

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

ANEXO XI

MINUTA DE CONTRATO DE CONCESSÃO Nº */****

PROCESSO Nº 00071-00000656/2024-29

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **CONCEDENTE**, as **CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL S/A - CEASA/DF**, sociedade de economia mista, com sede administrativa no SIA/SUL - Trecho 10, lote Nº 05, inscrita no CNPJ/MF sob o Nº 00.314.310/0001-80, representada neste ato pelo seu Presidente, Sr. _____, brasileiro, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, portador do RG Nº _____ - ____/____, CPF Nº _____, e do outro a empresa _____, doravante denominado **CONCESSIONÁRIA**, CNPJ/MF Nº. _____, representada legalmente pelo Sr, (a) _____, brasileiro (a) RG Nº. _____, SSP/DF, CPF Nº. _____, residente e domiciliado _____, resolvem firmar o presente Contrato de Concessão, em conformidade com o que dispõe a Lei Distrital Nº. 4.900/2012, lei federal 13.303/2016, mediante as Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA- DA BASE LEGAL

1.1- Este Contrato foi licitado e é regido em conformidade, no que couber a concessão de bens públicos, tendo como base legal o previsto no artigo 175 da Constituição Federal, Regulamento Interno de Licitações e Contratos - RILC da CEASA-DF, na Lei nº 13.303/2016 e suas alterações, Decreto Distrital nº 45.539/2024, Lei Distrital nº 6.112/2018, Decreto Distrital nº 40.388/2020, Lei Distrital nº 6.956/2021, Instrução Normativa CEASA-DF nº 06/2023 além das demais normas que forem pertinentes

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

CLÁUSULA SEGUNDA- DO OBJETO

2.1 - O presente instrumento diz respeito à concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

2.2 - A área objeto desta licitação totaliza:

- ÁREA EDIFICAÇÃO ORIGINAL MULTIFEIRA: 14.910,00m²
- ÁREA DOS AVANÇOS MAIORES QUE 1,5M: 1.710,14m²
- ÁREA CONTRUÍDA TOTAL: 16.611,14m²

2.3 - O complexo objeto desta Concessão está localizada no endereço Setor de Indústria e Abastecimento – SIA, Trecho 10, Lote 5, na cidade de Brasília, Distrito Federal.

CLÁUSULA TERCEIRA- DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

3.1- O modelo econômico-financeiro que embasou este Contrato pressupõe que as obrigações atribuídas à CONCESSIONÁRIA no âmbito deste Contrato correrão por sua conta e risco, tendo a Concessionária, como contrapartida, cobrança de terceiros, pela locação de espaços destinados a comercialização de produtos, bens e outros serviços pertinentes.

CLÁUSULA QUARTA- DOS PRAZOS, VIGÊNCIA E EFICÁCIA DO CONTRATO

4.1- O prazo de vigência do Contrato de Concessão é de **20 (vinte) anos**, a contar da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da **CONCEDENTE**, quando da avaliação satisfatória do atendimento dos termos do contrato, de acordo com os relatórios de monitoramento efetuados pela comissão de fiscalização da Concessão.

4.2- Após a assinatura do contrato, o **CONCEDENTE** e a **CONCESSIONÁRIA** deverão indicar representantes, no prazo de até 03 (três) dias úteis, para compor a Comissão de Transição, com a finalidade de providenciar cronograma e condições de transferência dos contratos comerciais existentes na área objeto da Concessão que serão sub-rogados a CONCESSIONÁRIA.

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

4.3- A contagem de prazos realizar-se-á excluindo-se o dia de início e incluindo-se o do vencimento, encerrando-se, sempre, às 17h (dezesete horas) do dia do vencimento do prazo.

4.4- A eficácia do contrato estará condicionada à sua publicação no Diário Oficial do Distrito Federal.

4.5- O vencimento mensal da outorga ocorrerá no _____ dia do mês subsequente à assinatura do contrato.

CLÁUSULA QUINTA- DO VALOR E REAJUSTE DA OUTORGA

5.1 - Pela concessão o outorgada o **CONCESSIONÁRIA** pagará à **CONCEDENTE** a quantia de R\$ ____,____, o vencimento mensal da outorga ocorrerá no ***** () dia do mês subsequente à assinatura do contrato.

5.2 - Vencido o débito após 15 (quinze) dias de inadimplência, o mesmo será enviado para o Cartório de Protestos de Títulos, ficando a cargo da **CONCESSIONÁRIA** as despesas decorrentes de custas processuais e honorários advocatícios.

5.3- Os valores referentes à outorga da Concessão deverão ser pagos mensalmente e serão reajustados anualmente, a partir da data de apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, calculado de acordo com a variação *pro-rata tempore die*.

5.4 - O valor mensal pago com atraso será acrescido de multa de 2,0 % (dois por cento), juros de mora à taxa de 1,0 % (um por cento) ao mês ou fração, bem como sujeitas à incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), ocorrida entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações.

5.5 - O valor da outorga da Concessão proposto pelo licitante vencedor será reajustado anualmente, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, calculado de acordo com a variação “ProRata Tempore Die”. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído, na seguinte ordem, por: INPC, IGP-DI, IGPM (FGV) e IPC (FIPE).

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

5.6- Além da atualização monetária anual na forma prevista no Termo de Referência, a cada 5 (cinco) anos contados da data da apresentação da proposta, a **CONCEDENTE** poderá realizar nova avaliação do imóvel, o que pode vir a gerar repactuação do valor da outorga.

CLÁUSULA SEXTA - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

6.1- Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas no Edital, neste Contrato e na legislação aplicável, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a:

I. Executar as obrigações advindas da Concessão de forma adequada, em conformidade com as condições e princípios orientadores estabelecidos neste Contrato, utilizando, para tanto a melhor técnica aplicável a cada uma das tarefas desempenhadas;

II. Executar todas as atividades relativas à concessão com zelo, diligência e economia, procurando sempre utilizar a melhor técnica aplicável a cada uma das tarefas desempenhadas e obedecendo rigorosamente as normas, padrões e especificações definidos pelo **CONCEDENTE**;

III. Dispor de equipamentos, acessórios, equipe técnica qualificada e materiais necessários ao adequado cumprimento das obrigações necessárias ao desempenho da Concessão;

IV. Propiciar condições de acesso, circulação e segurança adequadas às dependências da Multifeira;

V. Cumprir todas as obrigações decorrentes da legislação vigente, especialmente aquelas dispostas na Lei nº 13.303/16;

VII. Adotar as providências necessárias, inclusive judiciais, à garantia do patrimônio no espaço do CEASA-DF vinculado à concessão;

VIII. Conservar as instalações já existentes na MULTIFEIRA

6.2- A **CONCESSIONÁRIA** será responsável, ainda:

I. pela segurança patrimonial das áreas internas e externas das dependências da Multifeira, área objeto da presente concessão, devendo zelar pela segurança de todos os espaços, dos frequentadores e consumidores, bem como por todos os serviços de manutenção predial, conservação, monitoramento da estrutura física, e demais instalações e

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

equipamentos, inclusive áreas de estacionamento, pelo prazo de vigência deste contrato;

II. As infraestruturas deverão ser mantidas adequadamente de forma preventiva e corretiva, assim como os elementos estruturais, urbanização e paisagismo;

III. As infraestruturas internas e externas deverão ser mantidas de modo a evitar incidentes e acidentes e os equipamentos facilitadores de proteção deverão estar sempre em perfeito estado de conservação;

IV. Todas as obras de manutenção, correção, adequação dos espaços serão executadas pela **CONCESSIONÁRIA** às suas expensas;

V. A **CONCESSIONÁRIA** deverá notificar a CEASA-DF sempre que precisar realizar obras de manutenção e/ou aperfeiçoamento em relação ao projeto arquitetônico original, observando a legislação vigente;

VI. A **CONCESSIONÁRIA** se obriga a cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área, bem como reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;

VII. A **CONCESSIONÁRIA** se obriga a responder pelos danos causados diretamente à CEASA-DF ou a terceiros, desde que efetivamente comprovado;

6.3 - Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Contrato e na legislação aplicável, a obriga-se a:

I. Cumprir e fazer cumprir integralmente o Contrato, de acordo com as disposições legais e regulamentares e em observância às determinações do Concedente, notadamente aquelas previstas na Lei nº 13.303/16;

II. Manter, durante toda a vigência do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital de Licitação, bem como atender às demais obrigações que lhe sejam impostas pelo referido instrumento;

III. Responsabilizar-se pelos danos diretos e indiretos que, por si, seus representantes ou subcontratados forem causados ao **CONCEDENTE**, aos usuários, ou a terceiros, na execução das obrigações da Concessão;

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

IV. Cumprir, em relação aos seus empregados, contratados e subcontratados, as determinações legais relativas à legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho;

V. Enviar ao **CONCEDENTE**, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do registro na Junta Comercial competente, as alterações contratuais, atas deliberativas e demais documentos societários da **CONCESSIONÁRIA**;

6.4 - Para fins da subcláusula 5.3, alínea “c”, acima, a **CONCESSIONÁRIA** deverá prever em seus contratos com terceiros a obrigação de o subcontratado possuir seguros de prestação de serviços relativos às suas atividades, a fim de que a continuidade da operação do contrato de concessão, não seja, em nenhuma hipótese, comprometida;

6.5- A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a cumprir e a observar rigorosamente todas as normas e exigências relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, nos termos previstos no artigo 32, §1º, incisos I e II, da Lei nº 13.303/16, e demais normativos relacionados, adotando as medidas e ações necessárias à prevenção e à correção de eventuais danos ambientais, potencial ou efetivamente causados pelas obras ou pela execução de suas atividades, realizados a partir da data de eficácia, e, ainda, a manter em situação regular suas obrigações perante os órgãos de fiscalização ambiental;

6.6- A **CONCESSIONÁRIA** deverá manter e renovar as licenças e autorizações já obtidas pelo Concedente, bem como obter as demais licenças e autorizações legalmente exigíveis para a realização das atividades em toda as fases, tais como as licenças distritais, a licença ambiental, sem prejuízo de outras licenças eventualmente exigíveis;

6.7- A **CONCESSIONÁRIA** deverá, na data de assinatura, indicar por escrito ao **CONCEDENTE** o nome e respectivo cargo de representante por ela designado como principal responsável pela gestão do Contrato (representante da **CONCESSIONÁRIA**), aos cuidados do qual deverão ser dirigidas as correspondências e notificações. A qualquer momento durante a vigência do Contrato a **CONCESSIONÁRIA** poderá substituir o seu representante, mediante notificação prévia ao **CONCEDENTE** e as demais partes mencionadas nesta subcláusula;

CLÁUSULA SÉTIMA – DA OBRIGAÇÃO DE CONTRATAÇÃO DE SEGURO

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

7.1- A **CONCESSIONÁRIA**, além dos seguros exigíveis pelas leis aplicáveis, deverá, contratar e manter em vigor, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, as apólices de seguro necessárias ou recomendáveis, segundo as melhores práticas da indústria securitária para garantir a efetiva cobertura dos riscos seguráveis inerentes à execução das atividades deste Contrato, com nível de cobertura, franquias e condições equivalentes àqueles usualmente adotados em projetos de magnitude comparável, observadas as limitações quanto à disponibilidade do mercado securitário brasileiro para a contratação das modalidades recomendadas e as condições comerciais existentes à época da contratação, incluindo, mas não se limitando a:

- a) Seguro de Responsabilidade Civil, com cobertura mínima de *****[valor em moeda] para danos a terceiros, sejam eles materiais, morais ou corporais, decorrentes de atos praticados durante a execução das atividades previstas neste Contrato;
- b) Seguro de Acidentes de Trabalho, conforme legislação aplicável, abrangendo todos os empregados e colaboradores designados para a execução dos serviços;
- c) Seguro de bens e equipamentos, quando aplicável, para proteção contra perdas ou danos que possam comprometer a prestação dos serviços;
- d) Seguro contra incêndios e alagamentos.

7.2- As apólices de seguro mencionadas nesta cláusula deverão nomear o **CONCEDENTE** como segurado adicional ou beneficiário, quando aplicável, garantindo-lhe o direito de recebimento de indenizações correspondentes a quaisquer sinistros relacionados ao objeto deste Contrato.

7.3- O **CONCESSIONÁRIA** deverá fornecer ao **CONCEDENTE** mediante solicitação, cópia das apólices de seguro, bem como comprovação de pagamento das respectivas faturas e prêmios, assegurando a regularidade da cobertura durante toda a vigência do Contrato.

7.4- A falta de contratação ou manutenção das apólices de seguro exigidas nesta cláusula constituirá inadimplemento contratual, passível de penalidades previstas neste Contrato, sem prejuízo do direito do **CONCEDENTE** de rescindir o Contrato ou tomar as medidas legais cabíveis.

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

CLÁUSULA OITAVA– DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

8.1- Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas no Edital, neste Contrato e na legislação aplicável, a **CONCEDENTE** obriga-se a:

I. Instituir a COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO, que será responsável por receber e analisar as demandas e questionamentos apresentados pela **CONCESSIONÁRIA** e monitorar permanentemente a qualidade das atividades e prestações de contas apresentadas;

II. Ficará a critério da COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO impugnar qualquer trabalho executado que não satisfaça às condições contratuais;

III. Receber e analisar todos os relatórios, projetos e documentos encaminhados pela **CONCESSIONÁRIA**;

IV. Supervisionar e fiscalizar a execução da concessão e as atividades previstas neste Termo Contratual, podendo sustar, recusar, mandar fazer ou desfazer qualquer serviço que não esteja de acordo com as condições e exigências especificadas no Projeto Básico, Edital e no Termo de Referência;

V. Propiciar e/ou cooperar na agilidade de ações ou na resolução de eventuais problemas da CEASA-DF que possam impactar na efetivação do empreendimento;

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

8.2- O **CONCEDENTE** deverá responsabilizar-se, exclusiva e diretamente, por despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos anteriores à data de início da operação exclusiva pela **CONCESSIONÁRIA**, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores a essa data, decorram de culpa exclusiva do **CONCEDENTE**;

CLÁUSULA NONA- DO MONITORAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1- O **CONCESSIONÁRIA** deverá comunicar, de imediato, qualquer alteração ocorrida em seu Contrato Social, Estatuto Social ou em seu endereço de cobrança.

9.2- A alteração que implique em modificação do Contrato Social ou do Estatuto Social no tocante à: incorporação, fusão ou cisão do capital ou transferência de cotas, deverá ser submetida à anuência da **CONCEDENTE** e

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

ensejará a revisão das condições contratuais, mediante celebração de instrumento competente.

9.3- No caso de alteração societária, deverá ser realizado o pagamento prévio de respectiva taxa, que corresponderá ao valor de 01 (um) mês de outorga.

9.4- A **CONCESSIONÁRIA** deverá providenciar laudo de vistoria, a cada dois anos, a ser emitido por profissional devidamente habilitado, com especialidade na área de engenharia estrutural para que ateste:

a) o estado de conservação da estrutura, bem como se todas obras de melhoria e/ou de manutenção foram ou estão sendo executadas;

b) a estabilidade da estrutura e sua integridade; e

c) que a Multifeira possui todas as condições de acessibilidade e de segurança aos usuários e empregados.

9.5- A **CONCESSIONÁRIA** deverá prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Comissão de Fiscalização do Contrato da **CONCEDENTE**, se obrigando a atender prontamente as determinações de adequações que estejam previstas neste Termo de Referência e no Edital.

9.6- A **CONCESSIONÁRIA** deverá reportar qualquer incidente relativos a danos ao patrimônio.

9.7- A **CONCESSIONÁRIA** deverá permitir e facilitar o livre acesso dos servidores indicados pelo **CONCEDENTE** às áreas utilizadas pelo mesmo e fornecer eventuais informações contábeis solicitadas, de modo a permitir o monitoramento dos serviços e atividades sem causar embaraços.

9.8- A **CONCESSIONÁRIA** deverá reparar imediatamente, após o recebimento de notificação, quaisquer danos causados aos bens sob sua responsabilidade.

9.9- A **CONCESSIONÁRIA** deverá acatar as orientações da Comissão de Fiscalização do Contrato, sujeitando-se a mais ampla e irrestrita supervisão e fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas.

CLÁUSULA DÉCIMA DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

10.1- Todas as alterações, devem ser efetivadas por escrito, mediante aditamentos ao presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA -DA ALOCAÇÃO DE RISCOS E EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO

11.1- Com o fim de manter o equilíbrio econômico financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, poderão as partes, por acordo mútuo, realizar alterações contratuais, a fim de restabelecer a relação pactuada inicialmente entre os encargos do contratado e a retribuição da administração para a justa remuneração da obra ou serviço, nos termos em que permitido pelo artigo 81, inciso VI, da Lei nº 13.303/16;

11.2- Em havendo alteração do contrato que aumente os encargos do contratado, a CEASA/DF deverá restabelecer, por aditamento, o equilíbrio econômico financeiro inicial;

11.3- Sempre que o equilíbrio econômico financeiro do Contrato venha a ser alterado, em virtude da ocorrência de qualquer evento ou materialização de risco cuja responsabilidade não tenha sido, seguindo as disposições contratuais e da Lei nº 13.303/16, assumido pela **CONCESSIONÁRIA** no contrato, ou cuja responsabilidade tenha sido alocada ao **CONCEDENTE**, a **CONCESSIONÁRIA** terá direito ao reequilíbrio econômico financeiro;

11.4- Desde que observados preços não discriminatórios, razoáveis e consistentes com o padrão dos serviços prestados, a **CONCESSIONÁRIA** gozará de plena liberdade para, segundo suas políticas comerciais e não obstante qualquer outra disposição contratual, fixar, reajustar, e revisar perante os usuários ou quaisquer terceiros, os preços que compõem suas receitas operacionais;

11.5- Em contrapartida à liberdade comercial referida no item acima, a **CONCESSIONÁRIA** assume responsabilidade integral, abstando-se de quaisquer pleitos a esse respeito, perante o **CONCEDENTE**, pelos riscos e perdas financeiras a que der causa;

11.6- Sempre que possível, a revisão será efetivada mediante mútuo acordo das partes. Caso o acordo não seja alcançado ou não se revele viável, e sem

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

prejuízo da revisão de pontos considerados incontroversos e da implementação das medidas consideradas urgentes, fica ressalvado às partes o direito de recorrer ao mecanismo da resolução de disputas. As obrigações da **CONCESSIONÁRIA** e do **CONCEDENTE** não ficarão suspensas ou alteradas durante a pendência de qualquer processo de revisão ou disputa

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA GARANTIA

12.1- A **CONCESSIONÁRIA** entrega neste ato ao **CONCEDENTE** e obriga-se a manter vigente durante toda a vigência deste Contrato, sob pena de caducidade do Contrato, comprovante da Garantia no valor de 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, desde a data da assinatura do contrato até o 10º ano do prazo da **CONCESSÃO**.

12.2- Em caso de prorrogação contratual de valor e prazo, a garantia será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do aditamento.

12.3-A garantia poderá ser dada através de qualquer uma das seguintes modalidades:

I. caução em dinheiro, ou em títulos da dívida pública;

II. seguro-garantia, ou;

III. fiança bancária.

12.4- A garantia deverá ser apresentada no ato da assinatura do contrato, e antes da protocolização da fatura prestada em favor do **CONCEDENTE** para fazer face as obrigações e compromissos associados a esta concessão sob pena de multa prevista no contrato, podendo ser prorrogado o prazo por até 10 (dez) dias úteis, à critério do **CONCEDENTE**;

12.5- No caso de caução com títulos da dívida pública estes deverão estar acompanhados de laudo de avaliação da Secretaria do Tesouro Nacional, no qual este informará sobre a exequibilidade, valor, prazo de resgate, taxa de atualização e condições de resgate.

12.6- A fiança bancária formalizar-se-á através de carta fiança fornecida por instituição financeira que, por si ou pelos acionistas detentores de seu controle, não participem do capital ou da direção da licitante vencedora, sendo indispensável expressa renúncia, pelo fiador, aos benefícios do artigo 1.491, do Código Civil.

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

12.7- No caso de fiança bancária, esta deverá ser apresentada em original, emitida por instituição financeira idônea e devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e a cobertura deverá compreender até o término do Contrato.

12.8- A garantia prestada pelo Contratado será liberada ou restituída após a execução do Contrato e, quando em dinheiro, atualizado monetariamente.

12.9- Sem prejuízo das sanções previstas na Lei e neste Ato Convocatório, a não prestação da garantia exigida será considerada recusa injusta ao aceite do Contrato, implicando na imediata anulação do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DOS TRIBUTOS

13.1- A **CONCESSIONÁRIA** ficará sujeita, nos termos e nas condições das Leis Aplicáveis, ao regime fiscal e previdenciário que vigorar no prazo de vigência deste Contrato, obrigando-se ao pontual recolhimento de todas as contribuições sociais e outros encargos a que porventura estiver sujeita;

13.2- Na forma da legislação aplicável, a **CONCESSIONÁRIA** deverá cuidar para que todos os seus subcontratados cumpram regularmente suas obrigações fiscais e previdenciárias.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DAS RESPONSABILIDADES E INDENIZAÇÕES

14.1- A **CONCESSIONÁRIA** responderá, nos termos da legislação aplicável, por quaisquer prejuízos causados a terceiros e/ou ao Concedente, que tenha dado causa, por si ou seus administradores, empregados, prepostos, subcontratados, e prestadores de serviços ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, no exercício das atividades abrangidas pela Concessão, sem prejuízo do direito de regresso contra terceiros, isentando o **CONCEDENTE** de qualquer responsabilidade decorrente ou relacionada à prestação das referidas atividades;

14.2- A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a ressarcir a **CONCEDENTE** de todos os desembolsos provenientes de determinações judiciais, para satisfação de obrigações originalmente imputáveis a **CONCESSIONÁRIA** neste Contrato, incluindo, sem limitação, reclamações trabalhistas propostas por empregados ou terceiros vinculados a **CONCESSIONÁRIA** e indenizações por perdas e danos.

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DAS SANÇÕES APLICÁVEIS À CONCESSIONÁRIA

15.1 - O descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais assumidas pela **CONCESSIONÁRIA** vencedora do objeto deste Termo de Referência, garantida prévia defesa e resguardados os procedimentos legais e regulamentares pertinentes, poderá acarretar, as seguintes sanções, das leis afetas a matéria e regulamentos internos desta Empresa Pública, naquilo que couber:

I. advertência, multa, nas condições e percentuais estabelecidos nos termos do do RILC desta empresa;

II. suspensão temporária da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

III. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no subitem anterior;

15.2- A inexecução total ou parcial do contrato, que implicar na rescisão da concessão, sujeitará o inadimplente ao pagamento de multa correspondente a duas vezes o valor da mensalidade estabelecida, sem prejuízo da cobrança da anualidade do período em que se constatar a inexecução.

15.3- A multa pode ser aplicada cumulativamente com a pena de suspensão do direito de licitar e o impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 2 (dois) anos.

15.4- Considerando a obrigatoriedade de realizar as ações para a execução dos serviços em questão, não comprovando a **CONCESSIONÁRIA** a execução dos serviços inerentes à concessão – objeto deste edital –, num prazo de 12 (doze) meses, rescindir-se-á o contrato e a área concedida retornará para a **CONCEDENTE**, sem que a **CONCESSIONÁRIA** tenha direito a qualquer indenização ou restituição de taxas de concessão porventura pagas ou qualquer outro custo inerente à execução dos serviços, ensejando abertura de uma nova licitação para a concessão de uso da área.

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

15.5- A desistência pela **CONCESSIONÁRIA** de implantar o objeto do certame, implicará penalidades legais e pecuniárias (multa), conforme previsto em campo específico, por inexecução do contrato.

15.6- A aplicação das sanções ora previstas não exclui a possibilidade de aplicação de outras previstas na Lei nº 13.303/2016, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CEASA-DF, bem como nas demais leis afetas à matéria.

15.7- O descumprimento das exigências do termo de referência implicará nas sanções inerentes ao processo licitatório, em especial naquelas da lei 13.303/16 e legislação correlata.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO TERMINO DO CONTRATO

16.1- O término do Contrato verificar-se-á em qualquer das seguintes hipóteses:

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DA RESCISÃO DO CONTRATO

17.1 - A presente concessão poderá ser rescindida, desde que a **CONCEDENTE**, notifique a **CONCESSIONÁRIA** por escrito, bem como quando forem infringidas as condições do presente contrato ou do Regulamento de Mercado da CEASA/DF, e outras disposições e resoluções pertinentes. Quanto ao direito de retenção ou indenização pela **CONCESSIONÁRIA**, aplicar-se-ão os artigos 1.219 e 1.220, do Código Civil Brasileiro.

17.2- O Contrato poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer das partes, no caso de descumprimento por qualquer das partes de suas obrigações, amigavelmente ou mediante ação judicial movida especialmente para esse fim;

17.3- Comprovada a ocorrência de perdas e danos, será devida indenização para qualquer uma das partes

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- DA ANULAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA SUBCONCESSÃO E CESSÃO DO CONTRATO

19.1- A **CONCESSIONÁRIA** só poderá instituir subconcessão da Concessão mediante prévia e expressa autorização do **CONCEDENTE**, sob pena de ineficácia do ato ou rescisão do Contrato/Concessão, caso a eficácia do ato seja mantida e o ato não revertido oportunamente;

19.2- Salvo por eventual cessão fiduciária e/ou condicional do Contrato aos Financiadores em garantia das obrigações da **CONCESSIONÁRIA**, cessão essa regulada por esta Cláusula, a **CONCESSIONÁRIA** só poderá ceder, total ou parcialmente, a Concessão a terceiros mediante prévia e expressa autorização do **CONCEDENTE**, sob pena de ineficácia do ato ou rescisão do Contrato/Concessão, caso a eficácia do ato seja mantida e o ato não revertido oportunamente;

19.3- A autorização da cessão do Contrato estará sujeita aos mesmos requisitos e procedimentos previstos na subcláusula 18.2, exigindo-se da **CONCESSIONÁRIA**, além de comprovação de capacitação técnica, idoneidade financeira e regularidades jurídica e fiscal, tal qual originalmente exigidas pelo Edital de Licitação, o compromisso de assumir todas as obrigações e deveres que incumbem à **CONCESSIONÁRIA** no âmbito deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA- DA TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE ACIONÁRIO, CESSÃO DO CONTRATO E SUBCONCESSÃO

20.1- Os Controladores só poderão transferir o Bloco de Controle da **CONCESSIONÁRIA** mediante prévia e expressa autorização do **CONCEDENTE**, sob pena de ineficácia do ato ou rescisão do Contrato/Concessão, caso a eficácia do ato seja mantida e o ato não revertido oportunamente;

20.2- A transferência do controle realizada para pessoa jurídica integrante do mesmo grupo econômico das pessoas integrantes do Bloco de Controle

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

da **CONCESSIONÁRIA** demandam notificação prévia, prescindindo autorização do **CONCEDENTE**, pois se trata de hipótese em que não há modificação do Bloco de Controle;

20.3- Presentes os requisitos e informações constantes desta Subcláusula 19.2, a autorização não poderá ser negada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA- DAS DECLARAÇÕES E COMPROMISSOS DAS PARTES

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

I. É uma sociedade regularmente constituída, devidamente organizada sob as leis brasileiras e regularmente registrada perante os órgãos de registro do comércio; atende, diretamente ou por seus Controladores, aos requisitos de qualificação técnica, idoneidade financeira e regularidades jurídica e fiscal constantes do Edital de Licitação, encontrando-se solvente antes e imediatamente após a celebração deste Contrato;

II. Está devidamente autorizada, na forma da lei e dos seus atos societários, a firmar este Contrato e cumprir adequadamente as obrigações e deveres nele contemplados;

III. É uma sociedade de propósito específico, constituída com o objetivo único de implantar e explorar esta Concessão, não conduzindo ou tendo conduzido quaisquer outras atividades, prévias ou presentes, nem sendo parte de qualquer medida judicial por si ajuizada ou acerca da qual tenha sido citada;

IV. Possui todas as autorizações societárias necessárias à celebração deste Contrato e tal celebração não viola a legislação aplicável, nem tampouco disposição ou cláusula contida em qualquer acordo, contrato ou avença do qual a **CONCESSIONÁRIA** seja parte;

V. Tem pleno conhecimento de todas as normas, incluindo leis, decretos, resoluções, portarias, medidas provisórias e regulamentos aplicáveis ao presente Contrato e às respectivas atividades, inclusive e principalmente relativas ao serviço, assim como no que se referem às questões ambientais associadas;

VI. Visitou a área objeto da concessão;

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

VII. Teve pleno acesso e examinou adequadamente todos os documentos colocados à disposição pelo **CONCEDENTE** relativos a esta Concessão, incluindo o Edital de Licitação, Termo de Referência, o Contrato e todos os anexos aos referidos documentos, tendo a oportunidade de discuti-los e comentá-los previamente ao longo do procedimento de consulta pública;

VIII. Teve pleno acesso e analisou à sua satisfação as licenças e autorizações já concedidas em favor do empreendimento;

IX. Formulou, a partir dos estudos de modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica, sua Proposta Econômica e o seu Plano de Negócios levando em consideração as condições gerais do empreendimento e todas as informações e documentos colocados a disposição aos participantes da licitação; e

X. Todas as declarações efetuadas e informações fornecidas pela **CONCESSIONÁRIA** no processo licitatório, segundo o Edital de Licitação, foram verdadeiras e permanecem válidas, sendo certo que tais declarações e informações não omitem qualquer fato relevante que possa vir a alterar o conteúdo das mesmas ou acarretar efeito materialmente adverso à sua capacidade de desempenhar as obrigações que lhe são atribuídas neste Contrato;

XI. Possui pleno conhecimento de todas e possíveis restrições vigentes para uso publicitário e para adoção e substituição de denominações dos bens que serão 19 concedidos por força deste Contrato e que o **CONCEDENTE** não assume qualquer risco, exceto proibições ou vedações legais supervenientes.

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

I. A licitação desse Contrato foi autorizada e aprovada pela diretoria do **CONCEDENTE**;

II. A abertura do processo licitatório, nos termos do Edital de Licitação, foi precedida de autorização da diretoria do **CONCEDENTE** fundamentada em

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

estudo técnico demonstrando a conveniência e a oportunidade da contratação, mediante identificação das razões que justificam a opção pela forma de Concessão de Uso em oposição a outras alternativas;

III. Forneceu ou colocou à disposição da **CONCESSIONÁRIA** todos os documentos, especificações técnicas, dados, estudos, plantas, projetos, inclusive seus respectivos anexos, e demais informações necessárias e relevantes para a concessão, sobretudo para a correta e acurada formulação da Proposta Econômica por parte da CONCESSIONÁRIA; e

IV. Responsabiliza-se pela veracidade desses documentos e informações, atestando que foram colocadas à disposição as respectivas versões finais, verdadeiras e completas, sem que tenha sido omitida qualquer informação ou dado relevante em detrimento da **CONCESSIONÁRIA**; é responsável pelos estudos, projetos, planos, plantas, dados e quaisquer outras informações de ordem técnica por ele fornecidas à **CONCESSIONÁRIA**, atestando que foram confeccionados e elaborados com as melhores e mais diligentes técnicas de engenharia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- DO FORO

22.1 - Fica eleito o Foro de Brasília-DF, com expressa renúncia de qualquer outro privilegiado, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Termo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1- A renúncia de qualquer uma das Partes, relativamente a qualquer dos direitos atribuídos nos termos deste Contrato terá efeito somente se manifestada por escrito. Nenhuma tolerância, atraso ou indulgência de qualquer das Partes em fazer cumprir qualquer dispositivo impedirá ou restringirá tal Parte de exercer tais direitos ou quaisquer outros no momento que julgar oportuno, tampouco constitui novação ou renúncia da respectiva obrigação;

23.2- Os prazos estabelecidos em dias, neste Contrato, contar-se-ão em dias úteis, salvo se estiver expressamente feita referência a dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e contando-se o último. O cumprimento dos

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

prazos, obrigações e sanções estabelecidas neste Contrato, salvo disposição em contrário, independe de qualquer aviso ou notificação prévia de qualquer uma das Partes;

23.3- Este Contrato obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

23.4- Se quaisquer Cláusulas ou disposições deste Contrato forem declaradas nulas, ilegais, inexequíveis ou inválidas sob qualquer aspecto, essa declaração não afetará ou prejudicará a validade das demais Cláusulas e disposições contratuais, que se manterão em pleno vigor, eficazes e exequíveis. Não obstante, nessa hipótese de invalidade, ineficácia ou inexequibilidade parcial, as Partes deverão rever este Contrato para substituir as Cláusulas e disposições consideradas inválidas, ineficazes ou inexequíveis por outras que produzam, na máxima extensão permitida pela legislação aplicável, efeitos equivalentes, assegurado, em qualquer hipótese, o restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato;

23.5- A publicação resumida deste Contrato na Imprensa Oficial deverá ser providenciada pelo Concedente até o quinto dia do mês seguinte à Data de Assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias contados a partir daquela data;

23.6- Desde que autorizada pelo Poder **CONCEDENTE**, a **CONCESSIONÁRIA** terá o direito exclusivo de utilizar, observada a legislação aplicável, todos os meios de exploração da propriedade Intelectual inerente ao espaço denominado Multifeira, sendo-lhes assegurados, durante a vigência deste Contrato, os direitos de:

- I. Explorar economicamente a propriedade Intelectual, inclusive para fins publicitários;

- II. Licenciar a Propriedade Intelectual para uso de terceiros, sob os termos e condições que melhor lhe convierem, desde que tal ato seja feito sempre em nome do Poder **CONCEDENTE**, agindo a **CONCESSIONÁRIA** como sua mandatária, ainda que auferindo os lucros resultantes da operação, e fique a vigência de tal licenciamento subordinada à vigência do próprio Contrato;

- III. Impedir terceiros que não tenham tal permissão de usar ou explorar a Propriedade Intelectual, independente do meio ou da finalidade de tal uso, podendo, inclusive, tomar medidas administrativas e judiciais para esta finalidade, e adotar todas as providências necessárias e permitidas pela legislação aplicável para garantir o uso da Propriedade Intelectual pela **CONCESSIONÁRIA** e por eventuais terceiros por esta licenciados, inclusive depositar pedidos de registro de marcas, em nome do

LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 01/2025 – CEASA-DF

Processo Administrativo nº 00071-00000656/2024-29

Objeto: Concessão de uso para administração e gestão do complexo comercial edificado denominado Multifeira, localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento do Distrito Federal - SIA, incluindo sua modernização, operação, manutenção, conservação e exploração.

Poder **CONCEDENTE**, perante o Poder Público competente, ficando ressalvado, desde já, que quaisquer instrumentos firmados pela **CONCESSIONÁRIA** e um terceiro relativo aos direitos de Propriedade Intelectual associados à Multifeira deverão conter dispositivos que vinculem a vigência de tais instrumentos à vigência deste Contrato, sob pena de invalidade de qualquer prazo superior à vigência contratual. O **CONCEDENTE** compromete-se, desde já, a cooperar com qualquer procedimento necessário para garantir o uso da Propriedade Intelectual pela **CONCESSIONÁRIA**, nos termos desta subcláusula.

23.7- O **CONCEDENTE** permanecerá titular dos direitos a que se refere o item acima, e estará isento do pagamento de qualquer contraprestação à **CONCESSIONÁRIA** pelo seu uso, notadamente se a sua utilização se der em caráter educacional, informativo, institucional ou para fins de divulgação do turismo.

Neste ato, **CONCEDENTE** e **CONCESSIONÁRIA** declaram aceitar a presente concessão em todas as suas Cláusulas e condições obrigando-se a cumpri-las fielmente, pelo se lavrou o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal, que vai firmado pelas partes interessadas e testemunhas abaixo.

Brasília, ____ de _____ de 202____.

Presidente CEASA/DF

Representante legal contratada