribuições pertinentes ao objeto do PMI.

§ 1º Na hipótese de o PMI envolver, concomitantemente, atribuições de órgãos integrantes da Administração Pública Municipal Direta e Indireta:

I – caberá ao titular da Secretaria Municipal, ou órgão a ela equivalente, bem como à autoridade máxima de entidade integrante da Administração Pública Municipal Indireta subscreverem, conjuntamente, a manifestação de que trata o “caput” deste artigo; e

II – caberá exclusivamente ao Prefeito Municipal a decisão de abertura do PMI.

§ 2º Na hipótese de PMI iniciada com base nos incisos II ou III do § 2º do art. 1º deste decreto, observadas as atribuições da Administração Pública Municipal Direta ou Indireta, caberá aos titulares Secretarias Municipais ou aos titulares de Diretoria pertinentes realizar a manifestação de que trata o “caput” deste artigo.

Art. 5º Autorizada a abertura do PMI, caberá aos titulares dos órgãos subscritores da manifestação de que trata o art. 4º deste decreto providenciar a elaboração do termo de referência do PMI.

§ 1º O termo de referência delimitará o escopo do PMI, bem como dos projetos, levantamentos, investigações ou estudos nela objetivados, indicando, dentre outros elementos pertinentes:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

I – diretrizes e premissas do projeto que orientem sua elaboração, com vistas ao atendimento do interesse público primário e secundário;

II – prazo máximo e forma para apresentação de requerimento de autorização para participar do procedimento;

III – prazo máximo para apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos, contado da data de publicação da autorização e compatível com a abrangência dos estudos e o nível de complexidade das atividades a serem desenvolvidas;

IV – valor nominal máximo para eventual ressarcimento;

V – critérios para qualificação, análise e aprovação de requerimento de autorização para apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos;

VI – critérios para avaliação e seleção de projetos, levantamentos, investigações ou estudos apresentados por pessoas naturais ou pessoas jurídicas de direito privado autorizadas, nos termos do art. 13 deste decreto; e

VII – a contraprestação pública admitida, no caso de parceria público-privada, sempre que possível estimar, ainda que sob a forma de percentual.

§ 2º Para fins de definição do objeto e do escopo do projeto, levantamento, investigação ou estudo, será avaliado, em cada caso, a conveniência e a oportunidade de reunir parcelas fracionáveis em um mesmo PMI para assegurar, entre outros aspectos, economia de escala, coerência de estudos relacionados a determinado setor, padronização ou celeridade do processo.

§ 3º A delimitação de escopo a que se refere o § 1º deste artigo poderá se restringir à indicação do problema a ser resolvido por meio do empreendimento a que se refere o art. 1º deste decreto, deixando a pessoas naturais ou pessoas jurídicas de direito privado a possibilidade de sugerir diferentes meios para sua solução.

Art. 6º A condução e a tramitação de procedimento de chamamento público, de elaboração do respectivo edital, da avaliação e seleção dos projetos do PMI constitui atribuição:

I – na hipótese de PMI autorizada pelo Prefeito Municipal, da Secretaria Municipal de Administração, admitida a delegação de atos às Gerências ou Coordenadorias Executivas responsáveis pela realização de licitações; ou

II – na hipótese de PMI autorizada por autoridade máxima de entidade da Administração Pública Municipal Indireta, do órgão responsável pela realização de licitações de referida entidade.

§ 1º A avaliação e a seleção dos projetos, levantamentos, investigações e estudos apresentados no âmbito de PMI autorizada pelo Prefeito Municipal serão efetuadas por Comissão Técnica, previamente designada em portaria do Prefeito Municipal, constituída com no mínimo 5 (cinco) membros, sendo:

I – no mínimo 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Administração;

II – no mínimo 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Governo, Planejamento e Finanças;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

III – no mínimo 1 (um) representante da Secretaria de Justiça, Modernização e Relações Institucionais; e

IV – no mínimo 1 (um) representante de cada uma das Secretarias Municipais ou da entidade da Administração Pública Municipal Indireta que subscreverem a manifestação de que trata o art. 4º deste decreto.

§ 2º A avaliação e a seleção dos projetos, levantamentos, investigações e estudos apresentados no âmbito de PMI autorizada pela autoridade máxima da entidade da Administração Pública Municipal Indireta serão efetuadas por Comissão Técnica, previamente designada em portaria de referida autoridade, constituída com no mínimo 5 (cinco) membros.

§ 3º Fica admitida a participação de autores de MIP na Comissão Técnica, exclusivamente nos casos em que estes expressamente renunciem, nos termos do § 2º do art. 3º deste decreto, à possibilidade de participarem do PMI ou licitação respectivos.

Art. 7º O edital de chamamento público deverá, no mínimo:

I – ser submetido à prévia análise do órgão de assessoramento jurídico do órgão promotor do PMI, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica do procedimento preparatório de elaboração do edital;

II – divulgar as informações públicas disponíveis para a realização de projetos, levantamentos, investigações ou estudos; e

III – ser objeto de ampla publicidade, por meio de publicação no órgão responsável pelas publicações oficiais do órgão ou entidade, bem como de divulgação no sítio na internet dos órgãos e entidades promotores do chamamento público do PMI.

§ 1º O prazo para apresentação de requerimento de autorização para apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos não será inferior a 10 (dez) dias, contado da data de publicação do edital.

§ 2º Poderão ser estabelecidos no edital de chamamento público prazos intermediários para apresentação de informações e relatórios de andamento no desenvolvimento de projetos, levantamentos, investigações ou estudos.

§ 3º O valor nominal máximo para eventual ressarcimento dos projetos, levantamentos, investigações ou estudos:

I – será fundamentado em prévia justificativa técnica, que poderá basear-se na complexidade dos estudos ou na elaboração de estudos similares; e

II – não ultrapassará, em seu conjunto, 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do valor total estimado pela Administração Pública Municipal para os investimentos necessários à implementação do empreendimento ou para os gastos necessários à operação e à manutenção do empreendimento durante o período de vigência do contrato, o que for maior.

§ 4º O edital de chamamento público poderá condicionar o ressarcimento dos projetos, levantamentos, investigações e estudos à necessidade de sua atualização e de sua adequação, até a abertura da licitação do empreendimento, em decorrência, entre outros aspectos, de:

I – alteração de premissas regulatórias e de atos normativos aplicáveis;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

II – recomendações e determinações dos órgãos de controle; ou

III – contribuições provenientes de consulta e audiência pública.

§ 5º No caso de PMI provocado por pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado, deverá constar do edital de chamamento público o nome da pessoa natural ou pessoa jurídica que motivou a abertura do processo.

**CAPÍTULO III**

**DA AUTORIZAÇÃO**

Art. 8º O requerimento de autorização para apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos por pessoas naturais ou pessoas jurídicas de direito privado conterà as seguintes informações:

I – qualificação completa, que permita a identificação da pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado e a sua localização para eventual envio de notificações, informações, erratas e respostas a pedidos de esclarecimentos, com:

a) nome completo;

b) inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

c) cargo, profissão ou ramo de atividade;

d) endereço e telefone;

e) endereço eletrônico;

II – demonstração de experiência na realização de projetos, levantamentos, investigações e estudos similares em técnica e dimensão aos solicitados;

III – detalhamento das atividades que pretende realizar, considerado o escopo dos projetos, levantamentos, investigações e estudos definidos na solicitação, inclusive com a apresentação de cronograma que indique as datas de conclusão de cada etapa e a data final para a entrega dos trabalhos;

IV – indicação de valor do ressarcimento pretendido, acompanhado de informações e parâmetros utilizados para sua definição; e

V – declaração de transferência à Administração Pública Municipal dos direitos associados aos projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados.

§ 1º Qualquer alteração na qualificação do interessado deverá ser imediatamente comunicada ao órgão ou à entidade solicitante.

§ 2º A demonstração de experiência a que se refere o inciso II do caput poderá consistir na juntada de documentos que comprovem as qualificações técnicas de profissionais vinculados ao interessado, observado o disposto no § 4º deste artigo.

§ 3º Fica facultado aos interessados a que se refere o "caput" se associarem para apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos em conjunto, hipótese em que deverá ser feita a indicação das empresas responsáveis pela interlocução com a administração pública e indicada a proporção da repartição do eventual valor devido a título de ressarcimento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

§ 4º O autorizado, na elaboração de projetos, levantamentos, investigações ou estudos, poderá contratar terceiros, sem prejuízo das responsabilidades previstas no edital de chamamento público do PMI.

Art. 9º A autorização para apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos:

- I – poderá ser conferida com exclusividade ou a número limitado de interessados;
- II – não gerará direito de preferência no processo licitatório do empreendimento;
- III – não obrigará o Poder Público a realizar licitação;
- IV – não implicará, por si só, em direito a ressarcimento de valores envolvidos em sua elaboração; e
- V – será pessoal e intransferível.

§ 1º A autorização para a realização de projetos, levantamentos, investigações e estudos não implica, em nenhuma hipótese, responsabilidade da Administração Pública Municipal perante terceiros por atos praticados por pessoa autorizada.

§ 2º Na elaboração do termo de autorização, a autoridade competente reproduzirá as condições estabelecidas na solicitação e poderá especificá-las, inclusive quanto às atividades a serem desenvolvidas, ao limite nominal para eventual ressarcimento e aos prazos intermediários para apresentação de informações e relatórios de andamento no desenvolvimento de projetos, levantamentos, investigações ou estudos.

Art. 10. A autorização poderá ser:

I – cassada, em caso de descumprimento de seus termos, inclusive na hipótese de descumprimento do prazo para reapresentação determinado pelo órgão ou pela entidade solicitante, tendo em vista o disposto no § 2º do art. 12 deste decreto, e de não observação da legislação aplicável;

II – revogada, em caso de:

a) perda de interesse do Poder Público nos empreendimentos de que trata o art. 1º deste decreto; e

b) desistência, por parte da pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado autorizada, a ser apresentada, a qualquer tempo, por meio de comunicação ao órgão ou à entidade solicitante por escrito;

III – anulada, em caso de vício no procedimento regulado por este decreto ou por outros motivos previstos na legislação; ou

IV – tornada sem efeito, em caso de superveniência de dispositivo legal que, por qualquer motivo, impeça o recebimento dos projetos, levantamentos, investigações ou estudos.

§ 1º A pessoa autorizada será comunicada da ocorrência das hipóteses previstas no “caput”.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

§ 2º Na hipótese de descumprimento dos termos da autorização, caso não haja regularização no prazo de 5 (cinco) dias, contado da data da comunicação, a pessoa autorizada terá sua autorização cassada.

§ 3º Os casos previstos no “caput” não geram direito de ressarcimento dos valores envolvidos na elaboração de projetos, levantamentos, investigações e estudos.

§ 4º Contado o prazo de 30 (trinta) dias da data da comunicação prevista nos §§ 1º e 2º deste artigo, os documentos eventualmente encaminhados ao órgão ou à entidade solicitante que não tenham sido retirados pela pessoa autorizada poderão ser destruídos.

Art. 11. O Poder Público poderá realizar reuniões com a pessoa autorizada e quaisquer interessados na realização de chamamento público, sempre que entender que possam contribuir para a melhor compreensão do objeto e para a obtenção de projetos, levantamentos, investigações e estudos mais adequados aos empreendimentos de que trata o art. 1º deste decreto.

**CAPÍTULO IV**

**DA AVALIAÇÃO, SELEÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS, LEVANTAMENTOS, INVESTIGAÇÕES E ESTUDOS**

Art. 12. A avaliação e a seleção de projetos, levantamentos, investigações e estudos apresentados serão efetuadas pela Comissão Técnica de que trata o art. 6º deste decreto.

§ 1º O órgão ou a entidade solicitante poderá, a seu critério, abrir prazo para reapresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos apresentados, caso necessitem de detalhamentos ou correções, que deverão estar expressamente indicados no ato de reabertura de prazo.

§ 2º A não reapresentação em prazo indicado pelo órgão ou pela entidade solicitante implicará a cassação da autorização.

Art. 13. Os critérios para avaliação e seleção dos projetos, levantamentos, investigações e estudos serão especificados no edital de chamamento público e considerarão:

I – a observância de diretrizes e premissas definidas no termo de referência que instruiu a elaboração do edital de chamamento público;

II – a consistência e a coerência das informações que subsidiaram sua realização;

III – a adoção das melhores técnicas de elaboração, segundo normas e procedimentos científicos pertinentes, e a utilização de equipamentos e processos recomendados pela melhor tecnologia aplicada ao setor;

IV – a compatibilidade com a legislação aplicável ao setor e com as normas técnicas emitidas pelos órgãos e pelas entidades competentes;

V – a demonstração comparativa de custo e benefício da proposta do empreendimento em relação a opções funcionalmente equivalentes, na hipótese prevista no § 3º do art. 5º deste decreto; e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

VI – o impacto socioeconômico da proposta para o empreendimento, se aplicável.

§ 1º A fim de conferir isonomia no processo de avaliação, o edital poderá prever que os projetos, levantamentos, investigações ou estudos sejam apresentados sem a identificação ostensiva dos seus autores, a qual será efetuada mediante código previamente conferido na solicitação de autorização.

§ 2º Na hipótese do § 1º deste artigo:

I – ficará vedada a apresentação dos projetos, levantamentos, investigações ou estudos em papel timbrado, devendo ser eliminado dos respectivos textos qualquer referência que, direta ou indiretamente, permita a identificação da autoria; e

II – a determinação das autorias somente será efetuada após o término do processo de avaliação, em sessão pública de verificação dos códigos conferidos a cada autorizado.

§ 3º Na hipótese de autorização exclusiva ou a número limitado de interessados, a seleção deverá considerar um ou mais dos seguintes critérios:

I – experiência profissional comprovada;

II – plano de trabalho; e

III – avaliações preliminares sobre o empreendimento.

Art. 14. Nenhum dos projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados vinculará a Administração Pública Municipal e cabe a seus órgãos técnicos e jurídicos avaliar, opinar e aprovar a legalidade, a consistência e a suficiência dos projetos, levantamentos, investigações e estudos eventualmente apresentados.

Art. 15. Os projetos, levantamentos, investigações e estudos poderão ser rejeitados:

I – parcialmente, caso em que os eventuais valores de ressarcimento serão apurados apenas em relação às informações efetivamente utilizadas em eventual licitação; ou

II – totalmente, caso em que, ainda que haja licitação para contratação do empreendimento, não haverá ressarcimento pelas despesas efetuadas.

Parágrafo único. Na hipótese de a Comissão Técnica entender que nenhum dos projetos, levantamentos, investigações ou estudos apresentados atenda satisfatoriamente à autorização, não selecionará qualquer deles para utilização em futura licitação, caso em que todos os documentos apresentados poderão ser destruídos se não forem retirados no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de publicação da decisão.

Art. 16. O órgão ou a entidade solicitante publicará o resultado do procedimento de seleção nos meios de comunicação a que se refere o inciso III do "caput" do art. 7º deste decreto.

Art. 17. Os projetos, levantamentos, investigações e estudos somente serão divulgados após a decisão administrativa, nos termos do § 3º do art. 7º da Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

Art. 18. Concluída a seleção dos projetos, levantamentos, investigações ou estudos, aqueles que tiverem sido selecionados terão os valores apresentados para eventual ressarcimento, apurados pela Comissão Técnica.

§ 1º Caso a Comissão Técnica conclua pela não conformidade dos projetos, levantamentos, investigações ou estudos apresentados com aqueles originalmente propostos e autorizados, deverá arbitrar o montante nominal para eventual ressarcimento com a devida fundamentação.

§ 2º O valor arbitrado pela Comissão Técnica poderá ser rejeitado pelo interessado, hipótese em que não serão utilizadas as informações contidas nos documentos selecionados, os quais poderão ser destruídos se não retirados no prazo de trinta dias, contado da data de rejeição.

§ 3º Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, fica facultado à Comissão Técnica selecionar outros projetos, levantamentos, investigações e estudos entre aqueles apresentados.

§ 4º O valor arbitrado pela Comissão Técnica deverá ser aceito por escrito, com expressa renúncia a outros valores pecuniários.

§ 5º Concluída a seleção de que trata o "caput", a Comissão Técnica poderá solicitar correções e alterações dos projetos, levantamentos, investigações e estudos sempre que tais correções e alterações forem necessárias para atender a demandas de órgãos de controle ou para aprimorar os empreendimentos de que trata o art. 1º deste decreto.

§ 6º Na hipótese de alterações prevista no § 5º deste artigo, o autorizado poderá apresentar novos valores para o eventual ressarcimento de que trata o "caput".

Art. 19. Os valores relativos a projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados, nos termos deste decreto, serão ressarcidos à pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado autorizada exclusivamente pelo vencedor da licitação, desde que os projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados tenham sido efetivamente utilizados no certame.

Parágrafo único. Em nenhuma hipótese, será devida qualquer quantia pecuniária pelo Poder Público em razão da realização de projetos, levantamentos, investigações e estudos.

**CAPÍTULO V**

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 20. O edital do procedimento licitatório para contratação do empreendimento de que trata o art. 1º deste decreto conterà obrigatoriamente cláusula que condicione a assinatura do contrato pelo vencedor da licitação ao ressarcimento dos valores relativos à elaboração de projetos, levantamentos, investigações e estudos utilizados na licitação.

Art. 21. Os autores ou responsáveis economicamente pelos projetos, levantamentos, investigações e estudos apresentados nos termos deste decreto poderão participar direta ou indiretamente da licitação ou da execução de obras ou serviços, exceto na hipótese dos §§ 1º e 2º do art. 3º deste decreto.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

§ 1º Considera-se economicamente responsável a pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado que tenha contribuído financeiramente, por qualquer meio e montante, para custeio da elaboração de projetos, levantamentos, investigações ou estudos a serem utilizados em licitação para contratação do empreendimento a que se refere o art. 1º deste decreto.

§ 2º Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico do autorizado.

Art. 22. Fica revogado o Decreto nº 11.692, de 14 de maio de 2018.

Art. 23. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

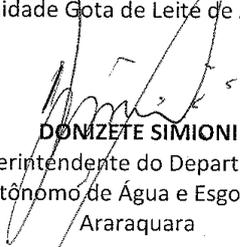
PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO RUBENS CRUZ", 5 de agosto de 2021.

  
**EDINHO SILVA**  
 Prefeito Municipal

  
**JULIANA PICOLI AGATTE**  
 Secretária Municipal de Governo,  
 Planejamento e Finanças

  
**LÚCIA REGINA ORTIZ LIMA**  
 Diretora Executiva da Fundação Municipal  
 Irene Siqueira Alves "Vovó Mocinha" –  
 Maternidade Gota de Leite de Araraquara

  
**NILSON ROBERTO DE BARROS CARNEIRO**  
 Diretor Presidente da Controladoria do  
 Transporte de Araraquara

  
**DONIZETE SIMIONI**  
 Superintendente do Departamento  
 Autônomo de Água e Esgotos de  
 Araraquara

Publicado na Coordenadoria Executiva de Justiça e Relações Institucionais na data supra.

  
**MARINA RIBEIRO DA SILVA**  
 Coordenadora Executiva de Justiça e Relações Institucionais

Arquivado em livro próprio. ("DLOM/RAP").

.Publicado no Jornal local "Folha da Cidade", de Sexta-feira, 6/agosto/21 - Ano XL – Nº 10708.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
**DECRETO Nº 13.003, DE 19 DE SETEMBRO DE 2022**

Ratifica deliberações do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Paleontológico, Etnográfico, Arquivístico, Bibliográfico, Artístico, Paisagístico, Cultural e Ambiental de Araraquara acerca do tombamento do patrimônio material e do registro do patrimônio cultural que especifica, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, no exercício de suas atribuições legais e, tendo em vista o disposto na alínea “o” do inciso I do art. 126 da Lei Orgânica do Município, c.c. o inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.932, de 30 de março de 2017,

**DECRETA:**

Art. 1º Ficam ratificadas as deliberações do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Paleontológico, Etnográfico, Arquivístico, Bibliográfico, Artístico, Paisagístico, Cultural e Ambiental de Araraquara (COMPPHARA) acerca:

I – do tombamento do pórtico e das torres da Associação Ferroviária de Esportes (AFE) como patrimônio material, em razão da aprovação de Parecer Técnico da Relatoria de Arquitetura, em reunião ordinária ocorrida em 28 de abril de 2022; e

II – do registro da AFE como patrimônio cultural imaterial e material do Município, a ser registrado como “celebração e atividade e lugar”, em razão da aprovação de Parecer Técnico da Relatoria de História, em reunião ordinária ocorrida em 31 de agosto de 2022.

Art. 2º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 19 de setembro de 2022.

**EDINHO SILVA**  
Prefeito Municipal

**JULIANA PICCOLLAGATTE**  
Secretária Municipal de Gestão e Finanças

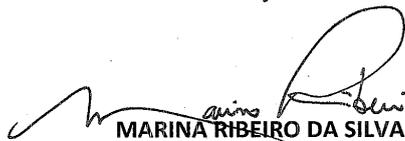


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**

Publicado na Coordenadoria Executiva de Justiça e Cidadania na data supra.



**MARINA RIBEIRO DA SILVA**

Coordenadora Executiva de Justiça e Cidadania

Arquivado em livro próprio. Processo nº 61991/2022 ("RAP").





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



**DECRETO Nº 11.460**  
De 10 de agosto de 2017

Dispõe sobre a permissão de uso do Estádio da Arena da Fonte Luminosa à Morada do Sol Participações S/A e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA,** Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 126, inciso I, alínea "j" e art. 131, *caput* e § 3º, da Lei Orgânica do Município de Araraquara, bem como o disposto nos Artigos 1º e 2º da Lei Municipal nº 6.674, de 20 de dezembro de 2017;

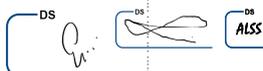
**DECRETA:**

**Art. 1º** Fica concedida a permissão de uso à MORADA DO SOL, TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 43.964.097/0001-65, das dependências do Estádio da Arena da Fonte Luminosa, de propriedade do Município de Araraquara, objeto da Matrícula Municipal nº 111.131.

**Art. 2º.** A Permissão de Uso de que trata este Decreto é outorgada a título precário, oneroso, não exclusivo e por prazo indeterminado.

**Art. 3º** Esta permissão de uso possibilita que a permissionária utilize o imóvel exclusivamente para fins de desenvolvimento de projetos esportivos, artísticos, culturais e outras atividades afins.

**Art. 4º** É vedado à permissionária:





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**



- I. Transferir, a qualquer título e a quem quer que seja, os direitos decorrentes desta Permissão, sob pena de revogação da mesma, exceto para a execução, por evento, dos contratos realizados pela permissionária com vistas à promoção das atividades relacionadas à utilização do bem, nos termos deste Decreto;
- II. Alterar a finalidade de uso do imóvel sem anuência prévia e expressa do Município;
- III. Realizar qualquer obra civil na estrutura física do imóvel sem prévia e expressa autorização do Município;

**Art. 5º** Além das cláusulas usuais decorrentes deste Decreto constará do Termo de Permissão de Uso que a permissionária fica obrigada a:

- I. Utilizar o imóvel única e exclusivamente para atividades mencionadas no Art. 3º deste Decreto;
- II. Manter o imóvel em boas condições de conservação;
- III. Garantir que terceiros não se apossam do imóvel, bem como adotar todas as providências necessárias e legais objetivando impedir qualquer forma de esbulho ou turbação de sua posse, informando, de imediato, ao Município qualquer ocorrência;
- IV. Responder, inclusive perante terceiros, por eventuais danos resultantes de obras, serviços e atividades que executar no local;
- V. Cooperar para a utilização compartilhada do imóvel referido no Art. 1º deste Decreto, na hipótese da Administração Municipal vier a permitir o uso do bem a mais de um permissionário, nos termos do Art. 1º, caput, da Lei Municipal nº 6.674, de 20 de dezembro de 2007;

DS  
DS  
ALSS

DS  
M/D/S



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**



**VI.** Não se opor à utilização do imóvel referido no Art. 1º deste Decreto, pelo permitente, desde que este realize comunicação prévia em prazo não inferior a 15 (quinze) dias da utilização.

§ 1º Na hipótese da utilização compartilhada do bem imóvel referido no Art. 1º deste Decreto, os permissionários deverão ajustar-se mutuamente e comunicar, semestralmente, ao permitente o teor do ajuste realizado.

§ 2º Os eventuais conflitos relativos ao uso compartilhado do bem imóvel referido no Art. 1º deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Gestão e Finanças.

**Art. 6º** A título de contrapartida, durante a vigência desta permissão de uso, a permissionária se obriga a:

- I.** Repassar à Fundação de Amparo ao Esporte do Município de Araraquara – FUNDESPORT o percentual de 10% (dez por cento) da renda líquida do evento realizado, nos casos em que houver cobrança de ingresso pelo permissionário, nos termos do parágrafo único do Art. 1º da Lei Municipal nº 6.674, de 20 de dezembro de 2007;
- II.** Providenciar a adaptação do prédio objeto desta permissão, adequando-o para suas necessidades, sem qualquer custo para o Município;
- III.** Providenciar a contratação de vigilância para o prédio objeto desta permissão, na ocasião de realização de eventos sob a responsabilidade da permissionária, como forma de garantir sua conservação.

**Art. 7º** O descumprimento de qualquer das vedações ou obrigações impostas à permissionária acarretará na revogação da Permissão de Uso, devendo o imóvel ser restituído imediatamente ao Município, sem direito de retenção e independentemente de pagamento ou

DS  
DS

ALSS

M/D/S



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**



**MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**



indenização pelas benfeitorias executadas, ainda que necessárias, as quais passarão a integrar o patrimônio público municipal.

**Art. 8º** A revogação da permissão de uso por motivo de interesse público independerá de interpelação judicial, devendo o permissionário devolver a posse e desocupar o imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias contados do recebimento da notificação.

**Art. 9º** Em qualquer caso de revogação desta Permissão de Uso ou em caso de extinção ou dissolução da Permissionária, as construções edificadas e demais benfeitorias incorporar-se-ão ao patrimônio municipal sem direito à indenização à empresa.

**Art. 10.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 11.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, aos 10 (dez) dias do mês de agosto do ano de 2017 (dois mil e dezessete).

**EDINHO SILVA**  
Prefeito Municipal

Publicado na Secretaria Municipal de Gestão e Finanças, na data supra.

**DONIZETE SIMIONI**  
Secretário de Gestão e Finanças

Arquivado em livro próprio número 01/2017. Guichê nº 054.017/2017 - ("EGEN / PC").



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**ANEXO II DO CONTRATO**

**PROPOSTA**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL**

SÃO PAULO, 07 DE JUNHO DE 2023

À  
SUBCOMISSÃO DE LICITAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO GERAL DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**Ref.: CONCORRÊNCIA N° 008/2023**

Prezados Senhores,

Atendendo ao EDITAL da Concorrência nº 008/2023, apresentamos nossa PROPOSTA COMERCIAL para a execução do OBJETO da CONCESSÃO em referência.

Propomos, a título de OUTORGA FIXA, conforme definido no EDITAL, o valor total de R\$ 10.018.000,00 (dez milhões, dezoito mil reais), na data-base de junho de 2023 (DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS).

Declaramos, expressamente, que:

- I. Manteremos válida esta PROPOSTA COMERCIAL pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da DATA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS;
- II. Concordamos, integralmente e sem qualquer restrição, com as condições da contratação estabelecidas no EDITAL e seus ANEXOS;
- III. Confirmamos que temos pleno conhecimento da ÁREA DA CONCESSÃO e de todas as condições para a sua adequada execução;
- IV. A presente PROPOSTA COMERCIAL considera o pagamento de todas as despesas indicadas no EDITAL, inclusive, mas não se limitando ao reembolso dos estudos que o antecedeu, aporte de capital social mínimo exigido, investimentos previstos e despesas operacionais.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

- V. A PROPOSTA COMERCIAL ora apresentada foi elaborada de maneira independente pelo LICITANTE, e seu conteúdo não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
- VI. A intenção de apresentar a presente PROPOSTA COMERCIAL não foi informada, discutida ou recebida de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
- VII. Não tentamos, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO quanto a participar ou não do referido certame;
- VIII. O conteúdo da PROPOSTA COMERCIAL ora apresentada não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outra participante potencial ou de fato da LICITAÇÃO antes da ADJUDICAÇÃO do objeto da CONCESSÃO;
- IX. O conteúdo da PROPOSTA COMERCIAL ora apresentada não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante da Prefeitura do Município de Araraquara antes da abertura oficial das PROPOSTAS COMERCIAIS;
- X. Cumprimos integralmente todas as obrigações e requisitos contidos no EDITAL.



*Saverio Orlandi*  
**CONSÓRCIO NOVA FONTE LUMINOSA**  
 Saverio Orlandi  
 CPF/MF 103.716.738-44





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

**ANEXO III DO CONTRATO**

**CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSÃO**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

## 1. DIRETRIZES GERAIS

- 1.1. O presente documento define as diretrizes e os encargos de obra, operação e gestão do COMPLEXO a serem cumpridos pela CONCESSIONÁRIA, bem como os SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS.
- 1.2. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do PODER CONCEDENTE.
- 1.3. Durante o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá observar todos os requisitos mínimos e específicos deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e preservar os elementos intrínsecos que caracterizam o COMPLEXO, conforme descritos no ANEXO III – TERMO DE REFERÊNCIA E MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.
- 1.3.1. Os elementos presentes no COMPLEXO são parte integrante de sua identidade, devendo ter suas características mantidas e devidamente preservadas pela CONCESSIONÁRIA.
- 1.4. O PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender aos encargos estabelecidos neste documento, manifestar-se expressamente no sentido de que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários.
- 1.5. É de única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA qualquer eventual ajuste e/ou adequação necessária para que as obras, a operação e a gestão do COMPLEXO respeitem estritamente as diretrizes mínimas estabelecidas no EDITAL, no CONTRATO e em seus ANEXOS, em especial neste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, e na legislação aplicável.
- 1.6. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA providenciar todas as autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias junto aos respectivos órgãos e entidades da Administração Pública nos âmbitos federal, estadual e municipal com vistas à execução das atividades relacionadas à CONCESSÃO, sendo todas as despesas com tais processos de sua exclusiva responsabilidade, nos termos do CONTRATO.
- 1.6.1. O PODER CONCEDENTE é responsável pela obtenção e manutenção de todas as autorizações, alvarás e licenças até a DATA DA ORDEM DE INÍCIO, inclusive, cabendo a CONCESSIONÁRIA providenciar as transferências destas para si, quando for o caso, bem como providenciar eventuais regularizações complementares.
- 1.6.2. No âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações necessárias para a execução do OBJETO da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA poderá contar com o apoio do PODER CONCEDENTE no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal.
- 1.7. A CONCESSIONÁRIA poderá se valer, quando assim desejar, de inovações tecnológicas, seja de processos ou equipamentos, com a finalidade de trazer eficiência ao cumprimento de suas obrigações e encargos, seja aquelas ligadas à operação e gestão, ou às intervenções e modernização do COMPLEXO, desde que atendidos os objetivos finalísticos da CONCESSÃO.
- 1.8. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, fazer uso de ações que fomentem a sustentabilidade, a participação e inclusão social e o respeito às minorias e grupos sociais vulneráveis, buscando com essas ações gerar externalidades positivas que transcendam o perímetro do COMPLEXO.
- 1.9. As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do OBJETO do CONTRATO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no uso do COMPLEXO, no seu entorno e na sua vizinhança.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

1.10. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ações de publicidade dentro do COMPLEXO, desde que respeitadas as diretrizes dos órgãos competentes, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

## 2. DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá seguir as diretrizes constantes deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS no COMPLEXO, observados os conceitos de sustentabilidade ambiental e os parâmetros urbanísticos.

2.2. A CONCESSIONÁRIA é responsável por realizar todos os levantamentos necessários à execução do OBJETO, sendo meramente referenciais quaisquer informações, plantas, levantamentos ou outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE, cuja utilização se dará por conta e risco da CONCESSIONÁRIA.

2.3. Os encargos de obra compreendem o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO, contendo as intervenções de realização obrigatória, que deverão ser impreterivelmente realizadas sob a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

2.4. INTERVENÇÕES OPCIONAIS dizem respeito aos serviços de engenharia que poderão ser propostos pela CONCESSIONÁRIA para o COMPLEXO, de forma facultativa, para melhor atendimento dos USUÁRIOS.

2.5. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir a integração entre os equipamentos objeto da CONCESSÃO, incluindo novas áreas destinadas aos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, com os espaços já existentes, como espaços de convivência, lazer, contemplação e valorização das áreas verdes.

2.6. No prazo definido no EDITAL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, o PLANO DE INTERVENÇÕES, contendo a totalidade do planejamento para a execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO e das INTERVENÇÕES OPCIONAIS do COMPLEXO.

2.6.1 O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá contemplar o planejamento para execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO constante da cláusula 4 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e as eventuais INTERVENÇÕES OPCIONAIS previstas de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

2.7. A implantação do PLANO DE INTERVENÇÕES deverá ser precedida pela elaboração de projetos, incluindo eventuais demolições necessárias, a serem aprovados pelos órgãos competentes.

2.7.1 As propostas de demolição de áreas deverão ser apresentadas ao PODER CONCEDENTE, para sua aprovação, e acompanhadas de justificativa técnica e econômico-financeira, bem como de clara indicação da solução a ser implementada, demonstrando sua vantajosidade para a CONCESSÃO e para a operação do COMPLEXO.

2.7.2 Até o final do primeiro ano da CONCESSÃO, os projetos de que trata o item anterior deverão ser apresentados de forma conjunta para o COMPLEXO, para aprovação pelos órgãos competentes de licenciamento, em especial os órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico.

2.7.3 A apresentação de projetos para fins de licenciamento de forma segregada, em exceção à regra prevista no item anterior, poderá ser autorizada pelo PODER CONCEDENTE, mediante pedido motivado da CONCESSIONÁRIA.

2.8. Na execução das obrigações atinentes à elaboração dos projetos e à execução de serviços de arquitetura e engenharia para demolição, reforma, recuperação e construção de novas edificações, a

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

CONCESSIONÁRIA deverá respeitar os parâmetros urbanísticos vigentes e seguir todas as normas aplicáveis nos âmbitos federal, estadual e municipal.

2.9. Os projetos, obras e serviços a serem realizados no COMPLEXO deverão garantir a acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar em conformidade com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Obra e Edificações e das normas técnicas aplicáveis.

2.10. A CONCESSIONÁRIA deverá executar todos os serviços e fornecer todos os itens e materiais necessários para o cumprimento do escopo do projeto e para a realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS no COMPLEXO.

2.11. Os projetos, obras e serviços deverão, sempre que possível, adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética e economia no uso da água e de outros materiais.

2.12. São diretrizes específicas para o projeto e obra de novas edificações, reforma ou recuperação de edificações e estruturas no COMPLEXO:

- a) o uso racional de energia por meio do favorecimento de ventilação e iluminação natural na tipologia arquitetônica;
- b) o uso de luminárias e lâmpadas com alta eficiência lumínica, resultando em baixa potência instalada para garantia de conforto aos USUÁRIOS;
- c) privilegiar, sempre que possível e economicamente viável, a aquisição de energias “limpas”;
- d) a priorização do uso de materiais recicláveis, que diminuam desperdícios e/ou resíduos na obra e possam ser reaproveitados;
- e) o dimensionamento eficiente de instalações elétricas e hidráulicas e de sistemas estruturais, para evitar danos a equipamentos e desperdícios de materiais;
- f) a utilização de iluminação, aquecedores, equipamentos e ar-condicionado com selos de alta eficiência energética;
- g) a captação e tratamento de água de chuva para reutilização em irrigação de jardins e bacias sanitárias;
- h) a instalação de equipamentos economizadores de água nos banheiros; e
- i) o uso de mictórios secos ou com válvulas de acionamento de baixa vazão e fechamento automático.

2.13. A escolha dos materiais e do sistema construtivo de reforma, recuperação e construção de novas edificações deverão minimizar os impactos de obra no COMPLEXO, visando uma obra seca, com diminuição de resíduos e que foque na rapidez de implantação da estrutura.

2.14. As obras de reforma, recuperação e construção de novas edificações no COMPLEXO deverão, sempre que possível, manter o funcionamento do COMPLEXO, ainda que parcial, ou seja, de alguns de seus equipamentos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

- 2.15. Durante a fase de implantação dos encargos de obra e INTERVENÇÕES OPCIONAIS, as obras e/ou serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pelo PODER CONCEDENTE.
- 2.16. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, sendo encarregada pela retirada de entulhos, realização e retiradas de canteiros de obras e adequada destinação de resíduos.
- 2.17. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelas demolições necessárias à realização dos encargos de obra e INTERVENÇÕES COMPLEMENTARES, podendo propor outras demolições durante a CONCESSÃO, desde que sejam devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE e pelos demais órgãos competentes.
- 2.18. As demolições e retiradas não deverão causar danos a terceiros e ao meio ambiente, devendo ser adotadas medidas para a segurança dos operários e dos USUÁRIOS do COMPLEXO.
- 2.19. As demolições deverão considerar, quando necessário, eventuais elementos a preservar, assim como a sua proteção, desmonte e relocação, e deverá prever meios para não gerar impactos ao meio ambiente, ao entorno e aos USUÁRIOS do COMPLEXO. O material demolido e/ou retirado deverá ter a devida destinação nos termos da legislação vigente.
- 2.20. Todo elemento a preservar retirado por meio de demolição deve ser acondicionado e guardado atendendo ao tipo de material e sua dimensão. O seu armazenamento deve ser delimitado ao canteiro, efetuando-se a sua manutenção, protegendo-o dos elementos dos fatores climáticos, de vandalismo e de roubo.
- 2.21. Ao final das obras, a CONCESSIONÁRIA deverá ter removido todas as instalações do acampamento e canteiro de obras como equipamentos, construções provisórias, detritos e restos de materiais, de modo a apresentar as áreas utilizadas totalmente limpas.
- 2.22. As obras não poderão interromper o uso das áreas adjacentes à ÁREA DA CONCESSÃO, salvo quando houver comum acordo com os detentores de tais áreas.
- 2.23. A CONCESSIONÁRIA poderá solicitar ao PODER CONCEDENTE o bloqueio de vias de acesso ou remanejamento de tráfego para a realização das obras, comunicando as autoridades competentes pelos canais oficiais e respeitando a legislação vigente.

### 3. DIRETRIZES OPERACIONAIS

3.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE, em até 90 dias após a ORDEM DE INÍCIO, os PLANOS OPERACIONAIS contendo a descrição das ações que serão adotadas para a consecução dos encargos sob sua responsabilidade e o resultado pretendido para os seguintes itens:

3.1.1 Administração:

- a) Plano de Administração e Gestão;
- b) Plano de Transferência Operacional do COMPLEXO;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

3.1.2 Uso do Espaço:

- a) Plano de Gestão do Uso do Espaço;

3.1.3 Atendimento ao USUÁRIO:

- a) Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO;

3.1.4 Segurança e Bem-estar:

- a) Plano de Segurança;
- b) Plano de Prevenção de Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas;
- c) Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial;
- d) Plano de Conscientização e Inclusão;

3.1.5 Zeladoria:

- a) Plano de Limpeza;
- b) Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e Mobiliário;
- c) Programa e Plano de Manutenção dos Bens Tombados;
- d) Plano de Conservação dos Recursos Naturais;
- e) Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

3.2. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão conter o diagnóstico da situação atual de prestação dos serviços e dimensionar os serviços futuros considerando a rotina diária e eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

3.3. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão identificar as áreas de interface entre os equipamentos atuais do COMPLEXO e os novos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA, para a realização dos encargos de que trata o item 5 deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

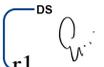
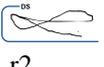
3.4. Os PLANOS OPERACIONAIS deverão ser apresentados ao PODER CONCEDENTE em meio digital, em formato editável, como .doc, e em versão .pdf., ou em outra forma previamente acordada entre as partes.

3.5. Para fins de fiscalização e mensuração dos níveis de desempenho da CONCESSIONÁRIA, serão considerados somente os PLANOS OPERACIONAIS aprovados pelo PODER CONCEDENTE antes do respectivo período de mensuração de desempenho.

3.6. Os PLANOS OPERACIONAIS poderão ser revistos pela CONCESSIONÁRIA, caso em que deverão ser novamente submetidos ao PODER CONCEDENTE para aprovação.

3.7. O Plano de Transferência Operacional do COMPLEXO deverá ser elaborado conforme as diretrizes constantes do APÊNDICE III deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

#### 4. ENCARGOS DE OBRA

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

4.1 Os encargos de obra relativos ao PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO compreendem todos os investimentos que deverão ser impreterivelmente executados pela CONCESSIONÁRIA, de forma a modernizar os equipamentos, a infraestrutura e as instalações do COMPLEXO, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulicos, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação.

4.2 O PROGRAMA DE INTERVENÇÃO do COMPLEXO deverá ser implantado nos primeiros 3 (três) anos, contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO DO CONTRATO.

**CEAR**

4.3 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar as seguintes INTERVENÇÕES visando à modernização, recuperação, revisão dos bens que integram o COMPLEXO:

4.3.1 Superestrutura e Acabamentos Internos

- (a) Regularização de piso
- (b) Impermeabilização das áreas molhadas
- (c) Acabamentos de piso
- (d) Rodapé em Cerâmica Eliane, linha Minimum Cimento EXT, cor cinza, h=75mm. Espessura 9,5mm. ou equivalente
- (e) Cerâmica Eliane, linha Minimum Cimento EXT, cor cinza, 600x600mm. espessura 9,5mm - ref. Eliane, Cecrisa, Villagres ou equivalente
- (f) Piso Vinílico antiderrapante, Tarkett, Coleção Grafito, cor Grey, em manta - ref. Durafloor, Eucafloor, Tarkett ou equivalente
- (g) Granito Branco Siena ou equivalente
- (h) Piso tátil de alerta em PVC 25x25cm ou equivalente
- (i) Forro em Gesso Acartonado incluso tabica metálica branca e alçapão 60x60cm com perfil oculto ou equivalente
- (j) Textura Suvinil Cimento queimado, exterior / interior ou equivalente

4.3.2 Comunicação Visual e Mobiliário

- (a) Comunicação visual - Banners, totens, faixas e placas estáticas;
- (b) Paisagismo - vasos com plantas;
- (c) Poltronas;
- (d) Mesa 4 Lugares;
- (e) Cadeira - ref.

4.3.3 Instalações

- (a) Instalações elétricas;
- (b) Climatização - HVAC System;
- (c) Adaptação do auditório para teatro.

4.3.4 Os sistemas, em especial o de telecomunicações, deverão permitir a conexão com os veículos e equipamentos de transmissão de jogos e eventos em diversos pontos do COMPLEXO e seu entorno.

4.3.5 O sistema de ar-condicionado deverá ser adequadamente dimensionado, levando em consideração as particularidades climáticas da cidade bem como expectativa de públicos nos eventos de maior porte e, sempre que possível, setorizado, de forma a permitir o seu desligamento em dependências e setores que

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

não estejam em utilização, nos casos de eventos que não se utilizem da área total do COMPLEXO que lhes for destinada.

4.3.6 A CONCESSIONÁRIA deverá adotar soluções para o sistema de ar-condicionado que evitem ruídos e fumaça.

4.4 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a implantação de sinalização e elementos de comunicação visual em todo o COMPLEXO, com linguagem visual padronizada, integrada e acessível, de forma a valorizar o conjunto arquitetônico, com instalação de elementos como placas de sinalização, advertência e direcionais, identificando todos os equipamentos e instalações, inclusive os elementos integrantes dos EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS que venham a ser realizados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

4.4.1 A proposta de sinalização e comunicação visual bilíngue (português e inglês) e acessível do COMPLEXO deverá ser consolidada em um Projeto de Comunicação, que deverá ser aprovado juntamente com os demais projetos integrantes dos encargos de obra, conforme o item 2.7 deste ANEXO.

4.5 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e/ou implantação de novo MOBILIÁRIO em todo o COMPLEXO, com linguagem visual padronizada e integrada, como lixeiras, bebedouros e paraciclos, para funcionários, USUÁRIOS e visitantes.

4.5.1 Quando da implantação de novas lixeiras, a CONCESSIONÁRIA deverá priorizar o sistema de coleta seletiva de resíduos.

4.6 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a recuperação da pintura de parte ou todas as edificações, instalações e demais elementos integrantes do COMPLEXO como fachadas, paredes internas, arquibancadas, guarda corpos, coberturas e marquises.

#### ESTÁDIO

4.7 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e recuperação das áreas de hospitalidade e camarotes, desde que garantidos o espaço e a infraestrutura necessários para a transmissão de jogos no ESTÁDIO.

4.8 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, reforma e recuperação de todos os sanitários existentes.

4.9 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e recuperação de parte ou todas as áreas destinadas ao comércio e serviços de alimentação e bebidas existentes.

4.10 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, quando o caso, proceder com a substituição dos assentos existentes nas arquibancadas por novos assentos, constituídos por material durável e resistente, incluindo assentos reservados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação aplicável.

4.11 A CONCESSIONÁRIA manterá em plenas condições de uso o gramado e respectivo sistema de drenagem para as atividades esportivas passíveis de desenvolvimento no estádio, principalmente o futebol, através de manutenção preventiva e substituição regular e planejada do gramado, parcial ou integralmente.

4.12 A CONCESSIONÁRIA deverá vistoriar o sistema de iluminação implantado e, se o caso, proceder com a modernização, substituição ou complementação da iluminação do ESTÁDIO, incluindo a iluminação

esportiva do campo

MDS

r1

r2

r3

r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

4.12.1 A vistoria deverá apurar se a iluminação esportiva cumpre os requisitos exigíveis para esse tipo de instalação, que envolvem:

- a) níveis de iluminância horizontal e vertical, e coeficientes de uniformidade adequados;
- b) ofuscamento reduzido, direto ou por meio da luz refletida pelo solo;
- c) aparência de cor compatível com as atividades consideradas;
- d) supressão dos ruídos produzidos pelas luminárias;
- e) ausência de sombras indesejadas, prejudiciais à visibilidade;
- f) inexistência de flutuação na tensão/oscilação de luminosidade.

4.13 Caso entenda necessário, a CONCESSIONÁRIA poderá implantar geradores de energia, com painel de transferência automática, que deverão manter todos os sistemas primários em operação, incluindo o sistema de iluminação do campo, no caso de falta de atendimento da rede principal, devendo apresentar o projeto de forma prévia para a aprovação do PODER CONCEDENTE, sem direito a equilíbrio econômico-financeiro.

#### GINÁSIO DE ESPORTES CASTELO BRANCO - GIGANTÃO

4.14 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, reparar o piso da quadra do Gigantão, mantendo-o em boas condições de uso.

4.15 A CONCESSIONÁRIA deverá vistoriar as reformas de cobertura do Gigantão e, se o caso, proceder com a sua recuperação, mantendo-o em boas condições de uso.

4.16 A CONCESSIONÁRIA deverá implementar um programa de longo prazo para a adoção de iluminação interna no Gigantão de alta eficiência energética.

4.17 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a vistoria e, se o caso, proceder com a reforma e recuperação dos sanitários e vestiários do Gigantão, incluindo mictórios nos sanitários masculinos, sanitários acessíveis e fraldários, mantendo-os em boas condições de uso.

#### CONDIÇÕES GERAIS

4.18 A CONCESSIONÁRIA poderá propor revisões nos cronogramas de obras quando:

4.18.1 Ocorrer fato não imputável à CONCESSIONÁRIA que prejudique a execução das obras dentro do cronograma original, devidamente motivado, apresentado novo cronograma e medidas mitigadoras adotadas.

4.18.2 Encontrar solução que, a critério do PODER CONCEDENTE, seja mais moderna e atual, nos termos da legislação vigente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

4.18.2.1 O CONCESSIONÁRIO deverá apresentar a solução alternativa que pretende implantar, indicando as razões e motivos pela adoção da medida, justificando sua modernidade e atualidade, bem como indicando o cronograma de prazo para sua implementação.

4.18.2.2 A adoção de solução mais moderna e atual por parte do CONCESSIONÁRIO a seu pedido não gera direito a reequilíbrio econômico financeiro, mas poderá justificar a revisão dos prazos para cumprimento das obrigações contratuais, desde que devidamente justificadas e previamente aprovadas pelo PODER CONCEDENTE.

## 5. ENCARGOS DE OPERAÇÃO E GESTÃO

5.1. Os encargos de operação e gestão são divididos nas seguintes categorias: i) administrativo, ii) uso do espaço; iii) atendimento ao USUÁRIO; iv) segurança e bem-estar; e iv) zeladoria.

5.2. As regras deste CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA que envolverem empresas subcontratadas ou parcerias travadas pela CONCESSIONÁRIA são de sua integral responsabilidade. Nesse sentido, a CONCESSIONÁRIA deverá impor o atendimento das regras e disposições do CONTRATO às referidas empresas e delas exigir a apresentação dos documentos e informações necessários à demonstração de regularidade.

5.3. Os encargos de operação e gestão aplicam-se aos equipamentos, áreas livres e demais instalações integrantes do COMPLEXO e às áreas de interface entre o COMPLEXO e os EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, que vierem a ser implantados de forma facultativa pela CONCESSIONÁRIA.

5.4. Os encargos de operação e gestão deverão dimensionar os serviços considerando a rotina diária e os eventos a serem realizados no COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS.

5.5. Os encargos de operação e gestão deverão prever a implementação de medidas mitigadoras relativas à limpeza, trânsito e segurança no entorno do COMPLEXO, no caso de eventos.

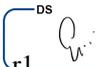
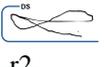
5.5.1 Os PLANOS OPERACIONAIS relativos à limpeza, trânsito e segurança deverão identificar a área do entorno do COMPLEXO onde serão implantadas as medidas mitigadoras de que trata o item anterior.

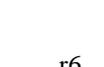
5.6. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o COMPLEXO em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do CONTRATO, devendo prover, para tanto, todos os serviços necessários ao pleno atendimento do OBJETO e do ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO e este CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

5.7. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema automatizado de medição dos indicadores integrantes do SISTEMA DE MEDIÇÃO DE DESEMPENHO, ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, que deve ser propício à realização de auditoria e que permita o acesso às informações que serviram de base para os cálculos realizados e aos resultados de períodos anteriores, considerando, no mínimo, 5 (cinco) anos de armazenamento.

## ADMINISTRATIVO

5.8. A operação necessária à administração do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Administração e Gestão.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

5.9. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão ter, ao longo de todo o período de CONCESSÃO, um quadro de prepostos ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do OBJETO, adotando as melhores práticas de mercado, com o objetivo de atingir excelência nos serviços que serão prestados no COMPLEXO.

5.10. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas são responsáveis pelos contratos de trabalho de seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.

5.11. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão munir seus prepostos ou empregados com Equipamentos de Proteção Individual e demais equipamentos necessários para a execução de suas funções, respeitando a legislação vigente e as normas de segurança.

5.12. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão manter atualizado o cadastro de seus prepostos ou empregados, incluindo no mínimo: (i) nome completo; (ii) documento de identificação; (iii) cargo/função; devendo tais informações ser disponibilizadas ao PODER CONCEDENTE quando solicitadas.

5.13. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um profissional ou profissionais, dentro de seu quadro de prepostos ou empregados, que tenha uma visão completa de todas as atividades relativas ao OBJETO, para realizar a interlocução com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO.

5.14. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar, sempre que necessário, profissional e/ou empresa especializada na manutenção de bens tombados.

5.15. Todos os prepostos ou empregados da CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas deverão estar uniformizados e identificados.

5.15.1. Todas as equipes, inclusive as equipes de segurança, deverão utilizar trajes condizentes às condições climáticas, visando o seu conforto na execução dos serviços.

5.16. Caberá à CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas capacitarem seus prepostos ou empregados para manter um relacionamento cordial e solícito com os USUÁRIOS do COMPLEXO.

5.17. A CONCESSIONÁRIA deverá autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo no COMPLEXO, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

5.18. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação do COMPLEXO, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, que poderá repassá-los a seus contratados e contratantes.

5.19. Caberá à CONCESSIONÁRIA a contratação de seguro patrimonial para todos os seus bens e, também para as áreas de uso comercial inseridas no COMPLEXO.

5.20. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos ao PODER CONCEDENTE para conferência e auditoria, de forma a garantir a transparência da gestão da CONCESSÃO e o cumprimento do CONTRATO, conforme disposto no APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, integrante deste documento.

5.22.1 O relatório anual de conformidade deverá contemplar a descrição das atividades realizadas, da receita de uso do complexo e das demais receitas operacionais do período, dos investimentos e desembolsos realizados com as obras ou com os serviços, do cumprimento de metas e indicadores de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

desempenho, das obras de modernização, das atividades de manutenção preventiva e emergencial, dos eventuais períodos de interrupção do serviço e suas justificativas, do estado de conservação do complexo e dos demais dados e informações relevantes sobre o complexo, conforme descrito no contrato.

5.21. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir um sistema de gestão automatizado que tenha como função integrar todos os sistemas relacionados à operação do COMPLEXO e que possa ser objeto de auditoria, caso seja solicitado pelo PODER CONCEDENTE.

5.22. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes da prestação dos serviços a serem realizados no COMPLEXO, respondendo a qualquer consulta por ele formulada num prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da consulta.

**ZELADORIA**

5.23. A operação necessária à limpeza do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Limpeza.

5.24. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas e com boas condições de higiene todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestruturas integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO, compreendendo, mas não se limitando a limpeza de sanitários e vestiários, áreas de alimentação, áreas de eventos (antes, durante e após a realização dos mesmos), interior de edificações, quadras, arquibancadas, MOBILIÁRIO, oferecendo uma condição saudável para o uso do COMPLEXO.

5.25. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como das calçadas perimetrais, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.

5.26. A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados no COMPLEXO, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados ao COMPLEXO e ao seu entorno, no menor tempo possível, como colocação de lixeiras temporárias e sanitários químicos para atendimento específico de determinado evento.

5.27. Os sanitários e vestiários deverão ser permanentemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados, de forma a atender à constante demanda dos USUÁRIOS, sobretudo nos dias e períodos de maior fluxo de pessoas, principalmente em eventos.

5.27.1. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, bem como a limpeza do piso e dos vasos sanitários, com aplicação de produtos desinfetantes e outras ações adequadas ao cumprimento dos encargos, na frequência necessária para tanto.

5.27.2. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias e vestiários, seus aparelhos, metais sanitários e demais componentes mantendo seu bom estado de conservação e protegendo-os de todo e qualquer ato que caracterize mau uso ou depredação.

5.27.3. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como papel higiênico, sabonete, papel para secar as mãos e/ou equipamentos de secagem.

5.28. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação do COMPLEXO.

5.28.1. A CONCESSIONÁRIA deverá, sempre que possível, efetuar uma limpeza ecológica, com utilização de produtos e métodos de limpeza que não sejam nocivos ou que possam reduzir impactos ao meio ambiente

e à saúde humana e da fauna



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

5.29. A operação necessária à conservação do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Infraestruturas, Edificações, Equipamentos e MOBILIÁRIO.

5.30. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, incluindo o gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função da obsolescência, do desgaste ou término de sua vida útil, de acordo com o princípio da razoabilidade.

5.30.1. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção preventiva e corretiva do gramado do campo de futebol do ESTÁDIO, de forma a mantê-lo em boas condições para a realização de jogos.

5.31. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção, conservação e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, MOBILIÁRIO e equipamentos, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários.

5.31.1. Na execução dos serviços de manutenção deverão ser respeitadas as recomendações dos fabricantes e as normas vigentes visando a manter a garantia de uso das edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos e a segurança operacional.

5.32. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações elétrica, hidráulica, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão.

5.33. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos do COMPLEXO.

5.34. Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física de USUÁRIOS, funcionários ou do patrimônio preservado do COMPLEXO, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.

5.35. A operação necessária à conservação das áreas verdes, jardins, gramados e recursos hídricos do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Conservação de Recursos Naturais, devendo ser aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

5.36. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do COMPLEXO em excelente estado de conservação, devendo efetuar adubação, cortes, podas, supressão, replantio, transplantes e demais ações necessárias para a manutenção e conservação destes elementos, conforme legislação vigente.

5.37. A CONCESSIONÁRIA será responsável por observar os indivíduos arbóreos que necessitem de podas ou supressões, e deverá emitir laudo técnico atestando a necessidade de ação, que deverá ser submetido à análise e aprovação do PODER CONCEDENTE, de forma a evitar riscos de queda e/ou acidentes na ÁREA DA CONCESSÃO ou em suas imediações.

5.38. Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata ao PODER CONCEDENTE, para que a solução seja prontamente executada.

5.39. Quando ocorrer a supressão de um indivíduo arbóreo, a CONCESSIONÁRIA deverá, preferencialmente, substituí-lo, após consulta ao PODER CONCEDENTE, por espécie nativa da Mata Atlântica, exceto no caso de disposição contrária das resoluções de tombamento.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

- 5.40. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar práticas que minimizem o uso de insumos agressivos ao meio ambiente para a conservação dos elementos vegetais do COMPLEXO estritamente de acordo com a legislação vigente.
- 5.41. A CONCESSIONÁRIA deverá, se aplicável, elaborar laudos técnicos de recuperação de passivos ambientais ocorridos anteriormente à data de início da CONCESSÃO do COMPLEXO, a ser realizado por responsáveis técnicos devidamente habilitados.
- 5.42. A operação necessária à gestão de resíduos sólidos do COMPLEXO deverá seguir as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.
- 5.43. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências do COMPLEXO, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.
- 5.44. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos procurando, quando possível, adotar políticas de não geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.
- 5.45. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as lixeiras do COMPLEXO disponíveis para receberem novos resíduos, impedindo o acesso de animais silvestres e domésticos, seja através de constante esvaziamento ou da utilização de tecnologias existentes para esse fim.
- 5.46. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar campanhas internas de conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre os USUÁRIOS e os resíduos por eles produzidos.
- 5.47. A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizados laudos técnicos, emitidos por prestador de serviço qualificado e reconhecido, que atestem que todas as ÁREAS DA CONCESSÃO se encontram livres de infestações de pragas como ratos, baratas, insetos danosos e outros que podem oferecer riscos à flora, fauna, aos USUÁRIOS e aos equipamentos do COMPLEXO.

#### USO DO ESPAÇO

- 5.48. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar ou promover atividades que permitam intensificar o uso dos equipamentos e áreas integrantes do COMPLEXO e seus EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS, considerando a simultaneidade de uso dos diversos espaços, de forma a atrair um maior número de USUÁRIOS.
- 5.49. A CONCESSIONÁRIA procurará manter o COMPLEXO aberto entre 8h00 (oito horas) e 22h00 (vinte e duas horas) para uso público nos dias de atividade, podendo ter seu horário alterado, inclusive no caso de eventos, mediante comunicação prévia ao Poder Concedente.
- 5.50. A CONCESSIONÁRIA deverá manter política de publicidade de seus horários aos USUÁRIOS e, no caso de alteração, divulgar de forma adequada os novos horários ou horários extraordinários.
- 5.51. A CONCESSIONÁRIA deve disponibilizar a ÁREA DA CONCESSÃO para a realização de EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE na ÁREA DA CONCESSÃO, mediante prévio envio do calendário por parte do PODER CONCEDENTE, na forma estabelecida no APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE E OUTROS.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

5.54.1. O não uso, por parte do PODER PÚBLICO, do direito de uso do espaço nas datas estabelecidas para os EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE não ensejará, em hipótese alguma, reequilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER PÚBLICO.

5.52. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar ou promover atividades gratuitas de caráter esportivo, recreativo, de lazer e/ou cultural no COMPLEXO, incluindo atividades de desporto, a serem consideradas para efeito de mensuração dos níveis de desempenho, conforme ANEXO V - SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.

5.53. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar atividades de locação do espaço do COMPLEXO para eventos em horários e locais delimitados e previamente comunicados ao público e USUÁRIOS.

5.53.1 No caso de locação dos espaços de empreendimentos associados do COMPLEXO, fica dispensada a necessidade de comunicação ao público e USUÁRIOS.

5.54. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar local com a estrutura necessária para o desenvolvimento do trabalho da imprensa em dias de jogos ou eventos realizados no COMPLEXO.

5.55. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as licenças, alvarás e permissões necessárias para a realização de eventos nos espaços livres e nos equipamentos integrantes do COMPLEXO, podendo obter alvará permanente para as áreas com maior potencial para a realização de eventos.

#### SEGURANÇA E BEM-ESTAR

5.56. A operação necessária à segurança dos USUÁRIOS deverá seguir as diretrizes do Plano de Segurança, o qual deve ser apresentado anualmente pela CONCESSIONÁRIA, e aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

5.60.1. O primeiro Plano de Segurança deverá ser apresentado em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do CONTRATO.

5.57. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar na proteção e conservação do patrimônio natural e edificado, social, histórico e cultural do COMPLEXO, e desenvolver todas as estratégias visando o cumprimento de seu regulamento de uso e sua integridade, utilizando-se de recursos tecnológicos e humanos, durante todo o período da CONCESSÃO.

5.58. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar um sistema de monitoramento para o controle efetivo e em tempo real das áreas críticas e de grande circulação de pessoas do COMPLEXO.

5.58.1. As imagens deverão ser capturadas 24h (vinte e quatro horas) por dia, armazenadas por, no mínimo, 30 (trinta) dias e compartilhadas em tempo real com o PODER CONCEDENTE.

5.58.2. Deverá ser feito backup das imagens de todas as ocorrências.

5.59. A CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer o dimensionamento das equipes de segurança e sua integração com o sistema de monitoramento virtual e outros recursos tecnológicos empregados nesta operação.

5.60. Toda a área da CONCESSÃO deverá ser monitorada por segurança preventiva desarmada, por meio de rondas ou postos estacionários.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

5.60.1. Toda a operação de segurança deverá ser realizada a partir dos princípios da prevenção e inibição de ações impróprias e a mediação e resolução pacífica de conflitos, adotando medidas preventivas às ocorrências em detrimento de ações coercitivas.

5.60.2. As equipes de segurança não deverão, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, proceder com medidas discriminatórias contra minorias e grupos sociais vulneráveis, cabendo à CONCESSIONÁRIA manter treinamento periódico, por si ou por seus subcontratados, de suas equipes neste sentido.

5.60.3. As equipes de segurança deverão possuir em seus quadros pessoal preparado e capacitado para receber os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita.

5.61. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, no caso de eventos, o quadro móvel necessário para a sua realização em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS.

5.62. A CONCESSIONÁRIA deverá assegurar, no caso de eventos, que a equipe de segurança seja capaz de se comunicar claramente com o público dentro e fora do COMPLEXO, por meio de um sistema de comunicação claro e eficiente, que permita alertar os USUÁRIOS em caso de emergência.

5.63. A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior do COMPLEXO.

5.64. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar de modo conjunto, complementar e coordenado com a Guarda Civil Municipal (GCM) e Polícia Militar (PM), conforme o Plano de Segurança.

5.65. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, atualizar e compartilhar com o PODER CONCEDENTE um sistema de registro de todas as ocorrências de infrações e atividades suspeitas, com descrição detalhada da ocorrência, localização e medidas tomadas.

5.66. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão das portarias e/ou acessos do COMPLEXO, mantendo o monitoramento, de modo a garantir o adequado controle de acesso.

5.66.1. Os acessos ao COMPLEXO deverão ser monitorados virtualmente de forma permanente.

5.66.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital de todos os veículos que adentrem a ÁREA DA CONCESSÃO e dela saiam, mantendo esse registro armazenado e disponível.

5.66.3. É vedada à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências, imagens e controle de acesso de veículos a qualquer parte sem a anuência formal do PODER CONCEDENTE, exceto no caso de ordem judicial e para as autoridades oficiais.

5.67. A operação necessária para a prevenção e combate contra incêndios e proteção contra descargas elétricas, incluindo situações emergenciais, deverá seguir as diretrizes do Plano de Prevenção e Combate a Incêndios e Proteção Contra Descargas Atmosféricas.

5.67.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter os equipamentos contra incêndio distribuídos pelo COMPLEXO em boas condições de uso, efetuar testes e recargas dentro da legislação vigente.

5.67.2. A CONCESSIONÁRIA deverá manter entre seus colaboradores equipe treinada de brigadistas nas edificações sob sua responsabilidade, nos termos da legislação vigente.

5.67.3. A CONCESSIONÁRIA deverá manter as edificações devidamente sinalizadas, com os tipos de extintores disponíveis, hidrantes e placas que indiquem as rotas de fuga.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

5.68. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar um mapeamento das áreas suscetíveis a descargas atmosféricas e ações de mitigação em toda a área da CONCESSÃO.

5.69. A operação necessária para o pronto atendimento dos USUÁRIOS devido à ocorrência de acidentes ou problemas de saúde dentro da ÁREA DA CONCESSÃO e a execução de atividades preventivas e educativas deverá seguir as diretrizes do Plano de Atendimento Ambulatorial e de Remoção Emergencial.

5.70. A CONCESSIONÁRIA deverá, por si ou assegurar que o seu locatário assim o faça, que seja mantido serviço ambulatorial de pronto atendimento emergencial e de primeiros socorros destinado aos casos que ocorram com os USUÁRIOS dentro do COMPLEXO quando assim exigido pela legislação vigente.

i) Caso algum evento a ser realizado dentro do COMPLEXO exija a adoção de equipamentos específicos para atendimento emergencial dos usuários, tais como jogos de futebol, deverá a CONCESSIONÁRIA assegurar por si, ou pelos seus locatários, a disponibilização de tais equipamentos.

#### ATENDIMENTO AO USUÁRIO

5.71. O atendimento ao USUÁRIO deverá ser realizado a partir das diretrizes do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, com foco na maximização da experiência do USUÁRIO, nas boas relações entre USUÁRIOS e funcionários e no respeito à pluralidade social que compõe a totalidade dos USUÁRIOS.

5.72. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar plataforma de relacionamento com o USUÁRIO, podendo optar por aplicativo e/ou outros meios de divulgação digital da programação e dos serviços oferecidos no COMPLEXO, contendo informações como: i) programação, áreas de serviços de alimentação, sanitários e estacionamento; ii) informações históricas e culturais; iii) horário de funcionamento; e iv) espaço para envio de sugestões e reclamações.

5.73. A CONCESSIONÁRIA deverá valer-se dos meios disponíveis para evitar a formação de filas para acesso aos eventos e instalações de serviços aos USUÁRIOS, tal como venda antecipada e descentralizada de ingressos e tíquetes para serviços de alimentação.

5.74. Os sanitários deverão estar disponíveis aos USUÁRIOS durante todo o período em que o COMPLEXO estiver aberto.

5.75. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a contagem do número de USUÁRIOS, no âmbito da pesquisa de uso público, de forma a constituir uma série histórica de dados a serem disponibilizados ao PODER CONCEDENTE de maneira desagregada, conforme disposto no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.76. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisa de uso público do COMPLEXO, conforme disposto no APÊNDICE III.2 – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.77. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar pesquisas de satisfação com os USUÁRIOS do COMPLEXO, conforme disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, e APÊNDICE III.2 – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIOS.

5.78. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço de informações ao visitante do COMPLEXO, em local de fácil acesso e visualização, que ofereça informações relevantes, que melhorem a experiência dos USUÁRIOS. As informações serão fornecidas, de preferência, em versão bilíngue (português e inglês).

5.78.1. A CONCESSIONÁRIA poderá disponibilizar o serviço de informações por meio de aplicativos para smartphones, tablets, acesso via internet ou outros meios mais modernos de comunicação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

- 5.79. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o fornecimento de água potável para os USUÁRIOS em bebedouros estrategicamente posicionados dentro do COMPLEXO.
- 5.80. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço pago ou gratuito de acesso à internet;
- 5.81. A CONCESSIONÁRIA deverá promover a oferta de serviços de alimentação variados no COMPLEXO, atrelando qualidade, diversidade e agilidade no serviço prestado.
- 5.82. A CONCESSIONÁRIA deverá sinalizar de forma adequada as localidades e equipamentos do COMPLEXO.
- 5.83. Os serviços de carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros nas áreas de acesso ao COMPLEXO deverão causar o mínimo de impacto dentro do COMPLEXO e em seu entorno.
- 5.84. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias dentro do COMPLEXO.
- 5.85. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e disponibilizar um plano com rotas acessíveis no COMPLEXO, como parte integrante do Plano de Atendimento e Experiência do USUÁRIO, identificando percursos e equipamentos acessíveis, e outras medidas que melhorem a experiência dos USUÁRIOS com deficiência e mobilidade reduzida.
- 5.86. A CONCESSIONÁRIA deverá promover visitas guiadas ao COMPLEXO, contemplando informações como fatos históricos relativos à sua arquitetura, personagens e eventos relevantes, de forma gratuita ou paga, devendo ser realizada por profissionais treinados e capacitados.
- 5.97.1 A visita guiada deverá ser oferecida de forma gratuita pelo menos 1 (uma) vez por semana para alunos de escolas públicas municipais ou outro público indicado pelo PODER CONCEDENTE.

## 6. EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS

- 6.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo interesse, diretamente, mediante a constituição de subsidiárias integrais, ou mediante terceiros, por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS na ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se este CONTRATO e a regulamentação vigente.
- 6.2. As atividades econômicas a serem exploradas por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS deverão promover sinergia e complementariedade ao COMPLEXO, de forma a ampliar e intensificar os usos atuais e introduzir novos usos, incluindo, mas não se limitando a:
- 6.2.1 Instalação e operação de serviços relacionados a:
- a) atividades financeiras como caixas eletrônicos, agências bancárias e casas de câmbio;
  - b) alimentação e bebida, em distintas categorias econômicas;
  - c) atividades relacionadas à saúde, bem-estar, medicina esportiva, academia;
  - d) atividades educacionais como centros de capacitação esportiva;
  - e) convenções e eventos como auditórios e áreas de exposição;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

- f) locação de espaços de trabalho, equipados ou não, inclusive espaços de produção compartilhados;
- g) recreação, entretenimento, esporte e lazer como exibição de filmes, realização de peças de teatro, espetáculos, eventos, inclusive esportivos, feiras culturais e exposições diversas;

6.2.2 Instalação e operação de atividades comerciais, incluindo gastronomia, conveniência, souvenir, farmácias, lojas e mercados.

6.2.3 Instalação e operação de atividades de hotelaria e hospedagem, em distintas categorias econômicas.

6.2.4 Áreas de hospitalidades como camarotes e salas de espera.

6.2.5 Programas de visitação.

6.2.6 Instalação e operação de estacionamento de veículos, que deverá possuir vagas específicas reservadas para idosos e deficientes físicos, disponíveis para o uso diário e em eventos.

6.3. As edificações e os espaços livres implantados para exploração de atividades econômicas por meio de EMPREENDIMENTOS ASSOCIADOS serão considerados como BENS REVERSÍVEIS ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO, sendo vedada a sua alienação.

## 7. CRONOGRAMA FÍSICO e PLANO OPERACIONAL

7.1. O presente anexo é acompanhado de uma planilha propositiva de cronograma físico a ser avaliada pela CONCESSIONÁRIA.

7.2. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar, em até 30 dias da assinatura do CONTRATO, planilha propositiva de um cronograma físico para a gestão do COMPLEXO, podendo alterar os itens, prazos e providências desde que atendidas as condições contratuais, e devendo manter o PODER CONCEDENTE informado de quaisquer alterações.

7.3. O presente anexo é acompanhado de um plano operacional propositivo a ser avaliado pela CONCESSIONÁRIA.

7.4. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar, em até 30 dias da assinatura do CONTRATO, plano operacional para a gestão do COMPLEXO, podendo alterar os cargos, funções e número de profissionais, desde que atendidas as condições contratuais, e devendo manter o PODER CONCEDENTE informado de quaisquer alterações.

## 8. CONTRATOS EXISTENTES

8.1. Os contratos firmados pelo PODER CONCEDENTE e pela MORADA DO SOL deverão ter suas vigências respeitadas pela CONCESSIONÁRIA, devendo a CONCESSIONÁRIA suceder ao PODER CONCEDENTE e à MORADA DO SOL quanto aos custos e responsabilidades das avenças, sendo opcional a rescisão contratual mediante indenização à empresa contratada.

8.1.1 Os eventuais pagamentos, repasses, responsabilidades administrativas ou pecuniárias assumidas pelo PODER CONCEDENTE e pela MORADA DO SOL e eventualmente não adimplidas até a data em que a CONCESSIONÁRIA assumir a responsabilidade pelos instrumentos serão suportadas, respectivamente, pelo PODER CONCEDENTE ou pela MORADA DO SOL, não cabendo a CONCESSIONÁRIA qualquer responsabilidade sob estas.

r1  r2  r3  r4  r5  r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

- 8.2. Não haverá sucessão subjetiva nos contratos de publicidade vigentes, firmados pela Ferroviária S.A., devendo a CONCESSIONÁRIA respeitá-los até o final de sua vigência, sendo vedada a prorrogação.
- 8.3. Os contratos de que trata o item 8 estão especificados no ANEXO IV – CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE SUCESSÃO no item CONTRATOS VIGENTES NA ÁREA DE SUCESSÃO A SEREM ASSUMIDOS.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

## **PLANILHA DE CRONOGRAMA DE MANUTENÇÃO E INVESTIMENTOS**

DS  
r1

DS  
r2

DS  
AlSS  
r3

DS  
MDS  
r4

r5

r6









**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

## PLANILHA DE PLANO OPERACIONAL

PLANO OPERACIONAL -  
estimado

		AISS	MDS		
r1	r2	r3	r4	r5	r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**

QUANTIDADE DE PÚBLICO	Estádio		Estádio		Multiuso		Foyer	
	DIARIAMENTE	JOGO	JOGO	EVENTO	EVENTO	EVENTO	EVENTO	
	EFETIVO	<10 K	>10 K	<10 K	>10 K	<5 K	>5 K	<1 K
<b>Administrativo</b>								
Gerente Geral	1							
Gerente Comercial	1							
Gerente Operacional	1							
Gerente Financeiro	1							
Coordenador Operacional	2							
Coordenador de Marketing	1							
Coordenador Financeiro	1							
Analistas	6							
<b>Operacional</b>								
Seguranças	3	70	120	100	180	30	60	8
Supervisor Seguranças		3	6	4	6	3	5	1
Monitoramento de imagem	2	2	2	2	2	2	2	2
Brigadista/Bombeiros	1	20	40	20	60	15	20	5
Limpeza - ASG		44	52	60	78	12	18	18
Orientadores (Fluxo interno)		24	36	32	48	6	6	8
Orientadores (Fluxo externo)		8	12	16	24	4	6	-
Supervisor Orientação		2	3	2	3	1	1	-
Empulseiramento do setor		12	35	12	35	4	6	-
Operador de Catraca		16	28	16	49	7	12	3
Supervisor Catraca		1	2	2	2	1	2	-
Posto Médico		1	1	1	2	-	1	-
Ambulância		3	4	3	4	2	3	1
Equipe de Credenciamento		6	12	8	14	5	6	2
Carregadores - demandas predial		4	6	8	12	4	4	2
<b>Outros RH</b>								
Maqueiro/Gandulas		11	11	-	-	-	-	-
Coordenação sonorização		1	1	-	-	-	-	1
Coordenação placar		1	1	-	-	-	-	-
Suporte TI		1	2	1	1	-	-	1
Orientadores de trânsito/estacionamento		4	8	4	8	4	8	4
Engenheiro (Plantão)		1	1	1	1	-	1	1
Equipe predial (eletricista, encanador, civil)	4	3	6	4	6	2	4	2
Jurídico		1	1	1	1	-	-	-
<b>Outros itens - por evento</b>								
Lanches (apenas órgãos públicos)		80	120	80	120	-	-	-
Rádio comunicação		20	35	35	50	10	20	8
Geradores		2	2	2	2	2	2	2
Banheiros Químicos		-	-	-	-	16	24	-
Grades		60	100	400	800	60	260	30
Placas de Fechamentos		20	40	40	100	20	20	-
Gráfica (pulseiras)		400	800	600	1.000	200	400	100
Gráfica (crachás/credenciais)		20	20	20	20	20	20	20
Gráfica (placas estacionamento)		6	6	6	6	6	6	6
Caçambas de Lixo/Reciclável	0,1	2	2	5	8	1	2	1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO III DO CONTRATO  
CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO**

1.13. Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a prestação de contas da CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.14. A CONCESSIONÁRIA emitirá, anualmente, relatório de operação e gestão ao PODER CONCEDENTE que comprove a execução dos encargos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

1.15. Os relatórios de operação e gestão anuais deverão ser elaborados especificamente para o PODER CONCEDENTE, e deve conter a totalidade de dados e informações disponíveis em sua estrutura. Deve abordar, no mínimo:

- i. Atividades executadas de acordo com os planos previstos no CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
- ii. Resultado da análise de conformidade da prestação dos serviços comparativamente aos PLANOS OPERACIONAIS pactuados com o PODER CONCEDENTE.
- iii. Relação das reclamações de USUÁRIOS contendo: identificação do USUÁRIO, breve descrição, data e as medidas tomadas em relação a elas.
- iv. Resumo das constatações de ocorrências contendo: breve descrição, data, as medidas tomadas e o tempo de resposta a cada uma delas.
- v. Lista de eventos realizados contendo: breve descrição, data, registro fotográfico, o público estimado e efetivo e impactos gerados e ações mitigadoras. e
- vi. Atas das reuniões e encaminhamentos com o Conselho Gestor.

1.16. Os relatórios deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE em até 15 (quinze) dias contados do fim de cada ano.

1.17. Os relatórios serão utilizados para verificação do cumprimento dos encargos previstos, inclusive para fins de mensuração de desempenho.

1.18. O PODER CONCEDENTE poderá, a seu critério, realizar inspeções em todas as áreas e equipamentos objeto da CONCESSÃO a fim de realizar uma análise de conformidade

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

entre o relatório apresentado e a situação real do COMPLEXO.

1.19. O PODER CONCEDENTE deverá emitir um relatório atestando o nível de conformidade entre o relatório apresentado pela CONCESSIONÁRIA e as informações coletadas *in loco*, contento, inclusive, o registro fotográfico das inspeções, justificando o desempenho da CONCESSIONÁRIA nos níveis (i) pouco satisfatório, (ii) satisfatório e (iii) muito satisfatório.

1.20. Os relatórios, tanto emitidos pelo PODER CONCEDENTE quanto pela CONCESSIONÁRIA, serão passíveis de verificação independente pelo agente de apoio a fiscalização previamente designado.

1.21. O relatório anual deverá ser elaborado com vistas a uma ampla comunicação de toda operação do COMPLEXO no período. Considerando as informações contidas no relatório trimestral, o relatório anual também deverá conter, no mínimo:

- vi. Sumário executivo;
- vii. Resumo dos eventos, aulas e atividades executadas;
- viii. Resumo das melhorias implementadas;
- ix. Resultados das pesquisas de perfil e satisfação e contagem de usuários e sua evolução histórica; e
- x. Ações previstas e expectativas para o ano seguinte.

1.22. O relatório deverá ser entregue ao PODER CONCEDENTE até 90 (noventa) dias contados do encerramento do período ao qual ele se refere.

1.23. O relatório anual, quando devidamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE, deverá ser disponibilizado para consulta pública.

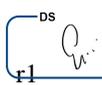
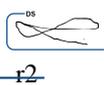
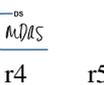
1.24. O relatório anual deverá ser elaborado em formato que siga as boas práticas de companhias abertas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO III DO CONTRATO  
CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO**

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO**

1.1. Este apêndice tem como objetivo estabelecer as diretrizes que deverão ser seguidas para a realização de pesquisas com os USUÁRIOS, a saber:

- (iii) Pesquisa de Satisfação dos USUÁRIOS e;
- (iv) Pesquisa de Perfil do Usuário.

1.2. Para fins de avaliação do FATOR DE DESEMPENHO do Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD), não será considerada a Pesquisa de Perfil do Usuário.

2.1. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar entidade especializada e reconhecida para a elaboração da metodologia de pesquisa e sua execução.

2.2. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar ao PODER CONCEDENTE os resultados das pesquisas com os USUÁRIOS, conforme disposto abaixo, e a totalidade dos dados primários coletados sistematizados para análises estatísticas, inclusive os dados coletados adicionalmente às pesquisas por iniciativa da CONCESSIONÁRIA no âmbito do APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO.

2.2.1. Será facultado ao PODER CONCEDENTE tornar público o conteúdo recebido.

2.2.2. Os resultados disponibilizados deverão conter a descrição da metodologia utilizada para sua obtenção e a significância estatística dos dados apresentados.

2.3. Deverá ser realizada a análise dos dados primários coletados para a elaboração de índices de satisfação, relatórios e outros produtos que se fizerem necessários.

2.4. Alterações na metodologia adotada nas pesquisas durante o período da CONCESSÃO não deverão impactar a comparação entre os dados coletados em diferentes momentos, de modo a viabilizar uma série histórica estatisticamente confiável.

2.5. Para a coleta de dados diretamente com USUÁRIOS, deverão ser observadas, no mínimo, as seguintes diretrizes:

- (iii) Deverão ser realizadas entrevistas estruturadas, com formulário elaborado e aplicado diretamente ao USUÁRIO no formato presencial;
- (iv) Para pesquisas amostrais, deverá ser definida uma amostra que represente características de toda população a partir da qual a amostra foi retirada.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.6. A entidade responsável pelas pesquisas deverá garantir a integridade da coleta de dados por seus funcionários diretos ou subcontratados.

2.7. As entrevistas deverão, preferencialmente, ocorrer com os USUÁRIOS que estejam deixando o perímetro do COMPLEXO, independentemente de quanto tempo permaneceram em sua área.

2.8. Para atestar a satisfação dos USUÁRIOS em relação a equipamentos e serviços específicos, como o Serviço Ambulatorial de Pronto Atendimento Emergencial e de Primeiros Socorros, ou equipamentos de lazer e esportivos, as entrevistas deverão, preferencialmente, ser realizadas in loco, após o uso desses equipamentos e/ou serviços.

2.9. A pesquisa deverá ter uma abrangência anual e balanceada, considerando as variações climáticas que ocorrem ao longo do ano e contemplando períodos matutino, vespertino e noturno, em dias da semana e finais de semana.

2.10. A Pesquisa de Satisfação do Usuário tem como objetivo aferir o nível de satisfação do usuário a partir de sua experiência no COMPLEXO e deverá ser realizada observado o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO, inclusive quanto à contratação do instituto de pesquisa responsável pela realização das atividades desta pesquisa.

2.11. A Pesquisa de Uso Público tem como objetivo aferir as principais características relacionadas aos principais usos, perfil socioeconômico e demográfico e número de USUÁRIOS do COMPLEXO.

2.11.1. A seleção e a contratação de instituto de pesquisa para a realização das atividades da Pesquisa de Uso Público deverão observar o disposto no ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, do CONTRATO.

2.11.2. Fica facultado à CONCESSIONÁRIA a contratação do mesmo instituto para a realização da Pesquisa de Uso Público e da Pesquisa de Satisfação do USUÁRIO.

2.11.3. A Pesquisa de Uso Público deverá ser realizada pela primeira vez, em até 1 (um) ano, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e, após essa primeira vez, deverá ser realizada a cada 2 (dois) anos, contados da data de realização da primeira Pesquisa de Uso Público.

2.11.4. No âmbito da Pesquisa de Uso Público, deverá ser aferido o número de USUÁRIOS no COMPLEXO, a partir da utilização de uma metodologia específica e confiável, considerando, no mínimo, as variações climáticas e de dias da semana, que possam influenciar a quantidade de USUÁRIOS presentes no COMPLEXO.

2.11.5. As análises deverão incluir, no mínimo, comparações entre variáveis relacionadas ao perfil demográfico dos usuários e a sua percepção em relação aos serviços prestados.

2.11.6. A Pesquisa de Uso Público deverá conter também um levantamento demográfico dos usuários do COMPLEXO, contendo, no mínimo os seguintes dados dos USUÁRIOS:

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup> (viii) Idade; r3 <sup>DS</sup> r4 <sup>DS</sup> N/D/S r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (ix) Escolaridade;
- (x) Identidade étnico-racial;
- (xi) Gênero;
- (xii) Deficiência Física;
- (xiii) Origem; e
- (xiv) Renda domiciliar per capita.

2.11.6.1. Para o levantamento do item ‘Origem’, a pesquisa deverá coletar dados com a maior precisão geográfica possível, como endereço, CEP de residência e país de origem, possibilitando o seu uso em análises em sistemas de informação geográfica.

2.11.7. A Pesquisa de Uso Público deverá aferir os principais usos e atividades realizadas no COMPLEXO, através de pesquisa com metodologia observacional, entrevistas estruturadas presenciais, ou outra metodologia pertinente.

2.11.8. A Pesquisa de Uso Público deverá ser estruturada em ‘usos agregados’ e ‘usos específicos’, onde cada um dos ‘usos agregados’ deverá ser composto em sua totalidade por ‘usos específicos’ de maneira a contemplar, exaustivamente, todos os usos possíveis dentro de sua categoria.

2.11.8.1. Os ‘usos agregados’ deverão aferir de maneira agregada, no mínimo, a parcela de USUÁRIOS que realizou, durante o período de permanência na área do COMPLEXO, as seguintes atividades:

- (vi) Práticas esportivas;
- (vii) Aulas e atividades esportivas, culturais e de lazer;
- (viii) Eventos específicos;
- (ix) Serviços de alimentação; e
- (x) Demais.

2.11.8.5. O levantamento deverá também incluir informações variadas, tais como:

- (vii) Acompanhamento por crianças;
- (viii) Dispendio financeiro no COMPLEXO;

(ix) Meio de transporte utilizado;

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (x) Número de pessoas acompanhando o usuário na visita;
- (xi) Percepção de necessidade de melhoria; e
- (xii) Tempo que os usuários permaneceram no COMPLEXO.

2.11.8.6. Os dados deverão ser apresentados de modo que seja possível estabelecer relações entre os dados demográficos e os dados coletados no âmbito da pesquisa.

2.11.8.7. O trabalho do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste APÊNDICE:

- (iii) Etapa I: realizada antes do início de sua operação, que consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados e informações pertinentes e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues, observado o APÊNDICE I – PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA CONCESSÃO, e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e;
- (iv) Etapa II: consistente, na execução das atividades necessárias para a realização da pesquisa de uso público, incluindo coleta de dados prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

2.12. O CONCESSIONÁRIO poderá, se desejar, complementar os dados de suas pesquisas pelo uso de metadados, sistemas eletrônicos, aplicativos de dispositivos móveis e outros desde que tais dados sejam obtidos de forma consentida, anônima e dentro dos termos da Legislação Vigente.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO III DO CONTRATO  
CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE III – DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE  
TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

## 5. INTRODUÇÃO

A fim de assegurar uma transição eficaz da operação do COMPLEXO entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, e minimizar o impacto sobre os USUÁRIOS e as atuais atividades realizadas, a CONCESSIONÁRIA desenvolverá um Plano de Transferência Operacional (PTO).

Como parte do Plano de Transferência Operacional será criado um Comitê Transição, liderado pela CONCESSIONÁRIA e com a participação de representantes do Município de Araraquara e da Morada do Sol, Turismo, Eventos e Participação S.A.

O Comitê de Transição deverá permanecer ativo até o término do período de transição da CONCESSÃO, conforme ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, do CONTRATO, devendo se reunir quinzenalmente para acompanhar e dar suporte à consecução Plano de Transferência Operacional ou quando convocado pelo PODER CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA, por sua vez, deverá estabelecer uma equipe de Transição com foco gerencial para assumir as responsabilidades da operação do COMPLEXO durante o PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

## 6. OBJETIVOS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL

O Plano de Transferência Operacional tem como objetivos gerais:

- (iii) A transferência da operação do COMPLEXO; e
- (iv) A avaliação e melhoria da operação atual do COMPLEXO.

Para atingir esses objetivos, as ações apresentadas a seguir devem estar previstas.

### 6.1. Transferência da operação

A CONCESSIONÁRIA deverá identificar as atividades necessárias para cada membro da Equipe de Transição a fim de assegurar a operação contínua do COMPLEXO, incluindo respectivo cronograma para tal atividade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**6.2. Avaliação e melhoria da operação**

Para avaliar e manter a operação do COMPLEXO com melhoria do seu nível de serviço, a CONCESSIONÁRIA deverá implementar as seguintes ações:

- (iii) Garantir a manutenção da operação do COMPLEXO em níveis aceitáveis ao atendimento adequado dos USUÁRIOS; e
- (iv) Elaborar o Manual de Operações do COMPLEXO.

**7. ETAPAS DO PLANO DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

O Plano de Transferência Operacional irá compreender 3 estágios distintos:

- (iv) Estágio 1 – Preparação;
- (v) Estágio 2 – Operação Assistida; e
- (vi) Estágio 3 – Operação de Transição.

**7.1. Estágio 1 - Preparação**

A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar planos e programas específicos, que irão facilitar e direcionar o processo de transição. O conjunto de planos constitui o Plano de Transferência Operacional (PTO), que deverá ser elaborado e enviado ao PODER CONCEDENTE em até 30 (trinta) dias a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

Nesse estágio, a Equipe de Transição deverá elaborar os PLANOS OPERACIONAIS do COMPLEXO. Recebidos os referidos planos, o PODER CONCEDENTE deverá analisá-los, nos termos do previsto no EDITAL, podendo solicitar ajustes e/ou esclarecimentos que forem necessários.

**7.2. Estágio 2 – Operação Assistida**

A partir da aprovação do PTO pelo PODER CONCEDENTE, que deverá se dar em até 15 dias a partir do seu recebimento, terá início o Estágio 2. Os objetivos desse Estágio são:

- (iv) Permitir à CONCESSIONÁRIA obter e preparar os recursos necessários para a prestação dos serviços necessários à consecução do OBJETO;

 r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

- (v) Minimizar qualquer efeito adverso da transferência dos serviços prestados atualmente no COMPLEXO para a CONCESSIONÁRIA; e
- (vi) Assegurar a disponibilidade de informações e procedimentos necessários para que as PARTES assumam suas responsabilidades e direitos relativos à CONCESSÃO.

Nesse Estágio, que terá duração de 30 dias, o PODER CONCEDENTE manterá a responsabilidade pela operação do COMPLEXO, com acompanhamento direto da CONCESSIONÁRIA, que dentre outras atividades deverá validar as decisões gerenciais em um regime de operação assistida, conforme previsto no PTO.

Para tanto, a CONCESSIONÁRIA deverá estabelecer uma equipe de transição com responsáveis diretos pelo acompanhamento das principais áreas funcionais.

Nessa etapa a Equipe de Transição da CONCESSIONÁRIA trabalhará em conjunto com o Comitê de Transição e todas as pessoas que este indicar, de forma a coordenar de maneira transparente as atividades de transição previstas para essa etapa.

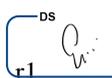
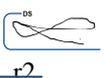
A CONCESSIONÁRIA desfrutará de livre acesso a todas as instalações do COMPLEXO e serão designados espaços físicos para que a CONCESSIONÁRIA possa realizar os trabalhos e atividades da transição. Durante esse estágio, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar um amplo processo de auditoria para familiarizar-se completamente com as operações, a estrutura organizacional.

A CONCESSIONÁRIA deve garantir uma transição eficaz, dentro dos prazos estabelecidos, através da execução mínima das seguintes ações:

- (iv) Iniciar o processo de capacitação e desenvolvimento do seu quadro de pessoal;
- (v) Tomar a iniciativa para cooperar com os representantes locais e regionais do Governo, comunidade empresarial e população em geral para promover a integração do COMPLEXO; e
- (vi) Estabelecer uma estrutura organizacional eficiente, que defina claramente as responsabilidades de cada PARTE na CONCESSÃO.

O PODER CONCEDENTE deve assegurar que todos os eventuais eventos contratados para datas posteriores a celebração do CONTRATO sejam cancelados, ou sub-rogados para a CONCESSIONÁRIA, a critério desta última, nos termos e condições estabelecidos no CONTRATO.

### 7.3. Estágio 3 – Operação de Transição

    r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

No Estágio 3, que também terá duração de 30 dias a partir do final do Estágio 2, a CONCESSIONÁRIA se obriga a conduzir todas as atividades da operação do COMPLEXO, incluindo, mas não se limitando, à gestão de recursos humanos e capacitação de prepostos, ao serviço de segurança, à operação e manutenção do COMPLEXO, à administração e finanças, à operação comercial, à interação e comunicação com os demais entes envolvidos no dia a dia do COMPLEXO, como USUÁRIOS e agentes governamentais.

Nesse Estágio, a CONCESSIONÁRIA terá plena responsabilidade pela operação do COMPLEXO com acompanhamento do PODER CONCEDENTE, que, dentre outras atividades, deverá acompanhar as decisões gerenciais da CONCESSIONÁRIA.

## **8. AÇÕES DE TRANSFERÊNCIA OPERACIONAL**

Com o intuito de facilitar o entendimento para a elaboração do Plano de Transferência Operacional são oferecidos, a seguir, algumas sugestões de ações possíveis para serem implementadas pela CONCESSIONÁRIA.

### **8.1. Equipe de Transição**

Uma Equipe de Transição será formada para gerenciar todos os aspectos da transição da operação do PODER CONCEDENTE para a CONCESSIONÁRIA. Entre outras atividades, a equipe poderá realizar:

- (vii) O desenvolvimento de um cronograma de transição detalhado;
- (viii) A formação de subequipes para lidar com aspectos específicos da transição;
- (ix) A supervisão das subequipes e facilitação de reuniões semanais/quinzenais entre todas as subequipes;
- (x) Garantia da continuidade de operação de todos os sistemas de negócio (contábil, operacional, tecnologia da informação, folha de pagamento etc.);
- (xi) Fornecimento de assessoria jurídica e técnica; e
- (xii) Desenvolvimento de uma estrutura de administração para do COMPLEXO, nomeando a administração executiva e os líderes de grupos/serviços/práticas.

#### **8.1.1. Subequipe: Finanças**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Uma Equipe de finanças poderá ser formada para desenvolver orçamentos e gerenciar despesas. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (v) Desenvolvimento de um orçamento mensal detalhado para os primeiros 2 anos; desenvolvimento de um orçamento trimestral para o terceiro ano;
- (vi) Garantia de uma transição eficaz da gestão de todos os sistemas, equipamentos, acervos, gestão da segurança, da limpeza, das áreas verdes, entre outros;
- (vii) Desenvolvimento de ferramentas para garantir que a gestão financeira seja detalhada e transparente; e
- (viii) Identificação de áreas de melhoria para criação de um sistema operacional otimizado e customizado.

**8.1.2. Subequipe: Operações**

Uma Equipe de Operações poderá ser formada para operar do COMPLEXO. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (v) Coordenação junto com o PODER CONCEDENTE sobre questões regulatórias;
- (vi) Identificação de necessidades de contratação de equipe para do COMPLEXO;
- (vii) Identificação de necessidades de manutenção e pequenas melhorias (desenvolvimento de orçamento e cronograma);
- (viii) Identificação de necessidades de equipamentos adicionais; e

**8.1.3. Subequipe: Comunicações**

Uma Equipe de Marketing poderá ser formada para gerenciar todos os aspectos de comunicações internas e externas. Entre outras atividades, a tal equipe poderá realizar:

- (iv) Criação de uma estratégia de relações públicas;
- (v) Desenvolvimento de relações com a imprensa e com os USUÁRIOS do COMPLEXO; e
- (vi) Administração de relações com interessados.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**8.1.4. Subequipe: Comercial**

Uma Equipe Comercial poderá ser criada para gerenciar atividades comerciais existentes e no curto prazo. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (iv) Administração de atividades comerciais na propriedade do COMPLEXO;
- (v) Desenvolvimento e administração de relações próximas com possíveis investidores; e
- (vi) Desenvolvimento de metas de desenvolvimento comercial.

**8.1.5. Subequipe: Recursos Organizacionais e Humanos**

Uma Equipe de Estrutura Organizacional poderá ser criada para aconselhar e desenvolver alternativas para a estrutura organizacional do COMPLEXO. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (iii) Fornecimento de uma lista de potenciais líderes de administração executiva e de grupos/serviços/práticas para a equipe de transição, com base em experiência e especialização; e
- (iv) Identificação de áreas onde a Equipe de Administração possa precisar de fortalecimento e desenvolvimento de critérios de recrutamento.

**8.1.6. Subequipe: Tecnologia da Informação**

Uma Equipe de Tecnologia da Informação poderá ser criada para gerenciar uma transição tranquila da infraestrutura de TI. Entre outras atividades, tal equipe poderá realizar:

- (iv) Avaliação do sistema de TI atual;
- (v) Identificação de melhorias de TI necessárias; e
- (vi) Identificação de necessidades estratégicas de contratação/treinamento para TI.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO III DO CONTRATO**

**CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE  
INTERESSE DA MUNICIPALIDADE E OUTROS**

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**APÊNDICE IV – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO PARA EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE E OUTROS**

Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a cessão de uso dos bens para EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE e OUTROS EVENTOS SOLICITADOS PELO PODER CONCEDENTE, conforme previsto no ANEXO 3 – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA.

*Eventos de Interesse da Municipalidade*

1.1. O PODER CONCEDENTE enviará anualmente a CONCESSIONÁRIA, no mês de setembro do exercício anterior ao do uso proposto, o calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE a serem realizados na ÁREA DA CONCESSÃO, **de forma gratuita**, no exercício subsequente.

1.2. Os EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE serão limitados para os usos indicados na tabela abaixo:

Eventos requeridos pelo Município na Arena da Fonte		
Eventos	Datas	Observação
Eventos sem pré-determinação.	10 (dez) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município conforme termos deste Anexo.
Jogos de futebol feminino (profissional ou categorias de base).	15 (quinze) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Eventos requeridos pelo Município no Ginásio de Esportes Castelo Branco		
Eventos	Datas	Observação
Eventos sem pré-determinação.	15 (quinze) datas ao ano	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Jogos e treinos de categorias de base, derivados de políticas públicas municipais relativas ao esporte.	15 (quinze) datas ao ano.	Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo..

r1  r2  r3  r4  r5 r6

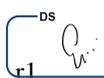
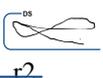


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Eventos requeridos pelo Município no CEAR		
Evento	Data	Observação
Carnaval.	5 (cinco) datas ao ano.	Espaço externo e espaço denominado "Passarela do Samba". Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Comemorações do aniversário da Cidade.	2 (duas) datas em dias consecutivos no mês de agosto, previstas para os dias 21 e 22.	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo..
Araraquara Rock.	5 (cinco) datas ao ano, previstas no final de semana mais próximo, anterior ou posterior a 13 de julho..	Espaço externo Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
FEMA (Festival de Musica Autorial).	5 (datas) datas ao ano, previstas no segundo ou terceiro final de semana de setembro	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
FACIRA (Feira Agropecuária, Comercial e Industrial de Araraquara).	10 (datas) datas ao ano, previstas na segunda quinzena de agosto.	Espaço externo e Pavilhão Multiuso Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	5 (cinco) datas ao ano.	Anfiteatros (pavilhões a serem adaptados a anfiteatros), conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	10 (datas) datas ao ano.	Salas multiuso, conforme termos deste Anexo.
Eventos sem pré-determinação.	5 (cinco) datas ao ano.	Espaço externo, Pavilhão Multiuso e Centro de Convenções. Sem ônus de locação para o Município; despesas com segurança, bilheteria, limpeza por conta do município, conforme termos deste Anexo.

Obs: Uma data equivale a um dia.

1.3. O calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE deverá indicar, em relação a cada um dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE: a natureza do evento; o tamanho da parcela da ÁREA DA CONCESSÃO a ser utilizada; a estimativa de público; e outras informações relevantes.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.3.1. Serão considerados datas de evento (dias) os dias necessários para a montagem e desmontagem dos equipamentos eventualmente necessários aos eventos, de forma que o Município deve procurar adequar as estruturas necessárias a seus eventos dentro dos limites indicados neste Anexo, sob pena de arcar com os custos de locação do(s) espaço(s) relativos aos dias de montagem e desmontagem conforme valores usualmente praticados no mercado.

1.4. Desde que justificadamente e em casos excepcionais, o PODER CONCEDENTE pode solicitar a alteração da data de realização dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE com pelo menos 120 (cento e vinte) dias de antecedência da data originalmente proposta para sua realização.

1.4.1. Caso a nova data pretendida pelo PODER CONCEDENTE já esteja previamente reservada para evento ou atividade da CONCESSIONÁRIA, deverá o PODER CONCEDENTE eleger outra data dentro das datas disponíveis indicadas pela CONCESSIONÁRIA.

1.4.2. Caso nenhuma data seja adequada para a finalidade do PODER CONCEDENTE, poderá ele retomar a data original com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, ou desistir do evento.

1.5. O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as medidas necessárias para assegurar a antecedência necessária na comunicação das datas desejadas de uso, de forma a não prejudicar as operações da gestão do espaço pela CONCESSIONÁRIA.

1.6. É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito a contratação de terceiros e realização de parcerias relativa aos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE.

1.6.1. O PODER CONCEDENTE poderá, nos eventos de sua responsabilidade, ceder seus espaços para entidades sem fins lucrativos, assistenciais ou com finalidade social.

1.7. O PODER CONCEDENTE não pode disponibilizar, conceder, delegar, autorizar, permitir ou qualquer outra forma de cessão de direito relativo às datas de eventos indicadas neste Anexo para terceiros, sejam eles públicos ou privados, instituições sem fins lucrativos ou de qualquer outra natureza, sob nenhuma hipótese.

1.8. A CONCESSIONÁRIA pode explorar ATIVIDADES ECONÔMICAS durante a realização dos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE, ainda que de forma não exclusiva.

1.9. A forma de exploração das ATIVIDADES ECONÔMICAS pela CONCESSIONÁRIA durante a realização de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE será definida caso a caso, mediante acordo prévio entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.

1.10. O PODER CONCEDENTE é responsável pela limpeza, segurança e organização, bem como deve responsabilizar-se pela provisão de equipamentos extras eventualmente necessários tais como sanitários móveis, conjunto geradores, segurança privada interna, monitoramento de tráfego, serviços de saúde, equipes médicas etc, no caso da realização de EVENTOS DA

MUNICIPALIDADE

r1

r2

r3

r4

r5

r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.10.1. O PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA poderão celebrar acordo e/ou contrato, nos termos da legislação vigente ao tempo da realização dos eventos, para que a CONCESSIONÁRIA preste os serviços eventualmente necessários.

1.11. O PODER CONCEDENTE é responsável pela obtenção de todas as licenças, permissões e autorizações eventualmente necessárias para a realização dos eventos de seu interesse, devendo se adequar às eventuais limitações e características inerentes às demais licenças vigentes para o COMPLEXO.

1.11.1. A organização, obtenção de eventuais autorizações administrativas e custeio das despesas decorrentes da realização dos EVENTOS DE INTERESSE DA MUNICIPALIDADE, são de responsabilidade exclusiva do PODER CONCEDENTE.

1.11.2. A não obtenção de todas as licenças e permissões legais até 30 (trinta) dias antes do evento suspenderá o direito à sua realização.

1.11.3. Caso a CONCESSIONÁRIA venha a ser autuada, multada, processada ou prejudicada em qualquer maneira por falta de licença, autorização, permissão ou qualquer outra formalidade administrativa ou legal, caberá ao PODER CONCEDENTE indenizar a CONCESSIONÁRIA.

1.12. O PODER CONCEDENTE e seus contratados deverão respeitar todos os acordos e contratos de patrocínio e *naming rights* celebrados pela CONCESSIONÁRIA quando da realização de seus eventos, inclusive os de exclusividade, quando houver.

1.13. O PODER CONCEDENTE poderá celebrar acordo com a CONCESSIONÁRIA para que esta assuma a organização dos eventos indicados neste Anexo.

1.14. A não utilização de quaisquer das datas indicadas neste Anexo pelo PODER CONCEDENTE não gera direito a reequilíbrio econômico-financeiro nem crédito de qualquer natureza, nem se acumula para exercícios seguintes.

1.15. Caberá ao PODER CONCEDENTE reparar, indenizar ou reembolsar a CONCESSIONÁRIA de toda a qualquer despesa incorrida ou suportada por sanção, multa, processo, cobrança ou prejuízo sofrido em decorrência dos eventos de responsabilidade do PODER CONCEDENTE.

*Outros Eventos Solicitados pelo Poder Concedente*

2.1. O PODER CONCEDENTE enviará anualmente a CONCESSIONÁRIA, no mês de setembro do exercício anterior ao do uso proposto, o calendário de OUTROS EVENTOS a serem realizados na ÁREA DA CONCESSÃO, **de forma onerosa** no exercício subsequente, conforme lista exaustiva constante deste ANEXO.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Eventos requeridos pelo Município na Arena da Fonte		
Eventos	Datas	Observação
Jogos de campeonatos Amadores (adulto ou categorias de base)	A agendar.	R\$ 3.000,00 por evento, limitado a 15 (quinze) eventos no ano.
Jogos de futebol masculino profissional	A agendar.	R\$ 10.000,00 por evento, limitados a 15 (quinze) eventos no ano.

2.1.1. Poderão haver mais de um evento em um único dia.

2.1.2. O PODER CONCEDENTE poderá solicitar a realização de um número maior de eventos, devendo, neste caso, negociar com a CONCESSIONÁRIA conforme condições usualmente praticadas no mercado.

2.2. O calendário de OUTROS EVENTOS deverá indicar, em relação a cada um dos EVENTOS a natureza do evento; o tamanho da parcela da ÁREA DA CONCESSÃO a ser utilizada; a estimativa de público; e outras informações relevantes.

2.2.1. Serão considerados datas de evento (dias) os dias necessários para a montagem e desmontagem dos equipamentos eventualmente necessários aos eventos, de forma que o Município deve procurar adequar as estruturas necessárias a seus eventos dentro dos limites indicados neste Anexo, sob pena de arcar com os custos de locação do(s) espaço(s) relativos aos dias de montagem e desmontagem conforme valores usualmente praticados no mercado.

2.3. Desde que justificadamente e em casos excepcionais, o PODER CONCEDENTE pode solicitar a alteração da data de realização dos OUTROS EVENTOS com pelo menos 120 (cento e vinte) dias de antecedência da data originalmente proposta para sua realização.

2.3.1. Caso a nova data pretendida pelo PODER CONCEDENTE já esteja previamente reservada para evento ou atividade da CONCESSIONÁRIA, deverá o PODER CONCEDENTE eleger outra data dentro das datas disponíveis indicadas pela CONCESSIONÁRIA.

2.3.2. Caso nenhuma data seja adequada para a finalidade do PODER CONCEDENTE, poderá ele retomar a data original com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, ou desistir do evento.

2.4. O PODER CONCEDENTE deverá adotar todas as medidas necessárias para assegurar a antecedência necessária na comunicação das datas desejadas de uso, de forma a não prejudicar as operações da gestão do espaço pela CONCESSIONÁRIA.

2.5. É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito a contratação de terceiros e realização de parcerias relativas aos EVENTOS DA MUNICIPALIDADE.

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.5.1. O PODER CONCEDENTE poderá, nos eventos de sua responsabilidade, ceder seus espaços para entidades sem fins lucrativos, assistenciais ou com finalidade social.

2.6. O PODER CONCEDENTE não pode disponibilizar, conceder, delegar, autorizar, permitir ou qualquer outra forma de cessão de direito relativo às datas de eventos indicadas neste Anexo para terceiros, sejam eles públicos ou privados, instituições sem fins lucrativos ou de qualquer outra natureza, sob nenhuma hipótese.

2.7. A CONCESSIONÁRIA pode explorar ATIVIDADES ECONÔMICAS durante a realização dos OUTROS EVENTOS, ainda que de forma não exclusiva.

2.8. A forma de exploração das ATIVIDADES ECONÔMICAS pela CONCESSIONÁRIA durante a realização de OUTROS EVENTOS será definida caso a caso, mediante acordo prévio entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA.

2.9. O PODER CONCEDENTE é responsável pela limpeza, segurança e organização, bem como deve responsabilizar-se pela provisão de equipamentos extras eventualmente necessários tais como sanitários móveis, conjunto geradores, segurança privada interna, monitoramento de tráfego, serviços de saúde, equipes médicas etc, no caso da realização de OUTROS EVENTOS.

2.9.1. O PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA poderão celebrar acordo e/ou contrato, nos termos da legislação vigente ao tempo da realização dos eventos, para que a CONCESSIONÁRIA preste os serviços eventualmente necessários.

2.10. O PODER CONCEDENTE é responsável pela obtenção de todas as licenças, permissões e autorizações eventualmente necessárias para a realização dos eventos de seu interesse, devendo se adequar às eventuais limitações e características inerentes às demais licenças vigentes para o COMPLEXO.

2.10.1. A organização, obtenção de eventuais autorizações administrativas e custeio das despesas decorrentes da realização dos OUTROS EVENTOS, são de responsabilidade exclusiva do PODER CONCEDENTE.

2.10.2. A não obtenção de todas as licenças e permissões legais até 30 (trinta) dias antes do evento suspenderá o direito à sua realização.

2.10.3. Caso a CONCESSIONÁRIA venha a ser autuada, multada, processada ou prejudicada em qualquer maneira por falta de licença, autorização, permissão ou qualquer outra formalidade administrativa ou legal, caberá ao PODER CONCEDENTE indenizar a CONCESSIONÁRIA.

2.11. O PODER CONCEDENTE e seus contratados deverão respeitar todos os acordos e contratos de patrocínio e *naming rights* celebrados pela CONCESSIONÁRIA quando da realização de seus eventos, inclusive os de exclusividade, quando houver.

2.12. O PODER CONCEDENTE poderá celebrar acordo com a CONCESSIONÁRIA para que esta assumirá a organização dos eventos indicados neste Anexo.

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.13. A não utilização de quaisquer das datas indicadas neste Anexo pelo PODER CONCEDENTE não gera direito a reequilíbrio econômico-financeiro nem crédito de qualquer natureza, nem se acumula para exercícios seguintes.

2.14. Caberá ao PODER CONCEDENTE reparar, indenizar ou reembolsar a CONCESSIONÁRIA de toda a qualquer despesa incorrida ou suportada por sanção, multa, processo, cobrança ou prejuízo sofrido em decorrência dos eventos de responsabilidade do PODER CONCEDENTE.

2.15. Os valores cobrados pelo USO da ÁREA DA CONCESSÃO serão reajustados anualmente pelo critério de correção previsto em contrato.

*Museu do Futebol*

3.1. O MUSEU DO FUTEBOL, localizado no interior da Arena da Fonte, terá seu uso cedido gratuitamente ao PODER CONCEDENTE;

3.2. O PODER CONCEDENTE é responsável pela limpeza, segurança e organização, bem como por todas as despesas referentes ao MUSEU DO FUTEBOL

3.3. É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito à contratação de terceiros e realização de parcerias relativa ao MUSEU DO FUTEBOL, desde que não conflitem com os interesses da CONCESSIONÁRIA e de seus parceiros comerciais;

3.4. A CONCESSIONÁRIA deverá divulgar a existência do MUSEU DO FUTEBOL, seus horários de funcionamento e preços de ingresso, se houver, em seu site oficial, em uma subpágina com link indicativo na página principal.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO III DO CONTRATO**

**CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA**

**APÊNDICE V – DIRETRIZES DE CESSÃO DE USO DO CEAR PARA ATIVIDADES  
DE INTERESSE COLETIVO E SERVIÇOS PÚBLICOS**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.1. Este documento tem por objetivo apresentar as diretrizes para a cessão de uso dos bens para ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO e SERVIÇOS PÚBLICOS.

1.2. A CONCESSIONÁRIA compromete-se a ceder, gratuitamente, durante a vigência do CONTRATO, o interior dos Pavilhões nº 03, 04 e 05 do CEAR para uso exclusivo do PODER CONCEDENTE, para a prestação de serviços público ou atividades de interesse coletivo.

1.3. As áreas cedidas estão abaixo identificadas em roxo e serão destinadas à ocupação da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer, Secretaria Municipal de Saúde e Secretaria Municipal de Educação:



**LEGENDA**

- 1. Pavilhão 1 (PV1)
- 2. Pavilhão 2 (PV2)
- 3. Pavilhão 3 (PV3)
- 4. Pavilhão 4 (PV4)
- 5. Pavilhão 5 (PV5)
- 6. Nova área de recepção e eventos

- 7. Área técnica
- 8. Praça para eventos
- 9. Estacionamento técnico
- 10. Acesso de veículos A
- 11. Acesso de veículos B
- 12. Unidade de Pronto Atendimento

- 13. Hotel (FUNCEF Mat. 108.227)
- 14. FUNCEF (Mat. 108.830)
- 15. Shopping Center (FUNCEF)
- 16. FUNCEF (Mat. 12.007.454)
- 17. Torre Comercial (FUNCEF)
- 18. FUNCEF (Mat.107.880)

- 19. FUNCEF (Mat.107.879)
- 20. A1A2 (Mat. 108.225)
- 21. A1E (Mat. 107.881)
- 22. Via projetada - Área A2
- 23. Av. Maria Antônia Camargo Oliveira





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.4. Entende-se como serviço público e ou atividades de interesse coletivo toda atividade administrativa ou de prestação direta e indireta de serviços à população, a ser exercida por um órgão ou entidade da administração pública, para satisfazer necessidades essenciais ou secundárias da coletividade ou simples conveniências do Estado.

1.5. O PODER CONCEDENTE está autorizado a utilizar os Pavilhões nº 03, 04 e 05 do CEAR, exclusivamente, para a prestação serviços públicos ou atividades de interesse coletivo.

1.6. É vedada a exploração dos Pavilhões, pelo PODER CONCEDENTE, para fins econômicos e/ou comerciais ou para o desempenho de qualquer outra atividade que conflitem com os interesses da CONCESSIONÁRIA e de seus parceiros comerciais

1.7. É assegurado ao PODER CONCEDENTE o seu direito à contratação de terceiros e realização de parcerias relativa para a prestação de serviços públicos ou atividades de interesse coletivo nos Pavilhões.

1.8. O PODER CONCEDENTE é responsável pelos danos causados por terceiros e/ou usuário, para a prestação de serviços público ou atividades de interesse coletivo.

1.9. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar ATIVIDADES ECONÔMICAS no entorno dos Pavilhões cedidos.

1.10. O PODER CONCEDENTE é responsável pela limpeza, segurança e organização dos Pavilhões a ela cedidos, bem como de todos os custos decorrente da prestação da prestação do serviço público e ou atividades de interesse coletivo tais como, mas não se limitando, energia elétrica, água etc .

1.11. O uso das áreas não dará direito aos funcionários, usuários, colaboradores e outros de se utilizar das demais áreas do COMPLEXO, nem de participar dos eventos de forma gratuita.

1.12. O PODER CONCEDENTE e seus usuários terão direito ao uso de 30 (trinta) vagas de estacionamento de forma gratuita no horário comercial de atividade dos serviços públicos.

1.12.1. Os veículos autorizados deverão ser cadastrados junto à CONCESSIONÁRIA com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

1.13. A CONCESSIONÁRIA poderá, durante toda a vigência do prazo da CONCESSÃO, solicitar, a qualquer tempo, a restituição de qualquer um dos Pavilhões cedidos ao PODER CONCEDENTE.

1.13.1. Nesse caso, a CONCESSIONÁRIA deverá comunicar o PODER CONCEDENTE da intenção de restituição com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da retomada dos bens, devendo indicar, na comunicação, uma solução para a manutenção das atividades e serviços

públicos prestados nos locais

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.13.2. O PODER CONCEDENTE poderá negar a solução proposta pela CONCESSIONÁRIA, desde que comprove que a medida acarretará prejuízos na prestação do serviço público e/ou da atividade de interesse coletivo.

1.13.3. Nessa hipótese, as PARTES, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias para desocupação do imóvel, definirão, em comum acordo, uma nova solução, de modo a evitar a descontinuidade e/ou interrupção dos serviços.

1.13.4. Todos os custos decorrentes da transferência dos serviços públicos e atividades de interesse coletivo serão arcados integralmente pela CONCESSIONÁRIA, que se responsabilizará também pelo pagamento dos custos de locação, caso a solução proposta contemple o pagamento de alugueres.

1.13.5. Findo o prazo da comunicação de 180 (cento e oitenta dias), o PODER CONCEDENTE obriga-se a restituir o imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, nas mesmas condições em que recebido.

1.13.6. O prazo acima poderá ser estendido, em comum acordo pelas PARTES, até o início da prestação do serviço/atividade no novo local.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO IV DO CONTRATO**

**MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**4. OUTORGA**

1.1. A CONCESSIONÁRIA pagará ao PODER CONCEDENTE, em razão da exploração do OBJETO da CONCESSÃO, a PARCELA DE OUTORGA FIXA, a PARCELA DE OUTORGA MENSAL e a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL, cujos valores, percentuais, métricas de cálculo e demais condições encontram-se indicados neste ANEXO.

1.1.1. Cabe ao PODER CONCEDENTE indicar a instituição financeira, agência e conta corrente para o recebimento dos valores relativos às OUTORGAS, bem como o repasse dos eventuais valores de direito da MORADA DO SOL.

1.2. A PARCELA DE OUTORGA FIXA, no valor de R\$ 10.018.000,00 (dez milhões e dezoito mil reais), foi paga, como condição precedente à assinatura do contrato, resultante do valor definido pela CONCESSIONÁRIA na sua PROPOSTA COMERCIAL.

1.3. O pagamento da PARCELA DE OUTORGA MENSAL e da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL se dará nos termos deste ANEXO.

1.4. A CONCESSIONÁRIA deve apresentar, por meio das suas demonstrações financeiras trimestrais completas e das suas demonstrações financeiras anuais, cuja apresentação é exigida nos termos do CONTRATO, a receita líquida sobre a qual se deve aplicar os percentuais determinados neste ANEXO.

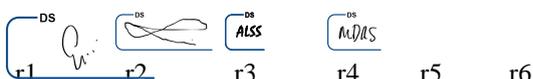
1.5. As informações financeiras e contábeis da CONCESSIONÁRIA deverão estar abertas à auditoria do PODER CONCEDENTE a qualquer momento por meio de sistema informatizado que permita a auditoria a qualquer tempo.

**PAGAMENTO DA PARCELA DE OUTORGA MENSAL**

1.6. A PARCELA DE OUTORGA MENSAL, no valor de R\$ 52.284,18 (cinquenta e dois mil, duzentos e oitenta e quatro reais e dezoito centavos), será paga mensalmente, a partir do 1º (primeiro) mês do ano, contado da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e terá seu vencimento no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês a que se refere.

1.7. A PARCELA DE OUTORGA MENSAL será reajustada conforme a variação do IPCA ou índice que vier a substituí-lo, tendo como referência a DATA DA ORDEM DE INÍCIO

**5. PAGAMENTO DA PARCELA OUTORGA VARIÁVEL**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1.**

5.1. O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 será equivalente a 1% (um por cento) da receita líquida anual da CONCESSIONÁRIA, assim considerada tanto a receita líquida decorrente das receitas ordinárias como acessórias.

5.1.1. A receita líquida é definida como a receita bruta diminuída dos impostos e contribuições incidentes sobre os serviços.

5.2. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá ser paga até o dia 20 (vinte) do mês de março de cada ano, devendo incidir sobre a receita líquida da CONCESSIONÁRIA apurada no exercício fiscal de janeiro a dezembro do ano anterior.

2.3. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá incidir trimestralmente, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, subsequente à DATA DA ORDEM DE INÍCIO.

**PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2**

2.4. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 incide trimestralmente, em montante resultante da aplicação de alíquota sobre a totalidade da receita líquida da Concessionária, considerado o resultado do FATOR DE DESEMPENHO, nos termos do ANEXO V –SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

2.5. O valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 se limitará a 1% (um por cento) da receita líquida anual da CONCESSIONÁRIA, desconsiderada a incidência da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 1.

2.6. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá incidir, pela primeira vez, a partir do primeiro mês de janeiro ou julho, o que vier antes, após o término do PERÍODO DE TRANSIÇÃO DA CONCESSÃO.

2.7. A PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá ser paga em até 50 (cinquenta) dias do encerramento do trimestre avaliado nos termos do ANEXO V –SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, exceto no último trimestre civil de cada ano, caso em que deverá ser paga em até 100 (cem) dias do encerramento do trimestre.

2.8. O cálculo para o pagamento do valor da OUTORGA VARIÁVEL 2 se dará observada a seguinte fórmula:

$$\frac{\left( \frac{DS}{r1} \right) \times \left( \frac{DS}{r2} \right) \times \left( \frac{ALSS}{r3} \right) \times \left( \frac{ALDS}{r4} \right)}{r5} \times r6$$



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

$$Pov2 = (1 - FDE) \times 1\% \times RLTA\_FDE$$

Em que:

POV2 = Outorga Variável 2

FDE = Fator de Desempenho

RLTA\_FDE = Receita Líquida do Trimestre de Aferição do FDE

2.9. cálculo de aferição do FATOR DE DESEMPENHO seguirá os parâmetros estipulados no ANEXO V –SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.

## 6. DISPOSIÇÕES GERAIS DO PAGAMENTO

3.1. Os cálculos dos valores devem ser feitos pela CONCESSIONÁRIA e os pagamentos devem ser realizados em conta corrente e instituição financeira indicada formalmente pelo PODER CONCEDENTE.

3.2. Caberá a CONCESSIONÁRIA identificar, nos cálculos dos valores, a proporção que é devida da OUTORGA VARIÁVEL 1 pelo PODER CONCEDENTE à MORADA DO SOL TURISMO, EVENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., conforme termos da cláusula sétima do Contrato de Arrendamento de Imóveis Urbanos com Cláusula Suspensiva, Anexo V do Edital.

3.3. Em caso de atraso na realização dos pagamentos mencionados neste CONTRATO, desde que o PODER CONCEDENTE não tenha, comprovadamente, dado causa ao atraso, além do principal corrigido monetariamente, aplicar-se-ão, ao valor em mora, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa equivalente a [ - ] sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas no CONTRATO, inclusive a caducidade e a execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

3.3. Conforme o caso, o valor da PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL será ainda acrescido dos seguintes valores:

e) recolhimento de multas contratuais devidas ao PODER CONCEDENTE e que ainda não tenham sido pagas pela CONCESSIONÁRIA;

f) indenizações em favor do PODER CONCEDENTE devidas pela CONCESSIONÁRIA;

g) prêmios de seguro em favor do PODER CONCEDENTE não pagos pela CONCESSIONÁRIA; e

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

h) demais obrigações pecuniárias legais ou contratuais existentes em favor do PODER CONCEDENTE e inadimplidas pela CONCESSIONÁRIA.

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO V DO CONTRATO**

**SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**REGRAS GERAIS**

1.1. O desempenho da concessionária será mensurado por meio do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), que será calculado trimestralmente.

1.2. Para compor o cálculo do FDE, serão verificados 11 (onze) encargos contemplados em 4 (quatro) diferentes dimensões, conforme o quadro a seguir. Os indicadores de desempenho são o conjunto de metas, padrões de qualidade, formas de aferição e periodicidade para a avaliação da qualidade dos serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA, conforme disposto no CONTRATO, em especial neste ANEXO.

Dimensão de Avaliação	Encargos
Zeladoria	Limpeza
	Qualidade e atualidade de equipamentos
	Gramado
Uso do Espaço	Aulas e atividades gratuitas de lazer, cultura e esporte
Bem-estar	Segurança
	Serviços ambulatoriais
	Acessibilidade
Experiência do Usuário	Serviço de orientação
	Ações de valorização do patrimônio histórico
	Atividades e Eventos
	Alimentos & bebidas

1.3. Serão utilizados dois instrumentos distintos para a mensuração do FDE:

1.3.1. Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente; e

1.3.2. Pesquisa de Satisfação do Usuário.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

1.4. A tabela abaixo resume quais indicadores serão verificados por meio da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente e quais serão verificados pela Pesquisa de Satisfação do Usuário.

Dimensão de Avaliação	Indicador	Encargo presente na Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	Indicador presente na Pesquisa de Satisfação do Usuário
Zeladoria	Limpeza	✓	✓
	Qualidade e atualidade de equipamentos	✓	✓
	Gramado	✓	
Uso do Espaço	Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	✓	✓
Bem-estar	Segurança	✓	✓
	Serviços ambulatoriais		✓
	Acessibilidade	✓	✓
Experiência do Usuário	Serviço de orientação		✓
	Ações de valorização do patrimônio histórico		✓
	Atividades e Eventos		✓
	Alimentos & bebidas		✓



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE**

2.1. Cada indicador da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente será calculado a partir das orientações e fórmulas específicas previstas nos itens a seguir:

**NOTA FINAL DA AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO PELO PODER CONCEDENTE.**

3.1. Para cálculo da Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID), serão utilizados as siglas e os pesos da tabela a seguir:

		Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente	
Dimensão de Avaliação	Indicador	Sigla do indicador	Peso do indicador
Zeladoria	Limpeza	ID01	15%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	ID02	15%
	Gramado	ID03	15%
Uso do Espaço	Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	ID04	25%
Bem-estar	Segurança	ID05	20%
	Serviços ambulatoriais	N/A	N/A
	Acessibilidade	ID06	10%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	N/A	N/A
	Ações de valorização do patrimônio histórico	N/A	N/A
	Atividades e Eventos	N/A	N/A
	Alimentos & bebidas	N/A	N/A



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Onde: N/A = Não se aplica

3.2. A Nota Final da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NFID) é dada pela seguinte expressão:

$$\text{NFID} = \text{ID01} * 15\% + \text{ID02} * 15\% + \text{ID03} * 15\% + \text{ID04} * 25\% + \text{ID05} * 20\% + \text{ID06} * 10\%$$

Em que:

NFID = Nota final dos indicadores de desempenho ID01 = Nota do Indicador de Desempenho Limpeza

ID02 = Nota do Indicador de Desempenho Qualidade e Atualidade de Equipamentos ID03 = Nota do Indicador de Desempenho Gramado

ID04 = Nota do Indicador de Desempenho Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte  
ID05 = Nota do Indicador de Desempenho Segurança

ID06 = Nota do Indicador de Desempenho Acessibilidade

3.3. A NFID variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

#### **PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO**

4.1. As diretrizes para a Pesquisa de Satisfação do Usuário estão dispostas no APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISAS COM USUÁRIO, parte integrante do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

4.2. As notas dos encargos avaliadas pela PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO deverão possuir um valor numérico que varie entre 0 e 1. O instituto de pesquisa responsável pela aferição dessa nota é livre para definir o método de se questionar os USUÁRIOS para esse fim, conforme o APÊNDICE II – DIRETRIZES PARA PESQUISA COM USUÁRIO.

4.3. Caso a CONCESSIONÁRIA não viabilize a Pesquisa de Satisfação do Usuário durante o período avaliado, será atribuída nota 0 (zero) a todos os indicadores aferidos por meio da Pesquisa de Satisfação do Usuário.

#### **NOTA FINAL DA PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO.**

5.1. Para cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), serão utilizadas as siglas e os pesos da tabela abaixo.

						
r1	r2	r3	r4	r5	r6	



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Pesquisa de Satisfação do Usuário			
Dimensão de Avaliação	Indicador	Sigla do encargo	Peso do indicador
Zeladoria	Limpeza	PE01	10%
	Qualidade e atualidade de equipamentos	PE02	10%
	Gramado	N/A	N/A
Uso do Espaço	Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte	PE03	30%
Bem-estar	Segurança	PE04	8%
	Serviços ambulatoriais	PE05	6%
	Acessibilidade	PE06	6%
Experiência do Usuário	Serviço de orientação	PE07	7,5%
	Ações de valorização do patrimônio histórico	PE08	7,5%
	Atividades e Eventos	PE09	7,5%
	Alimentos & bebidas	PE10	7,5%

Onde: N/A = Não se aplica



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

5.2. A Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS) é descrita pela seguinte expressão:

$$\begin{aligned} NFPS = & PE01 * 10\% + PE02 * 10\% + PE03 * 30\% + PE04 * 8\% + PE05 * 6\% \\ & + PE06 * 6\% + PE07 * 7,5\% + PE08 * 7,5\% + PE09 * 7,5\% + PE10 \\ & * 7,5\% \end{aligned}$$

Em que:

NFPS= Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário PPE1 = Nota do encargo de Limpeza

PPE2 = Nota do encargo de Qualidade e Atualidade de Equipamentos

PPE3 = Peso do encargo de Aulas e atividades extras de lazer, cultura e esporte PPE4 = Peso do encargo de Segurança

PPE5 = Peso do encargo de Serviços Ambulatoriais PPE6 = Peso do encargo de Acessibilidade

PPE7 = Peso do encargo de Serviço de Orientação

PPE8 = Peso do encargo de Ações de valorização do patrimônio histórico PPE9 = Peso do encargo de Atividades e Eventos

PPE10 = Peso do encargo de Alimentos & Bebidas

5.3. A NFPS variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

### **FATOR DE DESEMPENHO**

#### **FATOR DE DESEMPENHO (FDE)**

6.1. O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) é o fator de desempenho da CONCESSIONÁRIA no período considerado.

6.1.1. O cálculo do FDE será realizado trimestralmente e incidirá sob a PARCELA DE OUTORGA VARIÁVEL no período sucessivo à sua aferição.

6.1.2. O FATOR DE DESEMPENHO (FDE) será calculado de forma que o peso da avaliação do PODER CONCEDENTE será de 40% (quarenta por cento) e a nota referente à percepção do

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

USUÁRIO aferida na pesquisa de satisfação terá o peso de 60% (sessenta por cento), conforme a fórmula a seguir:

Em que:

FDE = Nota do Fator de Desempenho

NFID= Nota final dos indicadores de desempenho NFPS= Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário

6.1.4. O FDE variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima.

**CONSIDERAÇÕES PARA O CÁLCULO DOS INDICADORES**

7.1. Caso a CONCESSIONÁRIA não viabilize a PESQUISA DE SATISFAÇÃO DO USUÁRIO durante o período avaliado, será atribuída nota 0 (zero) a todos os encargos aferidos através da satisfação do usuário.

**DIRETRIZES PARA A SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE INSTITUTO DE PESQUISA E DE AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO**

8.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela contratação de Instituto de Pesquisa e de AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO para a realização das atividades descritas neste ANEXO. A referida contratação deverá observar as regras e procedimentos dispostos a seguir.

8.2. A contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, a despeito de seguir as normas de direito privado aplicáveis em conformidade com as atribuições, prazos e obrigações previstos neste ANEXO, deverá ser realizada pela CONCESSIONÁRIA com observância dos princípios administrativos da impessoalidade e da publicidade, aplicando-se, como orientação e no que couber, os parâmetros de seleção previstos na Lei Federal nº 8.666/93, obedecendo, portanto, aos requisitos de ampla divulgação do pedido de propostas de eventuais interessados e julgamento objetivo das propostas.

8.3. O processo de contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa será acompanhado em sua integralidade pelo PODER CONCEDENTE, que terá acesso aos instrumentos de seleção e à minuta do contrato a ser firmado com referidos agentes previamente à sua seleção e contratação.

8.4. O contrato a ser celebrado entre o AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e o Instituto de Pesquisa de Satisfação e a CONCESSIONÁRIA não poderá exceder o prazo de vigência de cinco anos. Deverá, sempre que houver disponibilidade no mercado, ser promovida a rotatividade entre as empresas a serem contratadas.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

8.5. O AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO deverá ser empresa ou conjunto de empresas com experiência em fiscalização de contratos, auditoria operacional ou certificação de processos.

8.6. O Instituto de pesquisa de satisfação deverá ser empresa ou conjunto de empresas com experiência em elaboração de metodologia, abordagem e implementação de pesquisas.

8.7. Havendo a necessidade de realizar pesquisas de satisfação em determinados eventos para o cálculo do FDE sem que haja instituto de pesquisa contratado, tais eventos serão considerados iguais a 0 no cálculo da Nota Final da Pesquisa de Satisfação do Usuário (NFPS), até que um instituto de pesquisa seja contratado.

8.8. Havendo a necessidade de realizar vistorias para o cálculo de FDE sem que haja AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO contratado devido à hipótese mencionada no subitem 10.5, o PODER CONCEDENTE deverá realizar as vistorias necessárias até que haja designação de um AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, devendo a CONCESSIONÁRIA ressarcir ao PODER CONCEDENTE qualquer custo adicional decorrente exclusivamente dessa(s) vistoria(s).

8.9. Havendo a constatação de que a CONCESSIONÁRIA agiu de má-fé ao realizar a seleção e a contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, poderão ser aplicadas as penalidades previstas no CONTRATO.

8.10. Caso haja, por parte do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO ou do Instituto de Pesquisa, descumprimento de prazos de envio de informações ao PODER CONCEDENTE, ou de qualquer outra regra do CONTRATO e de seus ANEXOS, ou, ainda, a realização de vistorias em frequência menor do que o mínimo estipulado, o PODER CONCEDENTE poderá requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de novo agente de apoio à fiscalização.

8.11. Sem prejuízo do disposto no item 8.9 acima, o PODER CONCEDENTE poderá, a qualquer momento, justificadamente, requerer à CONCESSIONÁRIA a contratação de novo AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO ou Instituto de Pesquisa.

8.12. Os órgãos de controle da Administração Pública, observado o âmbito de suas competências, poderão verificar a exatidão do processo de aferição e medições, bem como o integral atendimento das obrigações do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e do Instituto de Pesquisa, segundo os termos de sua contratação.

8.13. A contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO não impede que o PODER CONCEDENTE realize a avaliação do FATOR DE DESEMPENHO (FDE), ou eventuais vistorias por conta própria. Nesse caso, prevalecerão as medições do PODER CONCEDENTE sobre aquelas do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO, com as devidas fundamentações técnicas.

8.14. Na ausência de relatório de vistoria, seja por falha do agente de apoio à fiscalização ou em decorrência de sua não contratação por culpa da CONCESSIONÁRIA, e caso o PODER CONCEDENTE não tenha realizado por sua conta a fiscalização, a pontuação da Nota da Avaliação de Desempenho pelo Poder Concedente (NAD) considerada será de 0 (zero).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

8.15. Havendo a necessidade de realizar vistorias para o cálculo da Nota Final dos Indicadores de Desempenho (NFID) na ausência de contratação do AGENTE DE APOIO À FISCALIZAÇÃO e por culpa do PODER CONCEDENTE, a pontuação considerada para tais vistorias será de 1 (um).

8.16. O trabalho do agente de apoio à fiscalização e do instituto de pesquisa será dividido em duas etapas, de acordo com as demais regras deste ANEXO:

8.16.1. Etapa I: realizada antes do início de sua operação, consistirá no desenho dos processos e procedimentos para aferição dos dados da CONCESSIONÁRIA e da metodologia de realização das pesquisas, na padronização dos relatórios a serem entregues e na definição das formas de comunicação oficial junto ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA. Com base neste diagnóstico inicial, será possível o desenvolvimento de sugestões de melhoria nos procedimentos pela própria CONCESSIONÁRIA e pelo PODER CONCEDENTE; e

8.16.2. Etapa II: consistente na aferição dos indicadores, na coleta de dados e na realização das pesquisas de satisfação durante a operação da CONCESSÃO, prevendo-se, também, o aperfeiçoamento do diagnóstico elaborado na Etapa I, a partir dos procedimentos verificados empiricamente, conforme aprovado pelo PODER CONCEDENTE.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO VI DO CONTRATO**

**DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, nas demais disposições deste CONTRATO e nos contratos específicos dos quais os USUÁRIOS sejam parte, são direitos e obrigações dos USUÁRIOS:

#### DIREITOS DOS USUÁRIOS

##### 1.1. São direitos dos USUÁRIOS:

- (i) Receber serviço adequado, desfrutando de todos os serviços e equipamentos do COMPLEXO em níveis satisfatórios, tal como previsto neste CONTRATO;
- (ii) Receber tratamento cordial e livre de discriminações de funcionários do COMPLEXO assim como de outros USUÁRIOS;
- (iii) Frequentar as dependências do COMPLEXO, utilizando suas acomodações esportivas e associativas de acordo com os regulamentos específicos de cada equipamento e deste CONTRATO;
- (iv) Tomar parte nas atividades sociais, culturais e esportivas realizadas no COMPLEXO, dentro dos limites relativos a cada atividade;
- (v) Defender-se de acusações e recorrer de penalidades que lhe tenham sido impostas;
- (vi) Interpelar a CONCESSIONÁRIA, através dos canais pertinentes, sobre atos praticados por ela, por associados e por funcionários do COMPLEXO.

#### DEVERES DOS USUÁRIOS

##### 1.2. São deveres dos USUÁRIOS:

- (i) Cumprir fielmente as disposições contidas neste Anexo e nos regulamentos Internos do COMPLEXO;
- (ii) Manter atualizados os dados relativos ao cadastro de associados, se houver;
- (iii) Tratar com urbanidade e respeito todos os usuários e funcionários do COMPLEXO;
- (iv) Portar-se de acordo com as normas de educação moral e desportiva;
- (v) Submeter-se à entrevista médica quando tal for exigido, utilizando-se dos expedientes oferecidos;

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

(vi) Responder pelos atos praticados por si, por seus dependentes;

(vii) Comunicar ao PODER CONCEDENTE, ao Órgão Fiscalizador e/ou à CONCESSIONÁRIA a ocorrência de irregularidades relacionadas à prestação dos serviços oferecidos no COMPLEXO;

(viii) Contribuir para a conservação das boas condições do COMPLEXO, reportando ao PODER CONCEDENTE e à CONCESSIONÁRIA, sempre que tome conhecimento, qualquer dano ou irregularidade em relação ao COMPLEXO que possa ameaçar a prestação adequada e contínua dos serviços.

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO VII DO CONTRATO**

**MATRIZ DE RISCO**

DS  
r1 r2 r3 r4 r5 r6  
DS  
ALSS  
DS  
MDS



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

<b>RISCO OU RESPONSABILIDADE</b>		<b>ALOCÇÃO</b>	<b>OCORRÊNCIA</b>	<b>MITIGAÇÃO DOS RISCOS</b>
1	Riscos não alocados expressamente no Contrato	PODER CONCEDENTE	Ocorrência de qualquer risco relacionado ao Contrato que não tenha sido expressamente atribuído ao PODER CONCEDENTE ou a CONCESSIONÁRIA.	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da Concessionária, quando os resultados do risco não previstos no Contrato não sejam objeto de cobertura no Brasil e em condições comerciais viáveis.
2	Ambientais: Licenças Ambientais e Licenças Construtivas/Funcionamento necessárias à Execução do Contrato	COMPARTILHADO	Atraso no cronograma físico financeiro previsto no Plano de Negócios e na Proposta Comercial para execução de investimentos programados em razão da demora e/ou caracterização de irregularidades técnicas na documentação apresentada pela CONCESSIONÁRIA quando da obtenção de licenciamento ambiental e/ou outras licenças junto aos órgãos públicos competentes, necessária ao cumprimento das obrigações contratuais assumidas.	Compartilhamento dos Riscos. Se por ação ou omissão da CONCESSIONÁRIA, esta assume o risco. Se decorrer da culpa do PODER CONCEDENTE, este assume o risco, desde que o atraso seja decorrente de irregularidades nas licenças ambientais, construtivas ou condições preexistentes, ou seja, anteriores a celebração do CONTRATO DE CONCESSÃO. Atrasos decorrentes da demora na análise dos pedidos formulados pela CONCESSIONÁRIA pelos órgãos Públicos Municipais não imputáveis à CONCESSIONÁRIA serão assumidos pelo PODER CONCEDENTE, após todos os procedimentos legais / formais terem sido tomados pela CONCESSIONÁRIA e o atraso for atribuído comprovadamente ao servidor/serviço público municipal e com as exigências extralegis. Obs: As licenças que forem de responsabilidade dos Estados e União não implicam responsabilidade do Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

3	Licenças administrativas, alvarás de funcionamento, AVCB e demais licenças para a operação do empreendimento	COMPARTILHADO	Impedimento parcial ou total para o uso dos equipamentos por força de ausência de licença administrativa vigente no momento da contratação da CONCESSÃO.	Análise da situação do imóvel e das licenças vigentes nos estudos e na fase de licitação, a qual deverá ser feita pelo PODER CONCEDENTE. Prazo de um ano, a partir da contratação, para a CONCESSIONÁRIA adotar as providências a protocolar os pedidos de atualização de todas as licenças, quando necessário.
4	Ambientais: Danos e passivos ambientais	PODER CONCEDENTE	Aumento dos custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental referente aos bens.	Se tiverem como causas eventos, fatos ou condições anteriores à CONCESSÃO, o risco é do PODER CONCEDENTE.
5	Ambientais: Danos e passivos ambientais	CONCESSIONÁRIA	Aumento dos custos de recuperação, prevenção, correção e gerenciamento de passivo ambiental referente aos bens.	Se tiverem como causas eventos, fatos ou condições posteriores à CONCESSÃO, o risco é da CONCESSIONÁRIA.
6	Engenharia: Situação antes dos Bens da CONCESSÃO.	PODER CONCEDENTE.	Bens da CONCESSÃO disponibilizados com interferências ou impedimentos, bem como em desconformidade com os anexos do Edital, legislação e regulamentação aplicável; ou em condições de funcionalidade e qualidade inferiores àquelas previamente informados.	Elaboração de inventário dos bens integrantes da CONCESSÃO quando da sua transferência à CONCESSIONÁRIA, com a devida assinatura e ratificação do PODER CONCEDENTE.
7	Engenharia: Alterações solicitadas pelo PODER CONCEDENTE nas soluções construtivas e de implantação das Intervenções previstas nos projetos elaborados pela CONCESSIONÁRIA.	PODER CONCEDENTE.	Necessidade de aprovação prévia dos projetos de Intervenção dos bens apresentados.	Fixar diretrizes mínimas no Memorial Descritivo a serem observadas pela CONCESSIONÁRIA, conferindo, contudo, ampla liberdade para o particular para apresentação de soluções e metodologias. Aprovação de projetos junto à entidades de fiscalização administrativas serve como elemento de autorização. Limitação do PODER CONCEDENTE de alterar projetos.

8	Engenharia: Alterações nos projetos solicitadas pelo PODER CONCEDENTE em razão de descumprimento de especificações constantes do Contrato e da	CONCESSIONÁRIA.	Solicitação de alteração dos projetos feita pelo PODER CONCEDENTE em razão de descumprimento das especificações previstas no Edital, no Contrato, na	Observância da legislação e da regulamentação técnica aplicável para a elaboração de projetos e execução das Intervenções.
---	--	-----------------	--	--

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

	regulamentação aplicável.		legislação de regência e nas normas técnicas aplicáveis.	
9	Engenharia: Alterações solicitadas pelo PODER CONCEDENTE nas Intervenções já executadas.	PODER CONCEDENTE.	Necessidade de realização, pela CONCESSIONÁRIA, de ajustes, reparos, reformas, reconstrução ou refazimento de obras e serviços realizados pela CONCESSIONÁRIA no âmbito das Intervenções, em razão de solicitações de alterações feitas pelo PODER CONCEDENTE após implementação, total ou parcial, dos projetos indicados na Proposta Comercial, ainda que os projetos atendam as premissas especificações e normas técnicas, bem como as diretrizes previstas em contrato.	Fixar diretrizes mínimas no Memorial Descritivo a serem observadas pela CONCESSIONÁRIA, conferindo, contudo, ampla liberdade para o particular para apresentação de soluções e metodologias.
10	Engenharia: Alterações feitas pela CONCESSIONÁRIA, por sua conveniência.	CONCESSIONÁRIA	Alteração ou intervenção nos Projetos, previsto no Plano de Negócio, para ajustes, reparos, reformas, por livre e espontânea vontade da CONCESSIONÁRIA.	Não há necessidade de previsão de medidas mitigadoras.
11	Engenharia: Pedido de antecipação do prazo e cronograma.	PODER CONCEDENTE.	Pedido do PODER CONCEDENTE para a antecipação dos prazos e cronogramas estabelecidos no Plano de Negócio.	Se a antecipação do cronograma de investimentos decorrer de pedido do PODER CONCEDENTE, este deverá arcar com os efeitos financeiros decorrentes. Se a antecipação ocorrer por deliberação da CONCESSIONÁRIA, não há reequilíbrio.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

12	Engenharia: Atraso do prazo e cronograma.	CONCESSIONÁRIA.	Não cumprimento de cronogramas previstos no Contrato para a realização de Intervenções, serviços ou outras atividades, em decorrência de atraso que não derive de ação ou omissão do PODER CONCEDENTE ou de outro órgão da Administração Pública, ou desde que não esteja pendente de apreciação pelo PODER CONCEDENTE requerimento da CONCESSIONÁRIA para alteração dos prazos do cronograma indicado no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, devidamente apresentados e instruídos nos termos do Contrato	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.
13	Engenharia: Riscos Geológicos.	PODER CONCEDENTE.	Necessidade de aumento dos investimentos/custos da CONCESSIONÁRIA em decorrência da verificação de situação geológica adversa na área dos Bens, não prevista no Plano de Negócios.	PODER CONCEDENTE deve informações suficientes para a formação das propostas e permitir a visita técnica durante a fase de licitação, bem como manter acervo do histórico de intervenções realizadas no COMPLEXO nos anos anteriores à concessão.
14	Engenharia: Dimensionamento equivocado quanto ao prazo para realização das intervenções	CONCESSIONÁRIA	Aumento do tempo estimado previsto no cronograma do Contrato para a execução das Intervenções.	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.
15	Engenharia: Erro de Projeto.	CONCESSIONÁRIA	Vícios, defeitos, irregularidades e inconformidades identificadas nas Intervenções decorrentes de erros de projetos por elaborados pela CONCESSIONÁRIA ou terceiros por ela contratada.	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

16	Engenharia: Interferências	PODER CONCEDENTE.	Instalações de utilidade pública ou privada (água, energia, gás) que interfiram direta ou indiretamente na execução do Contrato.	PODER CONCEDENTE deve fornecer estudos detalhados com dados e informações referente aos Bens. Os efeitos financeiros decorrentes da discrepância entre os estudos e projetos apresentados e a real localização das interferências são atribuídos ao PODER CONCEDENTE, devendo ser apurado o eventual desequilíbrio financeiro.
17	Engenharia: Vícios (aparentes e ocultos) construtivos das Intervenções constatados na atividade fiscalizatória.	CONCESSIONÁRIA	Incremento dos custos incorridos decorrente da existência de vícios (aparentes e ocultos), defeitos, imperfeições ou não conformidades das Intervenções da CONCESSIONÁRIA, ensejando a necessidade de refazimento total ou parcial das obras	Realização de planejamento adequado para confecção do projeto e intervenções. Levantamento do máximo de informações possíveis sobre a situação real dos Bens da CONCESSÃO.
18	Engenharia: Falhas de Segurança	CONCESSIONÁRIA	Necessidade de indenização de trabalhadores e/ou terceiros em decorrência de falha na segurança no local das Intervenções, ocasionando danos físicos e/ou materiais a terceiros ou casos de furto ou roubo de materiais e equipamentos.	Contratação de empresa de segurança privada durante o período de realização das Intervenções e/ou seguros para execução das obras.
19	Operação: Qualidade dos ativos adquiridos para a execução do Contrato	CONCESSIONÁRIA	Duração de ativos adquiridos pela CONCESSIONÁRIA inferior àquela esperada/planejada pela CONCESSIONÁRIA e eventualmente especificada no Contrato	Estabelecimento de critérios rigorosos para a seleção de fabricantes e/ou fornecedores e celebração de contratos que prevejam garantias quanto à qualidade dos bens adquiridos.
20	Operação: Defasagem/sucateamento das infraestruturas de TI/Telecom existentes nos Bens	CONCESSIONÁRIA	Verificação, após a assunção da CONCESSIONÁRIA, da existência de defasagem/sucateamento das infraestruturas de TI/Telecom existentes nos Bens.	Levantamento do máximo de informações possíveis sobre a situação real dos Bens da CONCESSÃO.
21	Operação: Responsabilidade pelas falhas na execução do Contrato causadas pela CONCESSIONÁRIA e/ou por seus subcontratados.	CONCESSIONÁRIA	Execução do Contrato desconformidade com os padrões de qualidade estabelecidos no Contrato	Contratação de Seguros.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

22	Operação: Danos causados aos Bens da CONCESSÃO, por roubo, destruição, vandalismo ou furto	CONCESSIONÁRIA	Ocorrência de prejuízos e realização de investimentos adicionais decorrentes de perecimento, de destruição, de roubo, de furto, de vandalismo, de perda ou de quaisquer outros tipos de danos causados aos Bens e Intervenções realizadas.	Contratação de Seguros
23	Operação: Risco de Demanda	CONCESSIONÁRIA	Redução e frustração das receitas inicialmente vislumbradas pela CONCESSIONÁRIA no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, decorrentes da variação da demanda projetada.	Desenvolvimento de estratégias negociais para o incremento da atratividade comercial, de modo a gerar demanda perene para os serviços e atividades desenvolvidos no âmbito da CONCESSÃO durante o prazo contratual.
24	Operação: Risco de Demanda em razão de Caso Fortuito ou Força Maior	COMPARTILHADO	Redução e frustração das receitas inicialmente vislumbradas pela CONCESSIONÁRIA no Plano de Negócios e na Proposta Comercial, decorrentes da variação da demanda projetada, em razão de eventos de força maior ou caso fortuito, inclusive decorrentes de medidas administrativas da União, Estado ou Município.	Risco da CONCESSIONÁRIA para eventos previstos em contrato e a ela atribuídos. Risco do PODER PÚBLICO para eventos previstos em contrato e a ele atribuído, além de variações na demanda causadas por atos ou omissão da Administração Municipal.
25	Operação: Falhas ou interrupção no fornecimento de energia e/ou na corrente de energia elétrica, bem como insuficiência do sistema de distribuição de energia elétrica da rede pública.	CONCESSIONÁRIA	Danos ou falhas dos equipamentos e na execução do Contrato decorrentes da variação de tensão ou falhas no fornecimento de energia e/ou na corrente de energia elétrica e ampliação dos circuitos de distribuição de energia elétrica	Disponibilização no âmbito da Licitação, do máximo possível de informações referentes aos sistemas elétricos dos Bens.

26	Operação: Problemas de tráfego no entorno dos Bens	PODER CONCEDENTE	Prejuízos à CONCESSIONÁRIA decorrentes do aumento de congestionamentos e outros problemas de tráfego que restrinjam a capacidade de acesso aos	Mapeamento e atribuição ao PODER CONCEDENTE a responsabilidade pela implantação de medidas mitigadoras de congestionamento e tráfego, bem como sinalização adequada do empreendimento, e das eventuais
----	---	------------------	--	--

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

			Bens	modificações no tráfego nos dias de eventos.
27	Operação: Danos causados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE e a terceiros	CONCESSIONÁRIA.	Danos causados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE e a terceiros decorrentes de atos comissivos ou omissivos no âmbito da execução do Contrato.	Contratação de Seguros
28	Operação: Danos causados aos usuários ocorridos nas imediações dos bens Concedidos, em razão do serviço público prestado pelo Poder Público.	PODER CONCEDENTE	Danos causados pelo PODER CONCEDENTE e a decorrentes de atos comissivos ou omissivos no âmbito da execução do Contrato durante a prestação de serviço público nas imediações ou dentro dos bens concedidos.	Contratação de Seguros
29	Operação: Não atendimento de indicadores/níveis de serviço eventualmente estipulados no Contrato para aferição do desempenho da CONCESSIONÁRIA quando da execução contratual.	CONCESSIONÁRIA	Não atendimento dos indicadores/níveis de serviço constantes do Contrato, desde que haja culpa da CONCESSIONÁRIA	Contratação de Seguros, quando disponível.
30	Econômico-financeiros: Variação ordinária de custos de insumos, custos operacionais, custos de manutenção e investimentos, inclusive em razão de flutuação cambial.	CONCESSIONÁRIA	Aumento ou diminuição de custos de insumos, custos operacionais, custos de manutenção e investimentos, inclusive em razão de flutuação cambial, da CONCESSIONÁRIA.	Eficiência e otimização de custos na prestação dos serviços e atividades atinentes à CONCESSÃO. Celebração de contratos de hedge, quando conveniente e disponível.

31	Econômico-financeiro: Variação ordinária dos custos de energia elétrica.	CONCESSIONÁRIA.	Aumento de custos operacionais em decorrência de (i) aumento/diminuição nos custos de suprimento de energia, inclusive em decorrência da oscilação	Adoção de medidas de utilização racional de energia elétrica pela CONCESSIONÁRIA.
----	--	-----------------	--	---

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

			das bandeiras tarifárias; (ii) aumento/diminuição do valor das tarifas relacionadas ao uso dos sistemas de transmissão e de distribuição de energia; e (iii) aumento/diminuição dos encargos setoriais que impliquem o aumento/diminuição dos custos de Energia;	
32	Econômico-financeiro: Mudanças no Plano de Negócios e na Proposta Comercial por liberalidade da CONCESSIONÁRIA.	CONCESSIONÁRIA.	Descumprimento de obrigações contratuais pela CONCESSIONÁRIA em razão de alteração, efetivamente analisada e autorizada pelo PODER CONCEDENTE, do plano de investimentos por ela apresentado em seu Plano de Negócios e na Proposta Comercial;	Elaboração minuciosa do Plano de Negócios e da Proposta Comercial da CONCESSIONÁRIA.
33	Econômico-financeiro: Incorreção das informações disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE.	PODER CONCEDENTE.	Necessidade de desembolsos adicionais não previstos inicialmente em razão da constatação de erros e incorreções de informações relacionadas ao Contrato disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE que não pudessem ter sido verificadas na visita técnica, no âmbito dos documentos editalícios e utilizadas pela CONCESSIONÁRIA para fins de elaboração da sua Proposta Comercial;	PODER CONCEDENTE deve prestar todas as informações possíveis e fidedignas sobre a CONCESSÃO para fins de elaboração do plano de negócios, revisadas e ratificadas no ato das assinaturas do contrato.
34	Econômico-financeiro: Variação de custos de financiamento	CONCESSIONÁRIA	Aumento dos custos de financiamento para realização de investimentos ou para o custeio dos serviços objeto do Contrato decorrentes de variações do mercado ou mudanças do perfil da CONCESSIONÁRIA	Manter negociação e disponibilidade de diferentes linhas de crédito.

35	Econômico-financeiro: Variação de custos de financiamento	PODER CONCEDENTE	Aumento dos custos de financiamento para realização de investimentos ou para o custeio dos serviços objeto do Contrato decorrentes de	Reequilíbrio econômico-financeiro.
----	---	------------------	---	------------------------------------

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

			determinações, ações ou omissões do PODER CONCEDENTE.	
36	Econômico-financeiro: Erros, omissões ou imprecisões no Plano de Negócios e na Proposta Comercial da CONCESSIONÁRIA	CONCESSIONÁRIA	Necessidade de realização de investimentos adicionais e/ou majoração dos custos operacionais da CONCESSIONÁRIA a partir de constatação superveniente de erros, omissões ou imprecisões no Plano de Negócios e Proposta Comercial apresentados.	Contratação de Seguros, quando disponível.
37	Econômico-financeiro: Atrasos e/ou não obtenção dos recursos financeiros/ financiamento	CONCESSIONÁRIA	Atrasos e/ou não obtenção dos recursos financeiros para a execução do Contrato;	Celebração de compromisso firme com financiadores para empréstimo ponte antes da participação na Licitação
38	Econômico-financeiro: Insolvência da CONCESSIONÁRIA	CONCESSIONÁRIA	Incapacidade de a CONCESSIONÁRIA honrar o serviço da dívida e demais obrigações financeiras contraídas em razão da celebração do Contrato;	Celebração de Equity Support Agreement – ESA pelos acionistas da CONCESSIONÁRIA.
39	Econômico-financeiro: Alteração, pelo PODER CONCEDENTE, dos indicadores e/ou dos níveis de serviços do Contrato	PODER CONCEDENTE	Majoração de custos e investimentos em decorrência de alteração, pelo PODER CONCEDENTE, dos indicadores e/ou dos níveis de serviços no âmbito do Contrato;	Recomposição do reequilíbrio econômico-financeiro.
40	Econômico-financeiro: Riscos pela Exploração de receitas acessórias, complementares de projetos associados	CONCESSIONÁRIA.	Prejuízos econômicos e/ou frustração de receitas decorrentes da má projeção da exploração de receitas acessórias ou da má qualidade dos Serviços;	Planejamento intensivo e análise de riscos antes da realização de quaisquer investimentos em projetos acessórios

41	Econômico-financeiro: Segurança, integridade física e material dos usuários	CONCESSIONÁRIA.	Necessidade de desembolsos pecuniários para fazer frente a indenizações decorrentes de problemas com segurança;	Contratação de seguros.
----	--	-----------------	---	-------------------------

r1  r2  r3  r4  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

42	Econômico-financeiro: Segurança e saúde dos trabalhadores que estejam subordinados à CONCESSIONÁRIA ou a quaisquer de seus subcontratados	CONCESSIONÁRIA	Ocorrência de acidentes envolvendo trabalhadores a serviço da CONCESSIONÁRIA ou a algum de seus subcontratados;	Contratação de seguros.
43	Econômico-financeiro: Encargos de correntes de alteração legislativa trabalhista	CONCESSIONÁRIA	Aumento dos custos da CONCESSIONÁRIA em decorrência da ampliação dos encargos e/ou direitos trabalhistas e/ou previdenciários;	Planejamento financeiro, estruturação enxuta de operação.
44	Econômico-financeiro: Custo de Mão de Obra	CONCESSIONÁRIA	Varição excessiva dos custos de mão de obra;	
45	Econômico-financeiro: Greves e dissídios coletivos	PODER CONCEDENTE.	Suspensão e/ou prejuízo na prestação dos Serviços e na realização das Intervenções;	Elaboração de Plano de Contingência. Quando a greve for causada e/ou realizada dentro dos equipamentos operados pela Prefeitura dentro da área do empreendimento e esta interferir com a operação da CONCESSIONÁRIA, caberá ao PODER CONCEDENTE indenizar a CONCESSIONÁRIA pelos prejuízos comprovadamente suportados.
46	Econômico-financeiro: Obsolescência das tecnologias empregadas pela CONCESSIONÁRIA.	CONCESSIONÁRIA.	Surgimento de avanços tecnológicos relacionados aos equipamentos, aos sistemas, às instalações e às técnicas utilizadas para a execução do Contrato.	Manter planejamento de parque operacional.
47	Econômico-financeiro: Implementação de novas tecnologias a pedido do PODER CONCEDENTE.	PODER CONCEDENTE	Solicitação de alteração nos parâmetros de equipamentos mínimos exigidos pelo PODER CONCEDENTE em decorrência. De surgimento de avanços tecnológicos relacionados aos equipamentos, aos sistemas, às instalações e às técnicas utilizadas para a execução do Contrato.	Reequilíbrio Econômico-financeiro.
48	Jurídico: Caso fortuito e força maior	PODER CONCEDENTE.	Ocorrência de fatores imprevisíveis ou fatores previsíveis de consequências incalculáveis	Reequilíbrio econômico-financeiro. Riscos previsíveis devem ser objeto de seguros em condições comerciais viáveis, ou risco da CONCESSIONÁRIA.
49	Jurídico: Responsabilização civil, administrativa, ambiental, tributária e criminal da CONCESSIONÁRIA.	CONCESSIONÁRIA.		Criação de programa de monitoramento das atividades da CONCESSIONÁRIA (Compliance)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

50	Jurídico: Decisões judiciais e administrativas	PODER CONCEDENTE.	Decisões judiciais ou administrativas que impactem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSÃO de integral ou parcialmente executar o escopo do Contrato e que tenham como causa ou origem fato, evento acontecimento ou objeto anterior à data da CONCESSÃO.	Reequilíbrio econômico-financeiro.
51	Jurídico: Decisões judiciais e administrativas	CONCESSIONÁRIA	Decisões judiciais ou administrativas que impactem, impeçam ou impossibilitem a CONCESSÃO de integral ou parcialmente executar o escopo do Contrato e que tenham como causa ou origem fato, evento acontecimento ou objeto posterior à data da CONCESSÃO.	Responsabilização da CONCESSIONÁRIA.
52	Jurídico: Alteração da legislação tributária	PODER CONCEDENTE.	Ocorrência das seguintes hipóteses após a data de entrega das propostas na Licitação: (i) criação e/ou extinção de tributos, inclusive o ISS; e (ii) alterações na legislação ou regulação tributárias, salvo aquelas atinentes aos impostos/contribuições sobre a renda que não impactem as receitas ou despesas da CONCESSIONÁRIA.	Reequilíbrio econômico-financeiro
53	Jurídico: Planejamento Tributário	CONCESSIONÁRIA.	Recolhimento dos tributos incidentes sobre as atividades objeto do Contrato, nos termos da legislação tributária	Contratação de Seguros

54	Jurídico: Incidência de IPTU	PODER CONCEDENTE.	Cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") sobre os Bens da CONCESSÃO em decorrência da celebração do Contrato de CONCESSÃO.	Previsão de isenção / não incidência do pagamento do IPTU. Se houver alteração dessa condição, a CONCESSIONÁRIA terá direito ao reequilíbrio, que deverá considerar não somente o valor do recolhimento do IPTU, mas o
----	---------------------------------	----------------------	---	--

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

				impacto no fluxo de caixa da CONCESSIONÁRIA.
55	Jurídico: Alteração na legislação e/ou na Regulamentação urbanística do Município	PODER CONCEDENTE.	Incremento dos custos ou Impossibilidade de cumprimento total ou parcial do Contrato em razão de alteração legislativa ou regulamentar ocorrida após a data de apresentação das propostas na Licitação que restrinja os parâmetros de uso e ocupação da área onde se localiza a área dos bens.	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato.
56	Jurídico: Alteração na legislação e/ou na regulamentação	COMPARTILHADO	Alteração na legislação e/ou na regulamentação vigente que altere o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da CONCESSIONÁRIA ou PODER CONCEDENTE, conforme o caso.
57	Jurídico: Modificação unilateral do Contrato pelo PODER CONCEDENTE.	PODER CONCEDENTE.	Impactos nos custos e encargos assumidos pela CONCESSIONÁRIA em virtude de imposição pelo PODER CONCEDENTE de novas obrigações ou alteração das obrigações originalmente previstas no Contrato	Recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em favor da CONCESSIONÁRIA
58	Jurídico: Manifestações sociais e/ou públicas que comprometam a execução do escopo do Contrato	PODER CONCEDENTE.	Comprometimento da normal execução do Contrato em razão de manifestações sociais e/ou públicas	Risco Compartilhado. O risco e efeitos devem ser assumidos por aquele que deu causa.
59	Jurídico: Divulgação, pelo PODER CONCEDENTE, de informações sigilosas e/ou sensíveis da CONCESSIONÁRIA, de seus contratados e/ou de terceiros	PODER CONCEDENTE	Responsabilização do PODER CONCEDENTE em decorrência da divulgação não autorizada de informações sigilosas e/ou sensíveis da CONCESSIONÁRIA, seus contratados e/ou de terceiros	Implantação de mecanismos e procedimentos para o acesso às informações sigilosas e que permitam sua rastreabilidade

60	Jurídico: Descumprimento das Condições precedentes à celebração do Contrato	CONCESSIONÁRIA	Não apresentação ou apresentação intempestiva, pela CONCESSIONÁRIA, como condição prévia à assinatura do Contrato	Estipulação de prazo máximo para o cumprimento das condições precedentes pela CONCESSIONÁRIA, sob pena de convocação das proponentes remanescentes.
----	--	----------------	---	---

r1      r2      r3      r4      r5      r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

61	Jurídico: Anulação	PODER CONCEDENTE.	Extinção do Contrato em razão de decisão judicial que determine sua anulação, na hipótese de ocorrência de ilegalidade que caracterize vício insanável para a qual a CONCESSIONÁRIA não tenha colaborado nem dado causa.	Previsão, no Contrato, de ampla indenização ao Concessionário, incluindo danos emergentes e lucros cessantes.
62	Jurídico: Encampação	PODER CONCEDENTE	Extinção do Contrato por interesse público	Previsão, no Contrato, no sentido de a anulação ensejará ampla e prévia indenização ao Concessionário, abrangendo danos emergentes e lucros cessantes
63	Jurídico: Caducidade	CONCESSIONÁRIA	Extinção do Contrato por descumprimento contratual da CONCESSIONÁRIA	Descrição, no Contrato, com objetividade, dos fatos e atos ensejadores de sua caducidade, restando expressa a necessidade de apuração de tais atos e fatos no âmbito processo administrativo, garantindo-se à CONCESSIONÁRIA os direitos ao devido processo legal, ampla defesa e o contraditório



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

**ANEXO VIII DO CONTRATO**

**SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

r1 <sup>DS</sup>  r2 <sup>DS</sup>  r3 <sup>DS</sup>  r4 <sup>DS</sup>  r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS  
GERÊNCIA DE CONTRATOS**

### SOLUÇÃO DE CONFLITOS

O presente Anexo tem por objetivo regular a solução de potenciais conflitos eventualmente identificados no curso da execução do Contrato de Concessão, bem como disputas concernentes a pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro.

#### SOLUÇÃO DE CONFLITOS

##### 1. SOLUÇÃO AMIGÁVEL

1.1. As PARTES comprometem-se a envidar todos os esforços no sentido de resolver entre si, amigavelmente, toda e qualquer disputa ou controvérsia decorrente deste Contrato ou com ele relacionada.

1.2. Tais esforços devem incluir no mínimo a solicitação de uma reunião específica de conciliação pela signatária insatisfeita, acompanhada de seu pedido e de suas razões de fato e de direito.

1.3. A solicitação deverá ser atendida com o agendamento da reunião pela outra parte em até 15 (quinze) dias do pedido.

1.3.1. Os representantes das signatárias deverão ter poderes para transigir sobre a questão.

1.4. Após a realização da reunião, caso não se tenha chegado a um acordo de imediato, as signatárias terão no mínimo mais 30 (trinta) dias para negociarem uma solução amigável.

##### 2. SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO

2.1. Na superveniência de qualquer controvérsia sobre a interpretação ou execução do CONTRATO, poderá ser instaurado procedimento de mediação para solução amigável e consensual da divergência.

2.2. As PARTES poderão, mediante acordo por escrito e a qualquer tempo, submeter a disputa ou controvérsia a mediação de entidade habilitada para tanto, nos termos de seu regulamento e conforme a Legislação Aplicável.

2.3. A instauração do procedimento de mediação não desonera as PARTES de cumprirem as suas obrigações contratuais.

2.4. O procedimento de mediação será instaurado, a pedido de quaisquer das PARTES, mediante comunicação escrita de uma das PARTES endereçada à outra e à entidade habilitada para Conciliação e Mediação escolhida em comum acordo, delimitando o objeto da controvérsia e indicando, desde logo, o seu representante na mediação.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

2.5. A outra PARTE deverá indicar igualmente o seu representante, nos termos do Regulamento da entidade habilitada para Conciliação e Mediação.

a) Caso as PARTES, de comum acordo, encontrem uma solução amigável, essa poderá ser incorporada ao CONTRATO mediante assinatura de termo aditivo.

2.6. Se a PARTE se recusar, por qualquer forma, a participar do procedimento ou não indicar seu representante no prazo máximo de 15 (quinze) dias, considerar-se-á prejudicada a mediação.

2.7. A mediação também será considerada prejudicada se o requerimento da PARTE interessada for rejeitado pela entidade habilitada para Conciliação e Mediação, ou se as PARTES não encontrarem uma solução amigável no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do pedido de instauração do procedimento, podendo esse prazo ser prorrogado por comum acordo pelas PARTES.

2.8. Prejudicado o procedimento de mediação, qualquer das PARTES deverá submeter ao procedimento arbitral previsto na Cláusula 3.

### 3. SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR ARBITRAGEM

3.1. Eventuais controvérsias decorrentes do CONTRATO ou com ele relacionadas, relativamente a direitos patrimoniais disponíveis, que não tenham sido solucionadas amigavelmente pelo procedimento de Mediação previsto na Cláusula 2, serão obrigatoriamente dirimidas por meio de arbitragem, na forma da Lei Federal nº 9.307/1996.

3.2. Consideram-se controvérsias sobre direitos patrimoniais disponíveis, para fins desta subcláusula:

a) reconhecimento do direito e determinação do montante respectivo da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, em favor de qualquer das PARTES, em todas as situações previstas no CONTRATO;

b) reconhecimento de hipóteses de inadimplemento de obrigações contratuais de qualquer das PARTES;

c) incidência de penalidades contratuais e seu cálculo;

d) acionamento e controvérsias decorrentes da execução dos mecanismos de garantia estipulados no CONTRATO;

e) interpretação dos mecanismos de compartilhamento de riscos previstos no CONTRATO;

f) valor da indenização no caso de extinção da CONCESSÃO;

g) inconformismo de qualquer das PARTES com a decisão do Centro de Conciliação e Mediação, que verse sobre os direitos patrimoniais disponíveis nos termos dessa subcláusula;

h) qualquer divergência entre as PARTES quanto à reversibilidade dos BENS REVERSÍVEIS; e

r1 r2 r3 r4 r5 r6



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

i) demandas relacionadas a direito ou obrigação contratual.

3.3. Sem prejuízo ao desenvolvimento do procedimento arbitral no local da sede do órgão arbitral institucional, a arbitragem terá como sede a cidade do Araraquara, Estado de São Paulo, Brasil e em língua portuguesa, e aplicado o direito brasileiro, sendo vedado o juízo por equidade, devendo as PARTES, de comum acordo, designar a instituição arbitral que conduzirá o procedimento de acordo com o seu Regulamento de Arbitragem.

3.4. Não havendo consenso entre as PARTES em até 5 (cinco) dias úteis contados da notificação realizada por uma das PARTES para a indicação da câmara arbitral, o CONCEDENTE indicará, no prazo de 5 (cinco) úteis dias contados do término do prazo destinado à escolha de comum acordo, uma das seguintes instituições:

a) Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio do Brasil-Canadá (CAMCCBC);

b) Corte de Arbitragem da Câmara de Comércio Internacional (CCI);

c) Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial Brasil (CAMARB); ou

d) Câmara de Conciliação e Arbitragem da Administração Federal (CCAF).

3.5. Caso o CONCEDENTE não realize a indicação da câmara arbitral no prazo previsto acima, a CONCESSIONÁRIA poderá escolher qualquer uma das instituições arbitrais indicadas na Subcláusula 3.4 para conduzir o procedimento.

3.6. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) membros, cabendo a cada PARTE indicar um membro titular e, facultativamente, seu suplente, observado o regulamento do órgão arbitral.

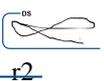
a) Se qualquer das PARTES deixar de indicar, a Presidência da Câmara de Arbitragem fará essas nomeações dentre os membros integrantes do Corpo de Árbitros.

3.7. O terceiro árbitro será escolhido de comum acordo pelos dois árbitros indicados pelas PARTES, devendo ter experiência comprovada na especialidade objeto da controvérsia.

3.8. A presidência do Tribunal Arbitral caberá ao terceiro árbitro.

3.9. Não havendo consenso entre os membros titulares escolhidos por cada PARTE, o terceiro árbitro e seu suplente serão indicados pela Câmara de Arbitragem, observado o requisito da subcláusula 3.7.

a) As despesas necessárias à instalação, condução e desenvolvimento da arbitragem, tais como custas da instituição arbitral e adiantamento de honorários arbitrais, serão adiantados exclusivamente pela signatária que requerer a instalação da arbitragem. A signatária requerida somente ressarcirá tais valores de forma proporcional ao resultado da arbitragem, conforme decidido na sentença arbitral.






**PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARAQUARA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS**  
**GERÊNCIA DE CONTRATOS**

3.10. Caso seja necessária a obtenção de medidas coercitivas ou de urgência antes da constituição do Tribunal Arbitral, ou mesmo durante o procedimento amigável de solução de divergências, as PARTES poderão requerê-las diretamente ao Poder Judiciário.

3.11. A sentença arbitral será definitiva e seu conteúdo obrigará as PARTES. Quaisquer valores porventura devidos pelo CONCEDENTE serão quitados através de precatório judicial, salvo em caso de reconhecimento administrativo do pedido.

3.12. Caso venha a ser editado normativo regulamentando o procedimento aplicável para seleção de Câmara Arbitral nos casos que envolverem a Administração Pública Federal, prevalecerão as disposições do referido normativo em detrimento das contidas deste CONTRATO, notadamente caso a seleção pela Câmara Arbitral indicada pela subcláusula 3.3 se afigure contrária.