COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA

MINUTA DE CONTRATO

PPP PIAUÍ

Piauí
GOVERNO DO ESTADO

MINUTA DE CONTRATO

PROCESSO Nº AA.002.1.007428/17-02
CONCORRÊNCIA Nº [●]/2019

CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA, AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA.

MINUTA DE CONTRATO

PROCESSO Nº AA.002.1.007428/17-02
CONCORRÊNCIA Nº [●]/2019

O **ESTADO DO PIAUÍ**, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DA ADIMINSTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA - SEADPREV**, CNPJ XXXXXXXX, com sede na XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Teresina, PI representada neste ato por Sr. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente nesta cidade, doravante denominado simplesmente **PODER CONCEDENTE**, de outro lado a empresa XXX, SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO, com sede na XxxxxxXxxxxxXxxxxxx, nº xxx, CEP xx.xxx-xxx, bairro xxxxxxxxx, no município de Xxxxxxxxxx, no Estado de Xxxxxxxxxx, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda - CNPJ/MF sob nº xx.xxx.xxx/xxxx-xx, com Inscrição Estadual nº xxx.xxx.xxx.xxx, doravante simplesmente denominada **CONCESSIONÁRIA**, que têm entre si justo e firmado o presente CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA, AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA de acordo com a documentação contida no PROCESSO Nº AA.002.1.007428/17-02, e licitada por meio da Concorrência nº XXX/18 e com fundamento na Constituição Federal, art. 175 e 217; Constituição Estadual, art. 189, 231 e 232; Lei Estadual nº 5.494 de 19 de setembro de 2005, e suas alterações; Lei Estadual nº 6.680 de 06 de julho de 2015; Lei Estadual nº 6.935, de 29 de dezembro de 2016; Lei Estadual nº 7.241 de 31 de julho de 2019, Lei Federal nº 8.987 de 13 de fevereiro de 1995; Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993; e demais normas indicadas no EDITAL e seus ANEXOS mediante cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. OBJETO DO CONTRATO E ÁREA CONCEDIDA

1.1. Constitui objeto do presente contrato a **CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA, AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA**.

1.2. Por meio deste processo licitatório será CONCEDIDO o direito de uso de 02 (dois) imóveis urbanos, os quais integram o COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA, cujas delimitações estão previstas na Modelagem Técnico-Operacional – Anexo 01 do CONTRATO, sendo que:

1.2.1. O imóvel 01 tem 4.500 m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados), com 60 m (sessenta metros) de frente e 65 m (setenta e cinco metros) de fundo, localizado no bairro Santa Luzia, município de São Raimundo Nonato, matrícula nº 7568, registro geral no Livro 2-X, às fls. 205, com data de 02 de dezembro de 1985, do Cartório do 1º Ofício de Notas de São Raimundo Nonato – PI;

1.2.2. O imóvel 02 tem 13.000 m² (treze mil metros quadrados), com 100 m (cem metros) de frente e 130 m (cento e trinta metros) de fundo, no bairro Santa Luzia, município de São Raimundo Nonato, matrícula nº 5573, registro geral no Livro 2-Q, às fls. 06, com data de 20 de abril de 1982, do Cartório do 1º Ofício de Notas de São Raimundo Nonato – PI.

1.2.3. Caberá à CONCESSIONÁRIA os direitos e as obrigações decorrentes do contrato, durante toda a sua vigência, inclusive o direito à posse livre/mansa e exclusiva, ao uso e ao gozo da área concedida.

1.2.2. A concessão de uso possui destinação específica voltada para a *EXPLORAÇÃO TURÍSTICA*, destinada à hospedagem, ao abrigo, lazer e exploração de atividades turísticas e comerciais, esportivas, culturais e de eventos de entretenimento em geral e outras atividades correlatas e afins, obedecendo ao disposto neste contrato e respectivos anexos e, observada a disciplina legal aplicável ao setor, bem como todas as atividades necessárias ou incidentais a esse serviço;

1.3. Para melhor caracterização, consideram-se integrantes do contrato os seguintes documentos, os quais são rubricados pelas partes contratantes:

- ANEXO 1 do CONTRATO:
    - Produto I - ESTUDO DE DEMANDA
    - Produto II - ESTUDO TÉCNICO-OPERACIONAL;
    - Produto III – MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA;
    - Produto IV – MODELAGEM JURÍDICA;

- ANEXO 2 do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS E NÍVEIS DE SERVIÇOS;
- ANEXO 3 do CONTRATO – MATRIZ DE DISTRIBUIÇÃO DE RISCOS;
- ANEXO 4 do CONTRATO – PROPOSTA ECONÔMICA DA CONCESSIONÁRIA;
- ANEXO 5 do CONTRATO - TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DAS INSTALAÇÕES.

2. VALOR DO CONTRATO:

2.1. O valor do presente **CONTRATO DE CONCESSÃO** é de R$ R$ 59.258.997,74 (cinquenta e nove milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, novecentos e noventa e sete reais e setenta e quatro centavos).

2.2. O valor indicado na subcláusula 2.1 tem efeito meramente indicativo, não podendo ser utilizado por nenhuma das partes para pleitear a recomposição do equilíbrio econômico financeiro do contrato.

3. PRAZO DA CONCESSÃO:

3.1. O prazo da concessão é de 35 (trinta e cinco) anos, contados a partir da assinatura do Contrato.

3.2. O presente contrato poderá ser prorrogado, a exclusivo critério do PODER CONCEDENTE, por até 5 (cinco) anos.

3.2.1. A prorrogação contratual poderá ser requerida por qualquer das partes contratantes, mediante notificação na forma estabelecida nesta cláusula.

3.2.2. É faculdade do PODER CONCEDENTE prorrogar ou não o contrato de concessão e a recusa em efetuar a prorrogação não gera, para a CONCESSIONÁRIA, qualquer

direito a retenção, indenização ou ressarcimento pelos investimentos realizados e já amortizados.

3.3. Após a assinatura do contrato de concessão, será promovida, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a transferência dos imóveis objeto da concessão para a CONCESSIONÁRIA, mediante assinatura do Termo de Entrega e Recebimento dos Bens Vinculados a Concessão - TERI, conforme modelo disponibilizado em anexo ao edital.

3.3.1. A assinatura do TERI fica condicionada ao repasse do Termo de Entrega de Obra – pelo COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG do contrato à CONCESSIONÁRIA.

3.3.2. O Termo de Entrega e Recebimento dos Bens Vinculados à CONCESSIONÁRIA será formalizado após a vistoria conjunta realizada por representantes do CMOG e da CONCESSIONÁRIA e deverá relacionar as instalações e todos os bens que compõem o equipamento e indicar todos os bens vinculados à operação e manutenção do Hotel, de maneira a permitir a correta e completa definição do estado de conservação dos mesmos, bem como os limites físicos de atuação da CONCESSIONÁRIA.

3.3.3. Após vistoria conjunta, será lavrado o respectivo TERI, que deverá ser assinado, conjuntamente, pelos vistoriadores e constituirá documento integrante do contrato.

3.3.4. A CONCESSIONÁRIA deverá iniciar a operação do equipamento existente em ato contínuo à assinatura do Termo de Entrega e Recebimento dos Bens Vinculados a Concessão.

3.3.5. Durante os primeiros 30 (trinta) dias após a assinatura do TERI, caberá ao CMOG acompanhar e auxiliar a CONCESSIONÁRIA, por meio de Operação Assistida, o processo de entrega da gestão do equipamento.

3.3.5.1. Decorrido o prazo estipulado na sub cláusula 3.3.5, a operação será realizada de forma exclusiva pela CONCESSIONÁRIA.

4. DA DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DA CONCESSÃO

4.1. A concessão de uso possui destinação específica e, ao longo do prazo da concessão, obriga a CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do que consta nos estudos e no edital, ao cumprimento dos seguintes objetivos:

a) Operação e manutenção do Complexo Hoteleiro Serra da Capivara, formado pelo hotel existente e pelo resort que será construído, com exploração turística, voltado para hospedagem, abrigo, lazer e exploração de atividades turísticas e comerciais, esportivas, culturais e de eventos de entretenimento em geral, observados os anexos ao edital e ao contrato;

b) Modernização, em sua integralidade, nos termos do seu plano de negócios, responsabilizando-se pelo pagamento das despesas necessárias a implantação das obras, manutenção e serviços;

c) Manutenção dos bens vinculados a concessão e dos bens reversíveis;

d) Administração e locação, em seu proveito, das salas comerciais e demais dependências autônomas;

e) Locação, em seu proveito, das áreas destinadas à publicidade comercial;

4.1.1. O contrato será firmado em caráter exclusivo, *intuitu personae*, sendo vedada sua sub-rogação ou transferência em todo ou em parte, sendo certo de que o uso das instalações para fins diversos das especificações na Subcláusula 4.1 ensejará, de pleno direito, a rescisão da presente Concessão de Uso, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

4.1.2. A CONCESSIONÁRIA poderá contratar com terceiros as obras e serviços de modernização do equipamento, bem como o desenvolvimento de atividades, acessórias ou complementares ao objeto da concessão e implementação de projetos associados.

4.1.3. Os contratos celebrados entre a CONCESSIONÁRIA e os terceiros a que se refere a subcláusula 4.1.2 reger-se-ão pelas regras de direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o PODER CONCEDENTE.

4.1.4 A execução das atividades da CONCESSIONÁRIA com terceiros pressupõe o cumprimento das normas regulamentares previstas neste instrumento.

4.2. Na destinação específica da concessão, a CONCESSIONÁRIA terá liberdade na condução do Plano de Negócios, investimentos, gestão de pessoal, material e tecnologia, observadas a legislação específica, as instruções e determinações do CMOG, as prescrições deste instrumento e seus anexos e do conteúdo compromissório de sua proposta comercial.

4.2.1. As informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos, planilhas e demais documentos ou dados disponibilizados pelo CMOG foram realizados e obtidos para fins exclusivos de referência para a CONCESSIONÁRIA, não apresentando caráter vinculativo ou qualquer efeito do ponto de vista da responsabilidade do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA.

4.3. Os contratos firmados entre a CONCESSIONÁRIA e terceiros, notadamente aqueles firmados para fins de exploração econômica das receitas operacionais, reger-se-ão pelas regras de direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o PODER CONCEDENTE.

4.3.1. Ressalvado eventual descumprimento das disposições deste contrato, em especial de seu Anexo 3, o PODER CONCEDENTE, direta ou indiretamente, não poderá intervir ou interferir na relação jurídica firmada entre a CONCESSIONÁRIA e terceiros.

4.3.2. Caso eventual interferência, direta ou indireta do PODER CONCEDENTE, venha a gerar prejuízo ou dano à CONCESSIONÁRIA, impactando o fluxo das receitas operacionais, a CONCESSIONÁRIA poderá exigir o reequilíbrio econômico-financeiro considerando o impacto promovido, a fim de anulá-lo em face da estimativa projetada da CONCESSIONÁRIA, em atenção ao rito definido neste Contrato.

5. DOS BENS INTEGRANTES DA CONCESSÃO

5.1. Integram a concessão de uso os bens necessários ao cumprimento da destinação específica do equipamento, já disponibilizado pelo PODER CONCEDENTE e a serem incorporados pela CONCESSIONÁRIA.

5.2. Os bens integrantes da CONCESSÃO compreendem:

5.2.1. Aqueles entregues pelo PODER CONCEDENTE, conforme inventário constante do termo especificado no Anexo 6 – TERI deste instrumento;

5.2.2. Todas as melhorias, benfeitorias e acessões realizadas pela CONCESSIONÁRIA no imóvel público envolvido na Concessão, bem como todos os bens móveis

5.2.3. Todos os bens móveis e imóveis instalados pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiros contratados, durante o prazo de vigência da concessão, incluindo, sem se limitar a: acessões e benfeitorias de qualquer gênero; sistemas complementares para

funcionamento das edificações (como softwares, códigos fonte, licenças de uso, hardwares); equipamentos de informática e monitoramento; mobiliários, entre outros bens.

5.3. Os bens integrantes da Concessão serão considerados vinculados enquanto necessários à exploração do equipamento.

5.4. Os bens integrantes da Concessão decorrentes de investimentos realizados pela CONCESSIONÁRIA deverão ser amortizados no prazo da Concessão, de acordo com os termos da legislação vigente e em observância ao Plano de Negócios da Concessionária;

5.5. A CONCESSIONÁRIA, visando a obtenção de financiamento e recursos para a execução do contrato, poderá constituir sobre os recebíveis e demais direitos emergentes da Concessão quaisquer ônus ou gravame, prescindindo da anuência do PODER CONCEDENTE, devendo, contudo, observar o prazo e as condições de disposição e reversão dos bens reversíveis.

5.6. Os bens reversíveis deverão ser inventariados pela CONCESSIONÁRIA e apresentados ao PODER CONCEDENTE, semestralmente, através de relatório atualizado de bens da concessão.

5.7. Os bens reversíveis serão transferidos ao PODER CONCEDENTE livres de quaisquer ônus ou encargos.

5.8. A CONCESSIONÁRIA deverá zelar pela proteção e segurança dos bens reversíveis, encarregando-se da sua permanente vigilância, de forma a protegê-los de invasões e depredações.

5.8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a manutenção corretiva e preventiva dos bens reversíveis, de modo a conservá-los em condições adequadas de uso, respeitando as normas técnicas relativas à saúde, segurança, higiene, conforto, sustentabilidade ambiental, acessibilidade, entre outros parâmetros essenciais à sua boa utilização.

5.8.2. No caso de dano, quebra ou extravio dos bens reversíveis, a CONCESSIONÁRIA deverá efetuar o conserto, substituição ou a reposição do bem no menor prazo possível.

5.9. Fica expressamente autorizada à CONCESSIONÁRIA a proposição, em nome próprio, de quaisquer medidas judiciais, eventualmente cabíveis, para assegurar ou recuperar a posse dos bens reversíveis.

5.10. Todos os negócios jurídicos da CONCESSIONÁRIA com terceiros que envolvam os bens reversíveis deverão mencionar expressamente sua vinculação à concessão.

5.11. A alienação, substituição ou descarte dos bens reversíveis deverá ser autorizada, previamente, pelo PODER CONCEDENTE e somente será permitida quando não comprometer a continuidade dos serviços prestados e desde que a CONCESSIONÁRIA proceda à sua imediata substituição por outros com condições de operação e funcionamento idênticas ou superiores aos substituídos.

5.11.1. Caso o PODER CONCEDENTE não concorde com a alienação ou substituição do bem, a CONCESSIONÁRIA deverá reparar a situação de modo a atender às exigências do PODER CONCEDENTE.

5.12. Os bens revertidos ao PODER CONCEDENTE, ao final da concessão, deverão estar em perfeitas condições de operacionalidade e utilidade por, pelo menos, mais 24 (vinte e quatro) meses.

5.13. Para recebimento dos bens reversíveis, ao final da concessão, o PODER CONCEDENTE deverá instituir comissão de reversão, composta por no máximo 04 (quatro) membros, sendo 02 representantes da CONCESSIONÁRIA.

5.13.1. A comissão de reversão deverá iniciar os trabalhos 06 (seis) meses antes do término do contrato, e terá como dever listar e avaliar cada bem a ser revertido, bem como elaborar o termo definitivo de reversão e a quitação.

5.13.2. O resultado da inspeção será lavrado através de relatório de vistoria da concessão, que deverá ser entregue ao PODER CONCEDENTE no prazo de 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo contratual.

5.13.3. Emitido o Relatório de Vistoria da Concessão pela comissão de reversão, a CONCESSIONÁRIA deverá efetuar os reparos e as intervenções nele discriminadas, às suas expensas e nos prazos determinados no Relatório.

5.13.3.1. As eventuais substituições ou alterações nos bens reversíveis deverão ser promovidas pela CONCESSIONÁRIA em prazo estipulado pelo PODER CONCEDENTE e acarretarão nova vistoria pela comissão de reversão.

5.13.4. Caberá a Comissão de Reversão, decorridos todos os ajustes e providências necessárias para cumprimento da sub cláusula 5.12, elaborar o termo definitivo de reversão.

5.13.5. Caso a reversão dos bens não ocorra nas condições estabelecidas neste instrumento, a CONCESSIONÁRIA será penalizada nos termos deste contrato, sem prejuízo de eventuais indenizações em favor do PODER CONCEDENTE.

5.13.6. Caso o relatório de vistoria e o termo definitivo de reversão não sejam elaborados pelo PODER CONCEDENTE, na forma das sub cláusulas 5.13.1, 5.13.2 e 5.13.4, a reversão dos bens reversíveis processar-se-á independentemente da anuência do PODER CONCEDENTE no que toca à condição e qualidade dos bens, bem como será vedada qualquer forma de responsabilização da CONCESSIONÁRIA.

6. DA LOCAÇÃO A TERCEIROS

6.1. Exclusivamente para os fins da concessão, a CONCESSIONÁRIA poderá locar os espaços nas áreas vinculadas ao contrato para utilização econômica pelos locatários.

6.1.1. A locação será formalizada por meio de contrato livremente pactuado entre as partes, desde que obedecidas as regras previstas no presente contrato, no direito civil e comercial e à lei de locações comerciais ou outra que a substitua,

6.2. Especificamente nos contratos que a CONCESSIONÁRIA vier a celebrar com locatários dos espaços disponíveis para exploração comercial no equipamento, deverá constar a seguinte cláusula obrigatória:

6.2.1. O índice de reajuste contratual dos contratos de locação será o INPC, ou outro índice oficial que o substitua;

6.3. O COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA deverá possuir espaços e serviços específicos para alimentação, como bares, lanchonetes ou restaurantes, pontos de autoatendimento, conforme os padrões estabelecidos pela Norma Brasileira NBR, além das normas da Vigilância Sanitária e de Padrões de Qualidade em Hotelaria.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

7.1. São obrigações do PODER CONCEDENTE, sempre por intermédio do COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG:

7.1.1. Acompanhar a execução do presente instrumento de concessão, por intermédio do COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG;

7.1.1.1. Fiscalizar a atuação técnica e comercial da Concessão, através do COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG, sobretudo quanto a execução das atividades relativas à destinação específica da concessão;

7.1.1.2. Fiscalizar a atuação econômico financeira e contábil da Concessão;

7.1.2. Estimular a racionalização, eficiência e melhoria constante do uso do bem imóvel objeto da concessão, bem como da destinação específica da concessão.

7.1.3. Comunicar à CONCESSIONÁRIA, com a antecedência necessária, observando o prazo de 15 (quinze) dias úteis, no mínimo, qualquer alteração na Concessão, desde que não altere o equilíbrio econômico financeiro do Contrato.

7.1.4. Determinar o que for necessário para a regularização de faltas, defeitos ou descumprimento de condições previstas neste instrumento.

7.1.5. Aplicar as penalidades legais, regulamentares e contratuais.

7.1.6. Atestar, quando necessário, a realização ou cumprimento de condições e/ou obrigações previstas neste instrumento.

7.1.7. Intervir na Concessão nos casos e condições previstos em lei.

7.1.8. Extinguir o Contrato nos casos previstos em lei.

7.1.9. Indenizar a CONCESSIONÁRIA, no valor das parcelas dos investimentos vinculados aos bens reversíveis, ainda não amortizados, nos casos de extinção antecipada da concessão.

7.1.10. Receber os relatórios trimestrais sobre a Concessão, acompanhado dos demonstrativos contábeis referentes às receitas do projeto.

7.1.11. Fiscalizar a execução de obras civis de manutenção necessárias ao exercício da destinação específica da concessão.

7.1.12. Decidir sobre a alteração das condições técnicas, operacionais e funcionais do objeto da concessão, com o objetivo de buscar sua melhoria e em conformidade com as necessidades dos usuários.

7.1.13. Fiscalizar o inventário, a utilização e a conservação dos bens reversíveis, facultada a realização de vistorias sistemáticas.

7.1.14. Fixar as penalidades aplicáveis à CONCESSIONÁRIA pelo descumprimento do presente contrato.

7.1.15. Efetuar o ressarcimento à CONCESSIONÁRIA pelos valores, eventualmente, pagos em processos de indenização necessários para fins de implementação da Concessão, nos termos previstos no Anexo 5 - Matriz de distribuição de risco.

7.1.16. Para efeito de cumprimento da alínea “7.1.15”, a CONCESSIONÁRIA deverá notificar, antecipadamente, o COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG para fins de acompanhamento das ações e providências tomadas para fins de instrução de processo de pagamento de indenização.

7.1.17. Garantir que o Governo do Estado, para efeito de promoção de atividades esportivas educacionais ou profissionais, bem como atividades relacionadas a eventos educacionais ou outros de sua responsabilidade, por meio de suas Secretarias, Autarquias, Fundações ou Empresas Públicas, utilize o equipamento como espaço preferencial, garantindo o pagamento e o uso adequado do local.

7.1.17.1. Neste caso, será aplicado um percentual de desconto para o Governo do Estado, nos termos de tabela a ser firmada entre o PODER CONCEDENTE, por meio do CMO e a CONCESSIONÁRIA, ao início de cada ano.

7.1.17.2. Caberá ao PODER CONCEDENTE, em conjunto com a CONCESSIONÁRIA, elaborar o calendário de atividades a serem realizadas no Complexo Hoteleiro Serra da Capivara pelos órgãos da Administração Pública Estadual.

8. DAS OBRIGAÇÕES E DOS DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA

8.1. Incumbe à CONCESSIONÁRIA, entre outras atribuições legais e constantes deste contrato e seus anexos:

8.1.1. Usar, gozar, fruir, durante o prazo do contrato, do imóvel objeto da concessão, das edificações e bens afetos à concessão, observada a legislação aplicável e as disposições contratuais;

8.1.2. Reservar, preferencialmente, sala para apoio à Universidade Estadual do Piauí – UESPI, para realização de eventos, cursos e /ou seminários, com a garantia de desconto de até 50% no valor do aluguel do referido espaço;

8.1.3. Zelar pela Concessão, por meio das competentes medidas possessórias, seja extra ou judicialmente;

8.1.4. Explorar o imóvel objeto da Concessão adequadamente e em obediência a cláusula 9 deste contrato, além de custear a modernização, em sua integralidade, nos termos do seu plano de negócios, responsabilizando-se pelo pagamento das despesas necessárias a implantação das obras de manutenção e serviços;

8.1.5. Preservar o bem concedido, não efetuando, nem permitindo que seja efetuada qualquer alteração nas instalações físicas e no seu plano de negócios ou outras que venham a ser expressamente determinados ou autorizadas pelo PODER CONCEDENTE;

8.1.6. Zelar pela conservação do imóvel e edificações objeto da concessão;

8.1.7. Prestar, tempestivamente, as informações que lhe forem solicitadas pelo COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG ou todo e qualquer órgão integrante da Administração Pública Estadual, Federal ou Municipal;

8.1.8. Submeter a prévia apreciação do PODER CONCEDENTE, na forma descrita nesta alínea, as alterações da especificação técnica e operacional do objeto da Concessão que pretender efetuar, devendo especificar as razões para o pleito e as melhorias e vantagens advindas da alteração sugerida;

8.1.9. Fica permitida à CONCESSIONÁRIA, para melhor desempenho de suas obrigações, a realização de alterações na estrutura organizacional interna das salas, incluindo a realocação ou adaptação de equipamentos afetos a concessão, sendo dispensada autorização prévia do PODER CONCEDENTE;

8.1.10. Manter as condições de habilitação e qualificação nos termos exigidos no edital, durante toda a vigência do contrato;

8.1.11. Responsabilizar-se pelos ônus e obrigações correspondentes às legislações tributária, securitária, de segurança alimentar e sanitária, ambiental e trabalhista, inclusive decorrentes de acordos, dissídios e convenções coletivas, e obrigações previdenciárias;

8.1.12. Observar e manter as especificações funcionais, operacionais e técnicas para a prestação da atividade vinculada ao bem objeto da concessão, conforme definido no edital e neste contrato;

8.1.13. Manter registro e inventário dos bens reversíveis e a atender as exigências legais e regulamentares a eles relativas, empreendendo os melhores esforços para conservação;

8.1.14. Executar, nos termos do plano de avaliação econômico financeiro e da proposta comercial, os reinvestimentos em obras de manutenção e equipamentos sistemas e mobiliário;

8.1.15. Permitir o acesso da fiscalização do COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG, aos bens reversíveis;

8.1.16. Manter e remeter ao COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG, nos prazos por ele estabelecidos, dentre outras informações, relatórios e dados do objeto da concessão;

8.1.17. Adotar boas práticas de governança corporativa;

8.1.18. Publicar, anualmente, suas demonstrações financeiras;

8.1.19. Adotar providências necessárias à garantia do patrimônio público e a segurança dos usuários e locatários;

8.1.20. Responder civil, administrativa, ambiental, tributária e criminalmente por fatos ou omissões ocorridas durante a prestação da destinação específica da concessão, que lhe forem atribuíveis, inclusive pelas ações ou omissões de seus empregados, auxiliares, prepostos ou contratados;

8.1.21. Indenizar o PODER CONCEDENTE em razão de qualquer demanda ou prejuízo verificado em razão de ato praticado com culpa ou dolo pela CONCESSIONÁRIA;

8.1.22. Manter o PODER CONCEDENTE informado sobre toda e qualquer ocorrência não rotineira, bem como sobre quaisquer atos ou fatos ilegais ou ilícitos de que tenha conhecimento em decorrência da prestação da destinação específica da concessão;

8.1.23. Fornecer aos usuários as informações necessárias à devida fruição dos serviços relativos à destinação específica da concessão;

8.1.24. Elaborar e implementar serviços de atendimento a situações de emergência, mantendo disponíveis, para tanto, recursos humanos e demais e equipamentos de segurança coletiva;

8.1.25. Divulgar, adequadamente, ao público em geral e aos locatários a adoção de esquemas especiais de funcionamento quando da ocorrência de situações excepcionais ou quando ocorrerem alterações nas características operacionais dos serviços relativos ao objeto da concessão;

8.1.26. Adequar as instalações do Hotel para garantir a acessibilidade dos portadores de deficiências ou mobilidade reduzida, nas todas as instalações de uso individual ou coletivo, de acordo com as disposições legais vigentes e com as normas técnicas cabíveis;

8.1.27. A CONCESSIONÁRIA deverá manter um cadastro organizado a atualizado de todos os locatários, que ocupem espaços disponíveis para locação no Hotel;

8.1.28. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, durante o período da Concessão, nos termos de projeto de utilização do equipamento;

8.1.29. A CONCESSIONÁRIA deverá cumprir com todas as providências exigidas pelos órgãos competentes, nos termos da legislação vigente, para obtenção e renovação de licenças, permissões e autorizações necessárias para implementação do projeto, arcando com as despesas e os custos correspondentes:

8.1.29.1. O PODER CONCEDENTE, através do COMITÊ DE MONITORAMENTO, empreenderá seus melhores esforços para que a CONCESSIONÁRIA cumpra, no menor prazo possível, a obrigação estabelecida no caput desta Subcláusula;

8.1.29.2. O atraso na expedição, incluindo a análise e aprovação, da documentação, ou a não obtenção ou negativa, injustificada, para emissão das licenças, permissões ou autorizações, desde que comprovado pela CONCESSIONÁRIA o cumprimento diligente de todas as obrigações e exigências legais previstas pelo Poder Público, eximirá a CONCESSIONÁRIA pela responsabilidade quanto ao inadimplemento total ou parcial quanto ao cumprimento das obrigações que lhe são imputadas pelo contrato, cabendo, conforme o caso, a recomposição do equilíbrio econômico financeiro;

8.1.30.3. É única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de atividades complementares ou projetos associados.

8.1.30. Responder, única e exclusivamente, pela segurança da área da Concessão e das pessoas que nela trabalham ou acessem, bem como das pessoas que dela se utilizam e dos equipamentos que forem utilizados para o desenvolvimento das atividades pertinentes a permitida nos termos do presente contrato.

8.1.31. Pagar mensal e regularmente o valor relativo a outorga, inclusive as multas e penalizações, se aplicadas.

8.2. Cumprir todas as obrigações decorrentes da legislação vigente, especialmente aqueles referentes às gratuidades instituídas por lei.

8.3. Divulgar adequadamente, ao público em geral e ao usuário em particular, a ocorrência de situações excepcionais e a adoção de esquemas especiais de operação, em especial aquelas que obriguem a alteração na gestão do Hotel;

8.4. Adotar as providências necessárias, inclusive judiciais, à garantia do patrimônio vinculado à Concessão.

8.5. Conservar as instalações do Hotel, vias de acesso, escadas, corrimões, corredores, cadeiras, banheiros, áreas reservadas às lojas, bares e outros estabelecimentos e demais áreas internas e externas, em perfeito estado para o uso a que se destinam.

8.6. Manter estrutura de atendimento pessoal, telefônico e eletrônico, através de site especifico, onde serão recebidas e registradas reclamações, queixas e/ou sugestões por parte dos Usuários em relação ao Serviço prestado pela CONCESSIONÁRIA;

8.7. Ressalvadas as atividades inerentes ao poder de polícia e segurança pública, cuja responsabilidade é do Estado, tomar as medidas e providências adequadas a propiciar ambiente seguro no Hotel, cooperando com o Poder Público naquelas atividades de sua competência.

8.8. Observada a legislação vigente, a CONCESSIONÁRIA poderá adotar denominação ou marca (*naming rights*) para o Hotel, suas partes ou atividades, sem prejuízo da manutenção da designação oficial do Hotel;

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

a) Cumprir e fazer cumprir integralmente o Contrato, de acordo com as disposições legais e regulamentares e em observância às determinações do Concedente;

b) 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;

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

d) Enviar ao COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do ano, o relatório anual de conformidade, que contenha:
d.1.) Descrição das atividades realizadas no ano anterior;
d.2) Detalhamento dos resultados alcançados;
d.3) Demonstração do cumprimento de metas e indicadores de desempenho;
d.4) Descrição de obras de melhoria, atividades de manutenção preventiva e emergencial, eventuais períodos de interrupção das atividades e suas justificativas;
d.5) Relatório do estado de conservação do Hotel;
d.6.) Relatórios financeiros (DRE, balanço patrimonial e DOAR);
d.7) Demais dados relevantes;

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

f) Observar os padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, nos termos da legislação aplicável;

g) Executar ações de comunicação, através de mídia social, campanhas publicitárias e sites específicos sobre o equipamento, com dados atualizados sobre custos, gestão, relatórios do CMOG, etc;

h) Instalar, com apoio do projeto PPP Piauí Conectado, pontos de conectividade para uso da internet - *WI-FI*, no Hotel;

8.10. As obras de construção de novas instalações, de ampliação, de melhorias ou de adequação do imóvel, que configurem acréscimos, adaptações ou modificações nas áreas constantes do projeto original - urbanização e arquitetura - que interfiram com os seus espaços, volumetria, fachadas, revestimentos e/ou acabamentos de uma maneira geral, serão previamente submetidos ao PODER CONCEDENTE para análise, sugestões, propostas e aprovação, de maneira a que fiquem asseguradas a integridade do partido arquitetônico adotado, a qualidade plástica da obra, sua articulação com os espaços livres adjacentes, os estudos e ampliações já elaborados. Toda e qualquer benfeitoria será incorporada ao imóvel e será revertida ao patrimônio do PODER CONCEDENTE ao término do contrato.

8.11. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar a exploração de estacionamento de veículos na Área Objeto da Concessão.

8.12. A CONCESSIONÁRIA, além dos seguros exigíveis pelas leis aplicáveis, deverá, diretamente ou através de seus subcontratados, contratar e manter em vigor, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, as apólices de seguro necessárias, 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.

8.13. A CONCESSIONÁRIA deverá, na Data de Assinatura do Contrato, indicar por escrito ao COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG 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 seu representante, mediante notificação prévia ao CMOG e as demais partes mencionadas nesta Subcláusula.

8.14. É obrigatória, antes da assinatura do contrato, a constituição de Sociedade de Propósito Específico para fins de gestão e execução do referido Contrato.

8.18. A CONCESSIONÁRIA deverá buscar o aprimoramento contínuo de suas atividades, segundo técnicas e tecnologia que se façam disponíveis em bases comercialmente viáveis, sem prejuízo de reequilíbrio contratual no que tange aos aprimoramentos tecnológicos que, embora fora do curso normal das atividades da CONCESSIONÁRIA e não exigidos por este Contrato, sejam adequados e atendam de forma mais eficiente ao objeto contratado.

8.19. A CONCESSIONÁRIA deverá implantar e manter em operação, durante todo o período da concessão, convênio com escolas técnico profissionalizantes da rede pública de ensino para a disponibilização de cursos de hotelaria;

9. SERVIÇO DE MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO HOTELEIRO SERRA DA CAPIVARA.

9.1. Caberá à CONCESSIONÁRIA a operação do Complexo, que compreende a coordenação de todas as ações rotineiras e extraordinárias necessárias ao adequado funcionamento dos Hotéis, visando a disponibilidade de hospedagens e abrigo, exploração comercial de espaços para realização de eventos culturais, educacionais, esportivos, de lazer, dentre outros e para suas atividades permanentes, observados o disposto no Caderno de Encargos e Serviços.

9.2. Sem prejuízo da obrigação genérica de operar o Complexo, a CONCESSIONÁRIA deverá executar as ações mínimas de operação dos imóveis, sem constituir limitação a tal obrigação, dentre as quais:

9.2.1. Gerir as atividades de preservação patrimonial, vigilância, limpeza, instalação e operação do Complexo e de seus equipamentos, conservação de todas as dependências e demais instalações;

9.2.2. Gerir a locação ou disponibilização onerosa dos equipamentos a entidades públicas ou privadas interessadas em realizar eventos e ações nas dependências dos Hotéis, bem como aos prestadores de conteúdo e entretenimento em geral;

9.2.3. Gerir a exploração do espaço publicitário dos Hotéis;

9.2.4. Gerir as atividades de exploração turística no Complexo Hoteleiro Serra da Capivara.

9.3. A manutenção do Complexo Hoteleiro Serra da Capivara inclui sua conservação rotineira, conservação preventiva e manutenção de emergência, incluindo, sem limitação, conservação das estruturas do equipamento, das instalações e equipamentos eletrônicos, elétricos e hidráulicos, áreas verdes, estacionamentos e outras áreas comuns, e tem por objetivo manter o Complexo Hoteleiro Serra da Capivara em perfeito estado de conservação e funcionamento, admitido tão somente o desgaste natural que não comprometa as suas funções.

9.4. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar os serviços de forma adequada, satisfazendo os Usuários dos equipamentos e atendendo as obrigações constantes neste instrumento. Serviço adequado é aquele que satisfaz as condições de regularidade, continuidade, eficiência, conforto, segurança, atualidade e cortesia na sua prestação.

9.5. O Complexo poderá permanecer parcial ou integralmente fechado em razão de manutenção ou melhorias a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA. Sempre que ocorrer o fechamento parcial ou integral de um dos Hotéis, a CONCESSIONÁRIA envidará seus melhores esforços, no âmbito de suas atribuições legais e contratuais, para que tal interrupção dure o menor tempo possível.

9.6. A CONCESSIONÁRIA terá a prerrogativa, por meio deste Contrato e de forma intrínseca ao objeto da Concessão, de utilizar e explorar economicamente os bens móveis e imóveis que integram o Complexo Hoteleiro Serra da Capivara, a partir da data de assinatura do TERI.

9.7. Em caso de conflito entre as disposições constantes do corpo do Contrato e de seus Anexos (dentre os quais se inclui o Edital) que não possa ser dirimido pela interpretação conciliadora das referidas disposições, deverão prevalecer as disposições estabelecidas neste instrumento.

9.8. A modernização do Hotel Serra da Capivara já existente compreende a realização de ações que atualizem os padrões de operação, infraestrutura e ofereçam atividades atuais e disponíveis no mercado durante o prazo da concessão. A CONCESSIONÁRIA poderá

realizar obras de construção ou reforma das instalações, de ampliação, de melhorias ou de adequação do imóvel.

9.9. Mediante autorização prévia do PODER CONCEDENTE, através do CONSELHO GESTOR DE PPP, a CONCESSIONÁRIA poderá desenvolver e explorar projetos ou atividades associadas, complementares ou adicionais à atividade fim, objeto deste Contrato.

9.10. O desenvolvimento e a condução de Projetos Associados pressupõem:

9.10.1. O estrito cumprimento da legislação aplicável e avaliação do pedido pelo CMOG e aprovação pelo Conselho Gestor de PPP;

9.10.2. A sua contabilização de forma segregada da contabilidade da atividade-fim, através de fluxo de caixa marginal e plano de negócios específico.

9.10.3. Que a exploração do projeto não comprometa os padrões de qualidade dos demais equipamentos do Hotel, mas os complementem, conforme previsto nas normas e procedimentos deste Contrato.

10. ESTRUTURA DA CONCESSIONÁRIA

10.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, se houver, ao PODER CONCEDENTE o acordo de acionistas que, dentre outras disposições, defina as ações com direito a voto dos Controladores vinculadas ao bloco de controle, as quais deverão assegurar a seus detentores preponderância nas decisões reservadas à assembleia de acionistas (“Bloco de Controle”).

10.2. Salvo mediante autorização prévia e expressa do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA não poderá reduzir o seu capital social ou manter o patrimônio líquido inferior a R$ R$ 5.925.899,77 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e sete centavos) correspondente a 10% do valor dos investimentos do período da concessão, tampouco se submeter a qualquer operação de cisão, incorporação ou fusão.

10.3. O aumento de capital votante ou a transferência de ações sem modificação do Bloco de Controle, a emissão de ações sem direito a voto e a emissão de valores mobiliários conversíveis em ações em favor de Financiadores exigirão tão somente comunicação ao PODER CONCEDENTE, no prazo de 20 (vinte) dias úteis contados da sua consumação.

10.4. A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer aos padrões e às boas práticas de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, nos termos do art. 9º, § 3º, da Lei Federal nº 11.079/2004.

11. FISCALIZAÇÃO DA CONCESSÃO E PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES

11.1. Caberá ao COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO – CMOG, efetuar a fiscalização de uso dos imóveis concedidos, objeto da concessão, e exigir o fiel cumprimento de todos os serviços e demais condições pactuadas neste contrato e em seus anexos.

11.1.1. Os poderes de fiscalização da execução do contrato serão exercidos pelo CMOG, que terá, no exercício de suas atribuições, livre acesso, em qualquer época, aos dados relativos à administração, à contabilidade e aos recursos técnicos, econômicos e financeiros da CONCESSIONÁRIA, assim como aos bens afetos ao contrato de concessão;

11.1.2. O CMOG comunicará, previamente, à CONCESSIONÁRIA sobre a composição da equipe indicada para exercer a fiscalização da concessão.

11.2. A fiscalização exercida pelo CMOG não poderá obstruir ou prejudicar a exploração adequada da concessão.

11.3. Para efeitos de fiscalização, fica a CONCESSIONÁRIA obrigada a:

11.3.1. Prestar informações e esclarecimentos requisitados pelo CMOG, garantindo-lhe o acesso, a qualquer tempo, a todas as dependências utilizadas pela CONCESSIONÁRIA para fins de exploração da concessão;

11.3.2. Atender às reclamações, exigências ou observações feitas pelo CMOG, conforme os prazos fixados em cada caso;

11.3.3. Fornecer ao CMOG todos e quaisquer documentos e informações pertinentes a execução da concessão;

11.3.4. A atender as determinações que vierem a ser emitidas no âmbito das fiscalizações previstas, respeitado o direito de ampla defesa;

11.3.5. A fiscalização do CMOG anotará em termo próprio as ocorrências apuradas, encaminhando-o formalmente à CONCESSIONÁRIA para a regularização das faltas ou defeitos verificados;

11.3.6. A CONCESSIONÁRIA será obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, aos serviços pertinentes à concessão em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de execução ou de mais empregados, em prazo razoável fixado pelo CMOG.

11.3.6.1. A não regularização das faltas ou defeitos indicados no termo próprio de ocorrências, nos prazos concedidos, configura infração contratual e ensejará a lavratura de auto de infração, sem prejuízo da aplicação das penalidades na forma estabelecida nesse contrato.

11.3.7. Reportar, por escrito, ao CMOG, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, qualquer ocorrência extraordinária ou acidentes verificados nos locais em que os serviços estiverem sendo prestados.

11.4. No exercício da fiscalização, o CMOG poderá:

11.4.1. Acompanhar a execução das obras de manutenção, reforma e construção e a prestação das atividades e serviços, bem como a conservação dos bens reversíveis;

11.4.2. Exigir da CONCESSIONÁRIA a estrita obediência às especificações e às normas contratuais;

11.4.3. Proceder a vistorias para a verificação da adequação das instalações e equipamentos, determinando as necessárias correções, reparos, remoções, reconstruções ou substituições, a expensas da CONCESSIONÁRIA;

11.4.4. Determinar que sejam refeitas obras de manutenção, atividades e serviços, sem ônus para o CMOG, se as já executadas não estiverem satisfatórias, em termos quantitativos ou qualitativos, de acordo com o previsto no edital, no contrato e em seus respectivos anexos;

11.4.5. Suspender, por meio de ato formal e justificado, qualquer serviço em execução, conquanto este ponha em risco a ordem pública, a segurança e bens de terceiros;

11.4.6. Aplicar as sanções e penalidades previstas neste contrato, obedecidos os procedimentos nele definidos.

11.5. Recebidas as notificações expedidas pelo CMOG, a CONCESSIONÁRIA poderá exercer o direito de defesa no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da comunicação.

11.6. Compete à CONCESSIONÁRIA, nas datas que vierem a ser acordadas com o CMOG e de acordo com o Manual de Monitoramento e Gestão de Contratos:

11.6.1. Disponibilizar o Relatório de Prestação de Contas contendo mapas estatísticos, resumo das atividades operacionais, administrativas e fatos relevantes ocorridos no período;

11.6.2. Disponibilizar o Relatório de Avaliação de Investimentos e Controle de Bens contendo a relação dos bens reversíveis, originalmente previstos ou agregados no curso da concessão, com indicação do seu estado de conservação, conforme solicitado pelo CMOG ou órgãos de controle.

11.7. COMITÊ DE MONITORAMENTO DO CONTRATO E GESTÃO

11.7.1. A COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO é o ente fiscalizador do contrato e será formado por 2 (dois) membros da SEADPREV e 2 (dois) membros da SUPARC, com o objetivo de fiscalizar e de verificar o cumprimento pela CONCESSIONÁRIA de suas obrigações contratuais.

11.7.2. A fiscalização técnica e comercial do CONTRATO será exercida pelo CMOG, com o objetivo de verificar o cumprimento pela CONCESSIONÁRIA de suas obrigações contratuais.

11.7.3. Caso o CMOG identifique inconformidades na execução dos SERVIÇOS, deverá comunicá-las à CONCESSIONÁRIA, para a adoção das medidas cabíveis.

11.7.4. No caso de eventuais atrasos ou discrepâncias entre a execução de obras e serviços, as metas previstas no CADERNO DE ENCARGOS E SERVIÇOS, a CONCESSIONÁRIA deverá informar ao CMOG a respeito, de forma detalhada, identificando as providências que estiverem sendo adotadas para corrigir tais circunstâncias.

11.7.5. A CONCESSIONÁRIA é obrigada, nos termos deste CONTRATO, a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, as obras e serviços em que a fiscalização verifique, após o devido procedimento administrativo, vícios, defeitos ou incorreções resultantes da forma de execução ou de materiais empregados, nos prazos que razoavelmente forem fixados pelo CMOG.

12. **DA REMUNERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA DAS RECEITAS**

12.1. A CONCESSIONÁRIA será remunerada mediante o recebimento das seguintes receitas:

12.1.1. Locação dos quartos para hospedagem individual ou coletiva;

12.1.2. Locação do auditório.

12.2. A CONCESSIONÁRIA está, previamente, autorizada a explorar receitas acessórias por meio de:

12.2.1. Exploração comercial de estacionamentos;

12.2.2. Exploração comercial de aluguel de lojas (salas), quiosques ou boxes, auditório e área de lazer;

12.2.3. Publicidade e Patrocínios

12.2.4. Serviços de lavanderia;

12.2.5. Pontos de Gastronomia e outros;

12.2.6. Exploração da comercialização de espaços publicitários em mídia, eletrônica ou não, nas instalações sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA;

12.2.7. Exploração da exibição e distribuição de informações em sistemas de áudio e vídeo, celulares, modens, dispositivos de comunicação, totens eletrônicos ou quaisquer outros mecanismos de transmissão ou recepção;

12.2.8. Exploração de parcerias com financeiras, operadoras de crédito, bancos, agentes financeiros, operadoras de telecomunicações, agências de turismo e de varejo, desde que compatíveis com o objeto da CONCESSÃO e outras.

12.2.9. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar fontes de RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS, na ÁREA DA CONCESSÃO, utilizáveis para a obtenção de qualquer espécie de receita, desde que tal exploração não comprometa os padrões de qualidade e segurança da CONCESSÃO, previstos nas normas e procedimentos integrantes do ANEXO 2 DO CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS E NIVEIS DE SERVICOS e da legislação aplicável, especialmente a legislação ambiental vigente.

12.2.9.1. A exploração de RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS dependerá da apresentação ao PODER CONCEDENTE do PLANO DE NEGÓCIOS, por parte da CONCESSIONÁRIA, que deverá analisá-lo e deliberar sobre a atividade em um prazo de 30 (trinta) dias a partir do protocolo.

12.2.9.2. Caso o PODER CONCEDENTE não se manifeste no prazo previsto sobre a viabilidade do Projeto Associado do qual decorram RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS, considerar-se-á autorizada a sua exploração.

12.3. A CONCESSIONÁRIA deverá compartilhar, com o PODER CONCEDENTE, na razão de 20% (vinte por cento) da receita corrente líquida, os ganhos econômicos que obtiver com a exploração de projeto associado.

12.4. O prazo dos contratos de exploração de Receitas Complementares, firmados com terceiros pela CONCESSIONÁRIA não poderá ultrapassar o prazo da concessão.

12.5. Os valores constantes no plano de negócio apresentados deverão ser corrigidos pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (“INPC”), anualmente, a partir da data de apresentação da proposta.

12.6. O índice de reajuste contratual dos contratos de locação será o INPC, ou outro índice oficial que o substitua.

13. DA OUTORGA

13.1. Caberá à CONCESSIONÁRIA, em razão da concessão, pagar ao PODER CONCEDENTE a outorga pelo uso do imóvel objeto da concessão.

13.1.1. O valor da outorga corresponderá a aplicação do percentual ofertado pela CONCESSIONÁRIA sobre o valor da receita bruta mensal e deverá ser repassado ao PODER CONCEDENTE, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês apurado.

13.1.2. O pagamento da Outorga poderá ser efetivado por meio de pagamento em espécie, através de conta bancária indicada pela SEADPREV, ou através do cumprimento de obrigação de fazer aprovada pelo CMOG e pelo Conselho Gestor de PPP do Estado.

13.1.3. A CONCESSIONÁRIA terá um prazo de carência de 06 (seis) meses, contados da assinatura do contrato, para o início do pagamento da outorga.

13.2. Caso não seja efetivado o pagamento da outorga no prazo estabelecido no item 13.1.1, em conta bancária específica apresentada pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, a CONCESSIONÁRIA ficará sujeita à penalidade de 2% (dois por cento) sobre o faturamento mensal a título de multa por atraso e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) sobre o faturamento bruto mensal "*pro rata tempore*" até a data do efetivo pagamento.

14. REFORMAS E OBRAS RELACIONADAS AO HOTEL SERRA DA CAPIVARA

14.1. As reformas e as obras de construção relativas aos equipamentos, necessárias ao funcionamento do equipamento, somente poderão ser efetuadas pela CONCESSIONÁRIA mediante a prévia aprovação dos respectivos Projetos de Engenharia pelo CMOG, constituindo uma obrigação da CONCESSIONÁRIA.

14.2. Para realizar a vocação do Hotel Serra da Capivara como centro de lazer, recreação e entretenimento da cidade de São Raimundo Nonato, e visando a maximizar o seu uso e requalificar a área, a CONCESSIONÁRIA realizará as obras constantes, necessárias ao aproveitamento da Área Objeto da Concessão, devendo submeter os respectivos Projetos à aprovação prévia do CMOG.

14.3. A CONCESSIONÁRIA deverá obter todas as licenças necessárias para a realização das Obras Incidentais vinculadas à presente concessão, em especial, a licença ambiental, as licenças federais, estaduais e municipais.

15. RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO DO CONTRATO E ALOCAÇÃO DOS RISCOS

15.1. Ocorrendo a alteração unilateral, pelo PODER CONCEDENTE, que venha a impor à CONCESSIONÁRIA prejuízos ou custos adicionais decorrentes de penalidades, indenizações, desperdícios ou outros fatores devidamente demonstrados, haverá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, podendo a CONCESSIONÁRIA ser indenizada pelo PODER CONCEDENTE, pelos prejuízos ou custos adicionais devidamente comprovados.

15.2. As partes terão direito à recomposição do equilíbrio do contrato, observada a regra de distribuição objetiva dos riscos contratados, constantes nas sub cláusulas subsequentes e nas disposições constantes no Anexo 5 - Matriz de Distribuição de Riscos.

15.3. A CONCESSIONÁRIA terá direito à revisão do contrato sempre que o fato gerador do risco for assumido pelo PODER CONCEDENTE, notadamente quando da ocorrência das seguintes hipóteses:

15.3.1. Alterações do projeto de concessão de uso do Complexo a pedido do Poder Público, que deve apresentar o referido pedido para discussão prévia com todos os agentes envolvidos;

15.3.2. Ações ou omissões ilícitas do PODER CONCEDENTE ou de quem lhe represente;

15.3.3. Ocorrência de enchentes, inundações, eventos geológicos e arqueológicos, danos e passivos ambientais originados previamente à assinatura do contrato, quando não conhecido das partes, bem como outros eventos meteorológicos que venham a causar prejuízos à CONCESSIONÁRIA, atrasando o início da operação, deteriorando os bens reversíveis ou restringindo o acesso dos usuários, em decorrência do local selecionado pelo PODER CONCEDENTE para suas instalações;

15.3.4. Variação extraordinária na situação econômica ou social resulte na majoração imprevista ou previsível, porém de consequências incalculáveis à época da formulação da proposta comercial, dos custos atinentes à execução do contrato, ressalvadas quaisquer variações ordinárias previsíveis, consideradas àquelas inerentes ao mercado e à álea empresarial da CONCESSIONÁRIA, ou na variação de custos não previstos por equívoco ou deficiência na formulação de sua proposta comercial.

15.4. Somente caberá reequilíbrio do contrato nos casos em que a ocorrência dos fatos indicados na Subcláusula 15.2 se constituírem em impacto negativo, alterando o Fluxo de Caixa Projetado marginal, da proposta comercial da CONCESSIONÁRIA, observada necessariamente a distribuição de riscos prevista nesta cláusula.

15.5. Na hipótese de se constituir uma situação de onerosidade excessiva a qualquer das partes, decorrentes da variação imprevista ou previsível, mas de proporções imponderáveis, do retorno econômico da concessão em virtude de fato superveniente não imputável às PARTES, estas deverão proceder a Revisão do contrato, pela sua extinção ou pela adoção de soluções alternativas que envolvam alteração das obrigações da CONCESSIONÁRIA.

15.6. O CMOG terá a prerrogativa de escolher a forma pela qual será implementada a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, que podem ser:

15.6.1. Alteração do prazo da Concessão;

15.6.2. Revisão no valor da oferta da outorga da Concessão;

15.6.3. Indenizações;

15.6.4. Combinação das modalidades anteriores, ou outros permitidos pela legislação a critério do PODER CONCEDENTE.

15.7. Sempre que o reequilíbrio envolver a realização de novos investimentos, exceto nas hipóteses de pagamento por indenização, caberá a CONCESSIONÁRIA apresentar, para avaliação e aprovação pelo CMOG, os fluxos de caixa marginal.

15.8. A CONCESSIONÁRIA é responsável pelos riscos relacionados a presente concessão, inclusive, pelos abaixo descritos, cuja a ocorrência não ensejará pedido de reequilíbrio do contrato:

15.8.1. A não obtenção do retorno econômico previsto na proposta comercial por força de fatores distintos do previsto na Subcláusula 15.4;

15.8.2. Constatação superveniente de erros ou omissões na proposta comercial ou nos levantamentos que a subsidiaram, inclusive aqueles necessários para aferir os dados e projetos divulgados pelo PODER CONCEDENTE;

15.8.3. A destruição, roubo, furto ou perda de bens reversíveis e de suas receitas, na hipótese em que as apólices de seguros não sejam suficientes para o ressarcimento integral do dano descrito e não fique configurada a omissão ou falta do serviço por entidade ou órgão ligado ao PODER CONCEDENTE;

15.8.4. A ocorrência de greves de empregados da CONCESSIONÁRIA;

15.8.5. A interrupção ou falha do fornecimento de materiais ou serviços pelos seus contratados, na hipótese da CONCESSIONÁRIA, por sua culpa ou dolo, tenha dado causa;

15.8.6. A incidência de responsabilidade civil, administrativa, ambiental, tributária e criminal por fatos decorrente de dolo ou culpa da CONCESSIONÁRIA que possam ocorrer durante a prestação dos serviços relativos ao objeto da concessão;

15.8.7. Os custos gerados por condenações ou pelo acompanhamento de ações judiciais movidas por ou contra terceiros e que tenha relação com a concessão;

15.8.8. A variação ou a não realização das receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados;

15.8.9. As ineficiências ou perdas econômicas decorrentes de falhas na organização dos serviços relativos à destinação específica da concessão realizada pela CONCESSIONÁRIA;

15.8.10. As variações do custo de capital, inclusive os resultantes de aumentos das taxas de juros;

15.8.11. Atraso na obtenção de licenças, alvarás e autorizações necessárias as obras de manutenção aos serviços por culpa da CONCESSIONÁRIA;

15.8.12. Outros riscos definidos no Anexo 5 – Matriz de Distribuição de Riscos.

15.9. O pedido de recomposição poderá ser iniciado por requerimento da CONCESSIONÁRIA ou por determinação do CGP, após manifestação do CMOG;

15.9.1. O reequilíbrio do contrato será formalizado por meio de Termo Aditivo, buscando sempre assegurar a continuidade da concessão.

15.10. Quando o pedido de recomposição for iniciado pela CONCESSIONÁRIA, deverá ser observado o que segue:

15.10.1. Protocolo de requerimento fundamentado, acompanhado de relatório técnico ou laudo pericial no qual fique claramente exposta e demonstrada a ocorrência do evento que deu origem ao pleito, suas origens e sua inclusão no rol dos eventos relacionados na sub cláusula 15.4 deste contrato;

15.10.2. O requerimento será obrigatoriamente instruído com relatório técnico econômico, memória de cálculo que demonstre o impacto no equilíbrio econômico financeiro do contrato, além da avaliação jurídica que demonstre o impacto no equilíbrio econômico-financeiro do contrato e no Anexo 5 – Matriz de Distribuição de Riscos;

15.10.3. O CMOG, terá um prazo máximo de até 30 (trinta) dias, a contar da entrega dos documentos na forma estipulada nas subcláusulas 15.10.1 e 15.10.2, para apresentar posicionamento acerca do requerimento apresentado pela CONCESSIONÁRIA;

15.10.4. Decorridos 90 (trinta) dias após a apresentação do pedido de reequilíbrio econômico-financeiro por requerimento da CONCESSIONÁRIA e não sendo encontrada solução amigável, aplicar-se-á o procedimento arbitral nos termos deste contrato

15.11. O procedimento de recomposição iniciado pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, deverá ser objeto de comunicação à CONCESSIONÁRIA no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da elaboração do relatório técnico que lhe der causa.

15.12. A CONCESSIONÁRIA terá até 30 (trinta) dias, contados da entrega do requerimento da CONCESSIONÁRIA devidamente instruído, para apresentar sua manifestação.

15.12.1. O CMOG deverá encaminhar o relatório técnico, acompanhado dos estudos e laudos que fundamentaram o pleito de recomposição.

15.13. A critério do CMOG poderá ser realizada, por intermédio de entidade independente, especializada e com capacidade técnica publicamente reconhecida, auditoria para constatação da situação que ensejou o pedido de reequilíbrio econômico-financeiro.

16. DAS SANÇÕES

16.1. A falta de cumprimento, por parte da CONCESSIONÁRIA, de qualquer cláusula ou condição deste CONTRATO e demais normas técnicas pertinentes, ensejará a aplicação, pelo CMOG, das seguintes penalidades, isolada ou cumulativamente, nos termos da legislação aplicável:

16.1.1. Advertência formal, por escrito, e com referência às medidas necessárias à correção do descumprimento;

16.1.2. Multas, quantificadas e aplicadas na forma das cláusulas contratuais;

16.1.3. 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.

16.1.4. O não cumprimento das cláusulas deste contrato, de seus anexos, do edital e da legislação e regulamentação aplicáveis, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e outras penalidades eventualmente previstas em lei, a aplicação das seguintes sanções contratuais:

16.1.4.1. Caducidade;

16.1.4.2. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o PODER CONCEDENTE, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

16.1.4.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos da punição.

16.2. Na aplicação das sanções, o CMOG observará as seguintes circunstâncias, com vistas a garantir a sua razoabilidade e proporcionalidade:

16.2.1. A natureza e a gravidade da infração quanto à extensão dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA à concessão, ao PODER CONCEDENTE, aos usuários e a terceiros;

16.2.2. As vantagens auferidas pela CONCESSIONÁRIA em decorrência de infração;

16.2.3. A situação econômica e financeira da CONCESSIONÁRIA, em especial a sua capacidade de honrar compromissos financeiros, gerar receitas e manter a execução o contrato;

16.2.4. Os antecedentes da CONCESSIONÁRIA, inclusive eventuais reincidências.

16.3. O descumprimento parcial ou total, pela CONCESSIONÁRIA, pelo PODER CONCEDENTE ou pelo CMOG, das obrigações que lhes correspondem, não será considerado como inadimplemento contratual se tiver ocorrido por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente justificado e comprovado. O caso fortuito ou força maior verifica-se no fato necessário, cujos efeitos não foram possíveis evitar ou impedir, nos termos do parágrafo único do art. 393 do Código Civil.

16.4. As penalidades são independentes e a aplicação de uma não exclui a aplicabilidade das demais.

16.5. A gradação das penalidades observará as seguintes escalas:

16.5.1. A infração será considerada leve quando decorrer de condutas involuntárias, perfeitamente remediáveis ou escusáveis da CONCESSIONÁRIA e das quais esta não se beneficie;

16.5.2. A infração terá gravidade média quando decorrer de conduta voluntária, mas remediável, ou ainda efetuada pela primeira vez pela CONCESSIONÁRIA, sem que lhe traga qualquer proveito ou benefício;

16.5.3. A infração será considerada grave quando o CMOG constatar presente um dos seguintes fatores:

16.5.3.1. Ter a CONCESSIONÁRIA agido com má-fé;

16.5.3.2. Da infração decorrer benefício direto ou indireto para a CONCESSIONÁRIA;

16.5.3.3. Caso a CONCESSIONÁRIA seja mais de uma vez reincidente em infração de gravidade média;

16.5.3.4. Tendo a CONCESSIONÁRIA prejudicado a concessão sem possibilidade de remediação;

16.5.3.5. Ter a CONCESSIONÁRIA causado prejuízo econômico significativo para o PODER CONCEDENTE.

16.5.4. A infração será considerada gravíssima:

16.5.4.1. Quando o CMOG constatar, diante das circunstâncias do ato praticado pela CONCESSIONÁRIA, que seu comportamento se revestiu de grande lesividade ao interesse público, por prejudicar, efetiva ou potencialmente, a vida ou a incolumidade física dos usuários, a saúde pública, o meio ambiente, o erário ou a continuidade da concessão;

16.5.4.2. Quando a CONCESSIONÁRIA não contratar ou não mantiver em vigor os seguros exigidos no contrato.

16.6. Em todos os casos, a CONCESSIONÁRIA será notificada da aplicação das penalidades, sendo-lhe assegurado o direito à defesa.

16.7. A fiscalização do CMOG deverá apontar as faltas cometidas pela CONCESSIONÁRIA, por escrito, concedendo-lhe prazo compatível, nunca inferior a 10 (dez) dias para saná-las, salvo emergências.

16.8. Na hipótese de não atendimento das notificações da fiscalização do CMOG, serão aplicadas as seguintes penalidades à CONCESSIONÁRIA:

16.8.1. Responsabilização da CONCESSIONÁRIA inadimplente por prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE, suspensão temporária de participação em licitação e impedimento para contratar com o PODER CONCEDENTE;

16.8.2. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com o PODER CONCEDENTE e consequente cancelamento nos registros cadastrais;

16.8.3. Multa de até 5% (cinco por cento), calculada sobre o valor do contrato, para o período de 12 (doze) meses, computado o valor mensal pelo mínimo contratual devidamente reajustado, no caso de inadimplência ou do não atendimento pela CONCESSIONÁRIA, de qualquer obrigação, decorrente de lei ou de contrato, conforme anexo 02 do contrato – Caderno de níveis de serviço;

16.8.4. Multa de até 20% (vinte por cento), calculada sobre o valor do contrato, para o período de 12 meses, computado o valor mensal pelo mínimo contratual devidamente reajustado, no caso de desistência imotivada da concessão, conforme Anexo 02 do contrato – Caderno de Encargos;

16.8.5. As multas e outras importâncias devidas pela CONCESSIONÁRIA deverão ser depositadas na conta específica da concessão, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar do recebimento pela CONCESSIONÁRIA do aviso relativo ao ato de sua imposição.

16.9. As multas previstas no contrato não têm caráter compensatório e o seu pagamento não eximirá a CONCESSIONÁRIA da responsabilidade por perdas e danos decorrentes de infrações cometidas.

16.10. O CMOG poderá declarar a caducidade da concessão na ocorrência de descumprimento grave deste contrato, da legislação ou da regulação vigentes e, em especial, no advento de qualquer dos seguintes eventos:

16.10.1. A decretação, por sentença judicial transitada em julgado, de falência da CONCESSIONÁRIA ou de sua condenação por sonegação de tributos ou corrupção;

16.10.2. Na hipótese de inadimplência no pagamento do valor da outorga; por período superior a 90 (dias) ininterruptos, alternados;

16.10.3. Quando constatada fraude no cálculo dos pagamentos devidos ao PODER CONCEDENTE, especialmente pela redução artificial das receitas da concessão, a abranger, dentre outras hipóteses, a alteração de dados contábeis da CONCESSIONÁRIA ou a contratação de preços artificialmente reduzidos com terceiros encarregados de atividades acessórias ou complementares à concessão;

16.10.4. Descumprimento superior a 90 (noventa) dias, pela CONCESSIONÁRIA, da obrigação de contratar ou manter CONCESSIONÁRIA as apólices de seguros previstas no contrato.

16.11. O não pagamento de qualquer multa fixada nesta Cláusula, no prazo fixado pela CMOG, implica a incidência de correção monetária, de acordo com a variação do índice do IPCA, e juros de 1% ao mês *pro rata die*, até o limite máximo admitido em lei.

16.12. As multas previstas nesta Cláusula serão aplicadas sem prejuízo da configuração das hipóteses de intervenção ou declaração de caducidade previstas no CONTRATO, cabendo ao CMOG propor ao PODER CONCEDENTE a adoção das referidas medidas.

17. PROCEDIMENTO PARA APLICAÇÃO DE PENALIDADES

17.1. O processo de aplicação de penalidades tem início com a lavratura de 2 (duas) vias do Auto de Infração pelo CMOG, que tipificará com precisão a infração cometida e a norma violada, para fins de aplicação da respectiva penalidade.

17.2. A prática de duas ou mais infrações pela CONCESSIONÁRIA poderá ser apurada em um mesmo auto de infração.

17.3. Com base no auto de infração, a CONCESSIONÁRIA sofrerá a penalidade atribuída em consonância com a natureza da infração, observado o princípio da proporcionalidade.

17.4. Dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da notificação da penalidade, a CONCESSIONÁRIA poderá apresentar sua defesa ao CMOG;

17.5. A decisão proferida pela CMOG a respeito da defesa apresentada pela CONCESSIONÁRIA deverá ser motivada e fundamentada, apontando-se os elementos contemplados ou não em tal defesa.

17.6. Mantido o auto de infração, a CONCESSIONÁRIA será notificada a respeito, devendo a penalidade ser imposta em observância ao seguinte:

17.6.1. No caso de advertência, ela será anotada nos registros da CONCESSIONÁRIA perante o CMOG;

17.6.2. Em caso de multa pecuniária, as importâncias respectivas deverão ser pagas pela CONCESSIONÁRIA, no prazo fixado pela CMOG.

17.7. Na hipótese de a CONCESSIONÁRIA não concordar com a decisão proferida pela CMOG no sentido de manter o Auto de Infração, poderá recorrer aos mecanismos de solução de controvérsias previstas nesse contrato.

18. EVENTOS DE CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR, ATOS DE AUTORIDADE E OUTROS ATOS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE

18.1. Caso Fortuito ou Força Maior:

18.1.1. Na ocorrência de caso fortuito ou de força maior cujas consequências não forem seguráveis no Brasil, as partes acordarão se haverá lugar a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato ou a extinção da Concessão.

18.1.2. Considera-se caso fortuito ou força maior, com as consequências estabelecidas neste Contrato, o evento assim definido na forma da lei civil e que tenha impacto direto sobre o desenvolvimento das atividades da Concessão.

18.1.3. O descumprimento de obrigações contratuais comprovadamente decorrentes de caso fortuito ou de força maior não será passível de penalização.

18.1.4. A parte que tiver o cumprimento de suas obrigações afetado por caso fortuito ou força maior deverá comunicar a outra parte da ocorrência do evento, em até 48 horas.

18.1.5. Salvo se o CMOG der outras instruções por escrito, a CONCESSIONÁRIA continuará cumprindo suas obrigações decorrentes do Contrato, na medida do razoavelmente possível e procurará, por todos os meios disponíveis, cumprir aquelas obrigações não impedidas pelo evento de força maior ou caso fortuito, cabendo ao PODER CONCEDENTE da mesma forma cumprir as suas obrigações não impedidas pelo evento de força maior ou caso fortuito.

18.1.6. Na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou de força maior, sem que tenha havido a extinção da concessão, serão suspensas as exigências de medição dos indicadores de desempenho até a normalização da situação e cessação de seus efeitos.

18.1.7. Nesta hipótese, o CONCESSIONÁRIO fará jus a indenização pelo que houver executado até a data de extinção do Contrato, inclusive por investimentos não amortizados, com exceção daqueles realizados através de recursos provenientes do Aporte de Recursos, e demais prejuízos que houver comprovado.

18.1.8. As partes se comprometem a empregar todas as medidas e ações necessárias a fim de minimizar os efeitos decorrentes dos eventos de força maior ou caso fortuito.

18.2. A CONCESSIONÁRIA ou outra parte afetada deixará de responder pelo cumprimento ou atraso na satisfação das obrigações assumidas neste Contrato, inclusive, sem limitação, pela indisponibilidade na prestação do Serviço, na hipótese de ocorrência

de eventos alheios a ela, fora de sua esfera de controle e que tenham um impacto direto sobre o adimplemento das obrigações deste Contrato ("Parte Afetada"), notadamente Eventos Excludentes de Responsabilidade, desde que devidamente comprovados pela Parte Afetada. A exoneração da Parte Afetada se dará exclusivamente com relação à parcela atingida da obrigação, não podendo ser invocada para sua liberação integral.

18.3. Em caso de divergência de entendimento quanto à caracterização do fato como Evento Excludente de Responsabilidade, as Partes deverão submeter a controvérsia ao sistema de Arbitragem.

18.4. Nenhum Evento Excludente de Responsabilidade eximirá a Parte Afetada de qualquer das obrigações devidas anteriormente à ocorrência do respectivo evento ou que se tenham constituído antes dele, embora vençam durante ou posteriormente à data de ocorrência do evento, em especial as obrigações de pagar importâncias em dinheiro devidas nos termos do Contrato, exceto se de outra forma prevista neste Contrato.

18.5. Excluem-se da configuração de Eventos de Força Maior os seguintes eventos:

18.5.1. Greve ou qualquer outra perturbação de natureza similar executada somente pelos empregados, agentes, contratados ou subcontratados da Parte Afetada (configurando Caso Fortuito ou Força Maior, por conseguinte, as greves ou perturbações generalizadas em uma certa categoria ou região do País);

18.5.2. Qualquer prejuízo acidental, quebra ou falha de quaisquer instalações, maquinário ou equipamento pertencente à CONCESSIONÁRIA, ou qualquer evento ligado ao seu negócio, exceto se decorrente diretamente da ocorrência de Evento Excludente de Responsabilidade;

18.5.3. Alteração das condições econômicas e financeiras da Parte Afetada, exceto na hipótese de insucesso na obtenção de Financiamento decorrente de restrições extremas e comprovadas, em âmbito nacional ou internacional, na oferta de crédito de longo prazo, em regime de financiamento de projetos, ao Empreendimento ou a projetos comparáveis de infraestrutura;

18.5.4. Atraso no desempenho das obrigações assumidas por contratados ou subcontratados da Parte Afetada que afetem o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Parte Afetada neste Contrato, exceto se comprovado que o atraso por parte dos contratados ou subcontratados decorreu diretamente da ocorrência de Evento Excludente de Responsabilidade.

18.6. Ocorrendo circunstâncias que justifiquem a invocação da existência de Eventos Excludentes de Responsabilidade, a Parte Afetada que desejar invocar a ocorrência de tais eventos, para os fins previstos na Subcláusula 18.1, deverá adotar as seguintes medidas:

18.6.1. Notificar a outra Parte da ocorrência do Evento Excludente de Responsabilidade – tão logo quanto possível – fornecendo uma estimativa de sua duração e do provável impacto no desempenho de suas obrigações (sendo que o atraso em tal comunicação exonerará a Parte Afetada apenas dos efeitos posteriores à comunicação);

18.6.2. Adotar as providências cabíveis para remediar ou atenuar as consequências de tal evento, visando a retomar suas obrigações contratuais o mais brevemente possível;

18.6.3. Informar regularmente à outra Parte a respeito de suas ações e de seu plano de ação de acordo com o inciso 18.6.2;

18.6.4. Prontamente avisar à outra Parte de cessação do evento e de suas consequências;

18.6.5. Outorgar à outra Parte, quando possível, o acesso a qualquer instalação afetada pelo evento, para uma inspeção local, por conta e risco da Parte que deseje inspecionar;

18.6.6. Respaldar todos os fatos e ações em documentação ou registro disponível; e,

18.6.7. Exercer seus direitos de boa-fé e contemplar devidamente os interesses da outra Parte, em relação ao cumprimento de todas as obrigações contratuais afetadas pela ocorrência do Caso Fortuito, Força Maior ou Interferência Imprevista.

18.7. Os Eventos Excludentes de Responsabilidade, quando envolverem atos públicos, notórios ou que envolvam o próprio Concedente ou o Órgão Fiscalizador, poderão ser invocados a qualquer momento pela CONCESSIONÁRIA, independentemente de comunicação prévia.

18.8. Transcorridos mais de 12 (doze) meses sem que os efeitos do Evento Excludente de Responsabilidade tenham sido sanados, as Partes envidarão os melhores esforços para promover alterações neste Contrato, de modo a prosseguir com as atividades, resguardando-se o objeto deste Contrato e os interesses das Partes ou, caso não seja possível, poderá a outra Parte, que não seja a Parte Afetada, exigir a rescisão deste Contrato, com a consequente extinção da Concessão outorgada pelo Concedente. A

rescisão por força de Caso Fortuito, Força Maior ou Interferência Imprevista dar-se-á sem responsabilidade a quaisquer das Partes. A extinção por Ato de Autoridade e/ou outro Evento Excludente de Responsabilidade para o qual tenha contribuído, direta ou indiretamente, o Concedente, obedecerá ao disposto na Cláusula que trata da Rescisão contratual.

18.9. A depender da extensão, natureza e gravidade dos efeitos do Evento Excludente de Responsabilidade, as Partes poderão, mesmo antes do transcurso do prazo mencionado na Subcláusula 16.7, acordar a alteração ou, conforme o caso, a extinção deste Contrato.

19. INADIMPLEMENTO DA CONCESSIONÁRIA E PERÍODO DE REGULARIZAÇÃO

19.1. Além das hipóteses previstas na legislação aplicável, e sem prejuízo a retenções, multas e outras penalidades previstas neste Contrato, quaisquer dos seguintes eventos a seguir constituirão um evento de inadimplemento da CONCESSIONÁRIA para fins deste Contrato:

19.1.1. Reincidência, por 2 (duas) vezes em um período de 2 (dois) Anos, de um mesmo fato ensejador de quaisquer das multas previstas neste contrato;

19.1.2. Falha injustificada da CONCESSIONÁRIA em efetuar o pagamento de quaisquer valores devidos ao Poder Concedente, nos termos deste Contrato, desde que não sanada pelo pagamento integral, incluindo encargos moratórios, ou pela suspensão da sua exigibilidade nos termos da legislação aplicável no prazo de 30 (trinta) dias contados de notificação recebida do Órgão Fiscalizador para esse efeito;

19.1.3. Fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reorganização societária ou transferência do controle acionário da CONCESSIONÁRIA, em inobservância ao disposto na Cláusula Oitava ou Trigésima Terceira;

19.1.4. Atraso ou descumprimento injustificado de qualquer outra obrigação estabelecida neste Contrato que deva ser observada ou cumprida pela CONCESSIONÁRIA e/ou seus Controladores.

19.2. Somente será caracterizado o Inadimplemento da CONCESSIONÁRIA se, ocorrido um dos eventos previstos na Subcláusula 19.1 acima, tal descumprimento não seja inteiramente sanado dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após a data em que notificação por escrito de tal fato seja entregue à CONCESSIONÁRIA pelo CMOG.

20. TÉRMINO DO CONTRATO

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

20.1.1. Advento do termo contratual:

20.1.1.1. A Concessão extingue-se quando se verificar o termo do Prazo da Concessão terminando, por consequência, as relações contratuais entre as Partes, com exceção daquelas expressamente previstas neste Contrato.

20.1.1.2.Verificando-se o advento do termo contratual, a CONCESSIONÁRIA será inteira e exclusivamente responsável pelo encerramento de quaisquer relações contratuais inerentes à Concessão e a esse Contrato, celebrados com terceiros, não respondendo o PODER CONCEDENTE por quaisquer responsabilidades ou ônus daí resultantes, bem como não sendo devida nenhuma indenização à CONCESSIONÁRIA ou a terceiros pelo encerramento de tais relações contratuais.

20.1.1.3.Constitui obrigação do CONCESSIONÁRIA cooperar com o CMOG para que não haja qualquer interrupção na prestação dos serviços, com o advento do termo contratual e consequente extinção deste Contrato, devendo, dentre outros, cooperar na capacitação de servidores do CMOG, outro ente da Administração Pública que este indique ou de eventual novo concessionário e no que demais for necessário à continuidade dos serviços.

20.1.1.4. Com o advento do termo contratual, a CONCESSIONÁRIA não fará jus a qualquer indenização relativa a investimentos em Bens Reversíveis previstos originalmente neste Contrato.

20.1.1.5. O advento do termo final do contrato opera, de pleno direito, a extinção da concessão, observada regra de reversão dos bens reversíveis.

20.2. Rescisão;

20.3. Anulação;

20.4. Falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA;

20.5. Encampação:

20.5.1. O PODER CONCEDENTE poderá, durante a vigência do Contrato, promover a sua retomada, por motivo de interesse público devidamente justificado, mediante lei autorizativa específica e prévio pagamento de indenização, nos termos previstos neste Contrato.

20.5.2. Em caso de encampação, a CONCESSIONÁRIA terá direito à indenização, nos termos do art. 36 da Lei Federal n° 8.987/95, que deverá cobrir:

20.5.2.1. As parcelas dos investimentos realizados e vinculados a Bens Reversíveis, ainda não amortizados, que tenham sido realizados para cumprimento deste Contrato, exceto aqueles Bens Reversíveis adquiridos ou construídos com recursos provenientes do Aporte de Recursos;

20.5.2.2. A desoneração da CONCESSIONÁRIA em relação às obrigações decorrentes de contratos de financiamento por ele contraídos para o cumprimento do Contrato, mediante, conforme o caso: (a) assunção, pelo PODER CONCEDENTE ou por terceiros, por sub-rogação, perante os Financiadores credores, das obrigações contratuais remanescentes do Parceiro Privado ou (b) prévia indenização ao Parceiro Privado, da totalidade dos débitos remanescentes que este mantiver perante Financiadores credores;

20.5.2.3. Todos os encargos e ônus decorrentes de multas, rescisões e indenizações que se fizerem devidas a fornecedores, contratados e terceiros em geral, em decorrência do rompimento dos vínculos contratuais.

20.5.2.4. A indenização devida a CONCESSIONÁRIA, no caso de encampação, poderá ser paga pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos Financiadores da CONCESSIONÁRIA, se aplicável, devendo tal valor ser descontado do montante da indenização devida.

20.5.2.5. As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização prevista para o caso de encampação.

20.5.2.6. Na apuração da indenização devida à CONCESSIONÁRIA, o PODER CONCEDENTE deverá considerar a parcela dos investimentos não amortizados cujo financiamento ainda não estiver quitado perante os Financiadores. Os valores referentes aos investimentos cujo financiamento ainda não estiver quitado perante os Financiadores

serão pagos proporcionalmente, à CONCESSIONÁRIA e aos Financiadores, de modo a evitar enriquecimento indevido de qualquer das Partes.

20.6. Caducidade:

20.6.1. A inexecução total ou parcial do Contrato, ou dos deveres impostos em lei ou regulamento acarretará, a critério do PODER CONCEDENTE e observadas as disposições deste Contrato, na declaração de caducidade da Concessão, após devido procedimento administrativo, garantindo-se o devido processo legal, especialmente, a ampla defesa e o contraditório, e depois de esgotadas as possibilidades de solução previstas neste Contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções contratuais;

20.6.2. A caducidade da Concessão poderá ser declarada nos casos abaixo, além daqueles enumerados pela Lei Federal nº 8.987/95 com suas alterações e sem prejuízo das demais hipóteses previstas neste Contrato:

20.6.2.1. Em caso de condenação da CONCESSIONÁRIA, em sentença transitada em julgado, por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais;

20.6.2.2. Não atendimento da CONCESSIONÁRIA à intimação do PODER CONCEDENTE para, em 180 (cento e oitenta) dias, apresentar a documentação relativa à regularidade fiscal, nos termos do art. 29 da Lei Federal n° 8.666/93;

20.6.2.3. Em caso de descumprimento das obrigações de contratar ou manter contratados os seguros previstos neste Contrato;

20.6.2.4. Caso a CONCESSIONÁRIA atue, reiteradamente, de forma inadequada ou ineficiente, na execução do objeto contratual, tendo por base os Indicadores de Desempenho;

20.6.2.5. Descumprimento das penalidades impostas pelo PODER CONCEDENTE;

20.6.2.6. Perda ou comprometimento das condições econômico-financeiras, técnicas ou operacionais, necessárias à prestação adequada do serviço concedido;

20.6.2.7. Em caso de descumprimento das cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à Concessão, que comprometam a continuidade dos serviços ou a segurança dos usuários, de empregados ou terceiros;

20.6.2.8. Paralisação dos serviços, ou ter concorrido para tanto, sem respaldo em qualquer justificativa ou hipótese deste Contrato;

20.6.2.9. Alteração do Controle acionário da CONCESSIONÁRIA ou oneração de suas ações sem prévia e expressa anuência do COMITÊ DE MONITORAMENTO, salvo no caso de assunção do Controle pelos Financiadores, nos termos deste Contrato;

20.6.10. Transferência da própria Concessão sem prévia e expressa anuência do PODER CONCEDENTE, salvo no caso de *step-in-rights*, conforme previsto neste Contrato.

20.6.11. Inexecução total ou descumprimento reiterado de obrigações previstas no Contrato;

20.6.12. Não atendimento à intimação do PODER CONCEDENTE para regularizar a prestação dos serviços;

20.6.13. Na ocorrência de reiterada oposição ao exercício de fiscalização, não acatamento das determinações do PODER CONCEDENTE, reincidência ou desobediência às normas de operação e as demais penalidades previstas neste Contrato se mostrarem ineficazes;

20.6.14. Ocorrência de desvio do objeto social da CONCESSIONÁRIA.

20.7. O PODER CONCEDENTE não poderá declarar a caducidade do Contrato com relação ao inadimplemento, pela CONCESSIONÁRIA, ocorrido por decorrência de fatores cujo risco fora assumido pelo próprio PODER CONCEDENTE, nos termos deste Contrato.

20.8. Não será instaurado processo administrativo de caducidade sem prévia notificação à CONCESSIONÁRIA, sendo-lhe conferido prazo razoável, não inferior a 30 (trinta) dias, para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento nos termos contratuais.

20.9. Instaurado o processo administrativo e comprovado o inadimplemento, a caducidade será declarada pelo Governador do Estado do Piauí, independentemente de indenização prévia, que será calculada no curso do processo.

20.10. Declarada a caducidade e paga a respectiva indenização, não resultará ao PODER CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus,

obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados do Parceiro Privado, inclusive débitos trabalhistas e previdenciários.

20.11. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA em caso de caducidade do Contrato restringir-se-á ao valor dos investimentos vinculados a Bens Reversíveis ainda não amortizados pela CONCESSIONÁRIA.

20.12. Do montante previsto no Contrato serão ainda descontados:

20.12.1. Os prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE e à sociedade;

20.12.2. As multas contratuais aplicadas à CONCESSIONÁRIA que não tenham sido pagas; e,

20.12.3. Quaisquer valores recebidos pela CONCESSIONÁRIA a título de cobertura de seguros relacionados aos eventos ou circunstâncias que ensejam a declaração de caducidade.

20.13. Ressalvadas as demais hipóteses contratuais, a caducidade da concessão poderá ser declarada pelo Governo do Estado quando, comprovadamente, a CONCESSIONÁRIA:

20.13.1. Paralisar os serviços relativos à destinação específica da concessão ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior para as quais não exista cobertura de seguro;

20.13.2. A CONCESSIONÁRIA perder as condições técnicas ou operacionais para manter a adequada prestação da destinação específica da concessão;

20.13.3. A CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.

20.14. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência ou irregularidade, a caducidade será declarada por Decreto do Governo do Estado, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo;

20.15. Declarada a caducidade, não resultará para o PODER CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da CONCESSIONÁRIA, ressalvada a indenização

decorrente de investimentos feitos e não amortizados desde que descontados os custos incorridos pelo PODER CONCEDENTE e as sanções aplicadas à CONCESSIONÁRIA;

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

20.17. É assegurado à CONCESSIONÁRIA o direito de ceder ou onerar em favor dos financiadores da implementação e prestação do objeto da concessão qualquer direito a indenização a que possa fazer jus nos termos deste contrato e da lei aplicável, devendo o PODER CONCEDENTE, caso necessário comprometer-se a realizar o pagamento de tal indenização diretamente a referidos financiadores, conforme dispuser instrumento específico celebrado para tal finalidade.

21. ADVENTO DO TERMO CONTRATUAL

21.1. O término da vigência contratual implicará, de pleno direito, a extinção da Concessão.

21.2. Até 8 (oito) meses antes da data do término de vigência deste Contrato, o PODER CONCEDENTE estabelecerá, em conjunto com a CONCESSIONÁRIA, Programa de Desmobilização Operacional, a fim de definir as regras e procedimentos para a assunção planejada da operação pelo PODER CONCEDENTE, ou por terceiro autorizado, no advento do termo contratual.

21.3. Na hipótese prevista na Subcláusula 21.2 supra, deverá ser realizada verificação prévia dos Bens Reversíveis.

21.4. Por ocasião do término de vigência do Contrato, todos os Bens Reversíveis, e todos os direitos a eles associados (inclusive de garantia dos respectivos fornecedores, caso ainda vigentes), serão revertidos ao PODER CONCEDENTE.

21.5. A reversão dos Bens Reversíveis e direitos acima referidos, bem como a retomada dos Bens pelo PODER CONCEDENTE, serão precedidas do pagamento de indenização à CONCESSIONÁRIA pelas parcelas dos investimentos vinculados aos Bens Reversíveis, ainda não amortizados ou depreciados. O cálculo do valor da indenização será feito com base no valor contábil 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.

21.6. Caso a CONCESSIONÁRIA tenha atribuído tal direito aos seus Financiadores por meio de cessão ou garantia real incidente sobre o valor de sua indenização, ou nela sub-rogada, notificada previamente ao Concedente na forma da legislação aplicável, o PODER CONCEDENTE efetuará, no limite de tal cessão ou garantia, o pagamento do montante da indenização diretamente aos Financiadores da CONCESSIONÁRIA, implicando tal pagamento direto em quitação da obrigação do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA.

22. RESCISÃO DO CONTRATO

22.1. O presente Contrato poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo PODER CONCEDENTE, mediante ação judicial movida especialmente para esse fim, ou procedimento de arbitragem nos termos da Cláusula da Arbitragem.

22.2. Os serviços prestados pela CONCESSIONÁRIA não poderão ser interrompidos ou paralisados até decisão judicial transitada em julgado ou laudo arbitral definitivo.

22.3. No caso de rescisão do Contrato, a indenização devida à CONCESSIONÁRIA será equivalente àquela exigível na hipótese de encampação, e será calculada da mesma forma, nos termos deste contrato.

22.4. As multas, as indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, serão descontados da indenização prevista para o caso de rescisão do Contrato.

22.5. Decretada a rescisão, cumprirá ao PODER CONCEDENTE assumir a imediata prestação do objeto contratual, se antes já não o tiver feito, ou promover novo certame licitatório, adjudicando a Concessão a um vencedor antes da rescisão definitiva deste Contrato.

23. ANULAÇÃO

23.1. O Contrato poderá ser anulado em caso de ilegalidade no processo licitatório, em sua formalização ou em cláusula essencial que comprometa a prestação de serviço, por meio do devido procedimento administrativo, iniciado a partir da notificação enviada

pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

23.2. Caso a ilegalidade mencionada acima não decorrer de ato praticado pelo Parceiro Privado e seja possível o aproveitamento dos atos realizados, a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE deverão se comunicar, objetivando a manutenção do Contrato.

23.3. Nessa hipótese, a CONCESSIONÁRIA será indenizada com o ressarcimento dos investimentos realizados e não amortizados, com exceção daqueles realizados através de recursos provenientes do Aporte de Recursos, bem como por qualquer outro prejuízo regulamente comprovado, desde que não tenha concorrido para o vício que motivou a anulação, sendo vedado o pagamento de lucros cessantes.

23.4. As multas e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA serão descontados da indenização prevista neste Contrato, até o limite do saldo vencido pelos financiamentos contraídos pela CONCESSIONÁRIA para cumprir as obrigações de investimento previstas no presente Contrato, os quais terão preferência aos valores devidos ao PODER CONCEDENTE.

23.5. O PODER CONCEDENTE poderá promover nova licitação das obras e serviços concedidos, atribuindo ao futuro vencedor o ônus de pagamento da indenização diretamente aos financiadores do antiga CONCESSIONÁRIA, ou diretamente a este, conforme o caso.

24. FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

24.1. Falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA:

24.1.1. A Concessão será extinta caso a CONCESSIONÁRIA tenha sua falência decretada, por sentença transitada em julgado, ou no caso de recuperação judicial que prejudique a execução deste Contrato.

24.1.2. Decretada a falência, o PODER CONCEDENTE imitir-se-á na posse de todos os bens afetos à Concessão e assumirá imediatamente a execução do objeto do presente Contrato.

24.1.3. Na hipótese de extinção da CONCESSIONÁRIA por decretação de falência fraudulenta ou dissolução da CONCESSIONÁRIA por deliberação de seus acionistas, aplicar-se-ão as mesmas disposições referentes à caducidade da Concessão, com

instauração do devido processo administrativo para apuração do efetivo prejuízo e determinação das sanções aplicáveis.

24.1.4. Não será realizada partilha do eventual acervo líquido da CONCESSIONÁRIA, extinta entre seus acionistas, antes do pagamento de todas as obrigações com o PODER CONCEDENTE e sem a emissão de Termo Definitivo de Devolução pelo PODER CONCEDENTE.

25. DOS FINANCIAMENTOS

25.1. A CONCESSIONÁRIA será diretamente responsável pela contratação dos Financiamentos necessários ao adequado cumprimento das atividades previstas no Contrato e à execução de obras eventuais, podendo escolher, a seu critério e de acordo com sua própria avaliação, as modalidades e os tipos de Financiamento disponíveis no mercado, em moeda nacional ou estrangeira, assumindo os riscos diretos pela liquidação de tais Financiamentos. Estão contidas no Plano de Negócios as premissas financeiras adotadas pela CONCESSIONÁRIA para fins de formulação de sua Proposta Econômica.

25.2. A CONCESSIONÁRIA poderá oferecer em garantia dos Financiamentos por si contratados ou como contra - garantia de operações de crédito vinculadas ao cumprimento das obrigações deste Contrato os Direitos Emergentes da Concessão, podendo, para tanto, ceder fiduciariamente, vincular, empenhar, hipotecar, gravar, ou, por qualquer outra forma, constituir ônus real sobre os direitos principais e acessórios aqui referidos, à exceção dos bens reversíveis e dos bens imóveis integrantes do Complexo Hotel Serra da Capivara, desde que o oferecimento de tais garantias não inviabilize ou impossibilite a continuidade da execução do deste Contrato.

25.3. Também poderão ser oferecidas em garantia aos Financiadores as ações representativas do capital social da CONCESSIONÁRIA, inclusive do Bloco de Controle, sob a forma de cessão, usufruto ou penhor, aí expressamente abrangidos todos os títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos (dividendos e juros sobre capital próprio) e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da realização de tal garantia.

25.4. A constituição das garantias referidas nas Subcláusulas 25.2 e 25.3 supra deverá ser comunicada ao CMOG, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de seu registro nos órgãos competentes, e acompanhada de sumário descritivo ou *term sheet* informando as condições, os prazos e a modalidade de financiamento contratado.

25.5. Caso, por exigência dos Instrumentos de Financiamento, a CONCESSIONÁRIA venha a solicitar, por escrito, ao CMOG o envio de comunicações relevantes a seus Financiadores, o Concedente deverá comprometer-se a enviar cópia simultânea aos Financiadores, em endereço no Brasil informado pela CONCESSIONÁRIA e na forma constante da Cláusula 26, de todas as notificações e demais comunicações relevantes previstas neste Contrato, incluindo notificações enviadas pelo CMOG à CONCESSIONÁRIA.

26. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES ENTRE AS PARTES

26.1. Todas as notificações ou comunicações entre as Partes deste Contrato poderão ser efetuadas por correspondência, incluindo entrega por serviço postal ou de remessa expressa, contra a entrega de aviso ou comprovante de recebimento, pessoalmente, mediante protocolo, ou por fac-símile confirmado posteriormente por carta, a cada uma das Partes, nos endereços, ou pelos números abaixo indicados:

Para o COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO:
Endereço:
Fax:
E-mail:
A/C:

Para a CONCESSIONÁRIA:
Endereço:
Fax:
E-mail:

A/C: Representante da CONCESSIONÁRIA
Para os Controladores:
Endereço:
Fax:
E-mail:
A/C:

26.2. Cada Parte poderá alterar o endereço ou o representante por ele indicado para receber comunicações mediante notificação escrita às outras partes, a ser entregue em conformidade com esta Cláusula ou conforme previsto na legislação aplicável. A alteração produzirá efeitos após 5 (cinco) dias do recebimento da notificação.

27. RESOLUÇÃO DE DISPUTAS E TRATATIVAS AMIGÁVEIS

27.1. Em caso de disputas ou controvérsias oriundas deste Contrato, ou decorrentes de sua interpretação e execução, as Partes se reunirão e buscarão dirimi-las amigavelmente, convocando, sempre que necessário, suas instâncias diretivas com poderes para compor-se ou recorrendo, de mútuo acordo, a processo de mediação.

27.2. Caso tais tratativas amigáveis restem infrutíferas, as Partes poderão recorrer à Peritagem, para resolução de divergências eminentemente técnicas.

27.3. Qualquer procedimento de resolução de disputa instaurado no âmbito do presente Contrato deverá ser bilateral e ter o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA como Partes, podendo os Controladores participarem como assistentes ou litisconsortes da CONCESSIONÁRIA.

27.4. A submissão de qualquer questão a Peritagem ou Arbitragem não exonera as Partes do pontual e tempestivo cumprimento das disposições do Contrato e das determinações do Concedente a ele atinentes, nem permite qualquer interrupção do desenvolvimento das atividades objeto da Concessão, que deverão continuar a processar-se nos termos contratualmente exigíveis, assim permanecendo até que uma decisão final seja obtida relativamente à matéria em causa.

28. PERITAGEM TÉCNICA

28.1. Sem prejuízo da Arbitragem prevista na Cláusula 29 abaixo, as Partes reconhecem que determinadas controvérsias resultantes deste Contrato poderão ser resolvidas por peritagem, em especial as matérias relacionadas a assuntos eminentemente técnicos ou matemáticos (“Peritagem”). Não obstante, as Partes também reconhecem que, caso haja divergência quanto ao cabimento da Peritagem ou às suas conclusões, a controvérsia poderá ser submetida à Arbitragem, hipótese em que o Tribunal Arbitral poderá, na resolução da controvérsia, levar em consideração as conclusões do Perito quanto às questões técnicas a ele submetidas.

28.2. Mediante notificação de uma Parte à outra, as Partes deverão, no prazo de 30 (trinta) dias contados da entrega da notificação, nomear de comum acordo perito único, o qual será responsável pelo exame da matéria controvertida (o “Perito”). O Perito deverá possuir renomada qualificação técnica, com especialidade na área técnica objeto da

disputa e livre de qualquer relação com as Partes que possa comprometer sua independência e isenção.

28.3. O laudo pericial não faz coisa julgada entre as Partes e não as vincula, podendo a controvérsia ser submetida à Arbitragem caso haja divergência quanto à aceitação do laudo ou nomeação do Perito por uma ou ambas as Partes.

28.4. A Parte Notificante ficará exclusivamente responsável pelo pagamento dos custos e despesas inerentes à "Peritagem" requerida.

29. MECANISMOS DE SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

29.1. As controvérsias que vierem a surgir entre a CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE, durante a execução deste contrato, serão submetidas à MEDIAÇÃO perante a Câmara de Mediação e Arbitragem da Ordem dos Advogados do Brasil, seccional do Piauí, de acordo com as regras e procedimentos por ela definidos, no que não conflitar com o disposto nesta Cláusula;

29.1.1. Quando as controvérsias que vierem a surgir não forem solucionadas no âmbito da Câmara de Mediação e Arbitragem da Ordem dos Advogados do Brasil, seccional do Piauí, deverá ser aplicado o disposto na cláusula 29.2.

29.2. As controvérsias que vierem a surgir entre a concessionaria e o PODER CONCEDENTE durante a execução deste contrato serão submetidas à arbitragem perante o Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, de acordo com as regras e procedimentos por ela definidos, no que não conflitar com o disposto nesta Cláusula;

29.2.1. A parte interessada em instaurar a arbitragem deverá notificar a Câmara de Arbitragem da intenção de instituir o procedimento, indicando, desde logo, a matéria que será objeto da arbitragem, seu valor, o nome e a qualificação completa da(s) outra(s) parte(s), anexando cópia deste contrato e demais documentos pertinentes ao litígio (a "Notificação de Arbitragem");

29.3. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros, todos indicados pelo Presidente da Câmara de Arbitragem no prazo de até 15 (quinze) dias contados do recebimento da Notificação de Arbitragem;

29.4. Constituído o Tribunal Arbitral, este convocará as partes envolvidas para que, no prazo máximo de 10 (dez) dias, acordem acerca do objeto da arbitragem (o "Termo de Arbitragem") e demais procedimentos;

29.5. Caso, ao término do prazo acima estabelecido, as entidades envolvidas não tenham acordado sobre o Termo de Arbitragem, ou caso qualquer das partes não tenha comparecido para a definição do referido Termo de Arbitragem, caberá ao Tribunal Arbitral fixar o objeto da disputa dentro dos 10 (dez) dias subsequentes, concordando as entidades envolvidas, desde já, com tal procedimento;

29.6. O Tribunal Arbitral deverá proferir a sentença no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados de sua nomeação, não sendo permitido que o julgamento das controvérsias seja feito com base na equidade;

29.7. Até que seja proferida a sentença pelo Tribunal Arbitral, permanecerá válida, se existente, decisão da entidade reguladora sobre a questão objeto da arbitragem;

29.8. O procedimento arbitral terá lugar no município de Teresina, com observância das disposições das Leis n.º 9.307/96, Lei nº 13.140/15 e do Regulamento da Câmara de Arbitragem;

29.9. O idioma oficial para todos os atos da arbitragem ora convencionada será o português, sendo aplicáveis as leis da República Federativa do Brasil;

29.10. A parte que der início ao procedimento arbitral deverá adiantar os honorários e custos da arbitragem, sendo que a sentença arbitral, no entanto, determinará o ressarcimento pela entidade vencida, se for este o caso, de todos os custos, despesas e honorários incorridos pela outra entidade;

29.11. A sentença arbitral será definitiva e obrigatória para as entidades;

29.12. As entidades elegem o foro da comarca do município de Teresina, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para, se necessário, e apenas e tão somente com essa finalidade, propor medidas cautelares ou de urgência ou, conhecer de ações cujo objeto não possa ser discutido por meio de arbitragem, além de ações que garantam a instituição do procedimento arbitral e a execução da sentença arbitral, nos termos do disposto na Lei Federal n° 9.307, de 23 de setembro de 1996;

29.13. As controvérsias que vierem a surgir entre a CONCESSIONÁRIA, e o PODER CONCEDENTE durante a execução deste contrato, única e exclusivamente no que tange às matérias abaixo indicadas, deverão ser submetidas à apreciação do Poder Judiciário, tendo em vista que tais matérias tratam de direitos indisponíveis e que, portanto, não são passíveis de solução pela via arbitral;

29.14. Discussão sobre a possibilidade da CONCESSIONÁRIA e o PODER CONCEDENTE alterarem unilateralmente o contrato em razão da necessidade de modificação de cláusulas técnicas e/ouregulamentares dos serviços; e

29.15. Discussão sobre o conteúdo da alteração de cláusulas técnicas e/ou regulamentares dos serviços.

29.16. As entidades estabelecem, no entanto, que toda e qualquer controvérsia referente às consequências econômicas e financeiras decorrentes de alteração unilateral das cláusulas técnicas e/ou regulamentares dos serviços serão obrigatoriamente submetidas à arbitragem;

29.17. As relações entre o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA observarão, entre outros diplomas legais aplicáveis, à Lei Estadual nº 6.782, de 28 de março de 2016, que regulamenta o Processo Administrativo no Âmbito da Administração Pública do Estado do Piauí.

30. FORO

30.1. Fica eleito o foro da Comarca de Teresina - Piauí, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

31. DAS ALTERAÇÕES AO CONTRATO E DEMAIS ADITAMENTOS

31.1. Poderá haver a alteração do Contrato nos seguintes casos:

31.1.1. Unilateralmente, pelo PODER CONCEDENTE, para modificar, quaisquer Cláusulas do Contrato, exceto as econômico-financeiras e as que tratam do seu objeto, em decorrência de eventual necessidade de adequação do presente Contrato às finalidades do interesse público e/ou adequação do Contrato à nova realidade, alterada por fatos supervenientes ao Contrato, desde que não seja alterada a substância e/ou a essência do Contrato e/ou não torne inviável sua execução. Das decisões do PODER

CONCEDENTE impondo qualquer alteração unilateral caberá manifestação de divergência pela CONCESSIONÁRIA, nos termos desta Cláusula.

31.1.2. Por mútuo consentimento entre as Partes, para atender a quaisquer dos objetivos constantes do item "I" supra, para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, ou para implementar qualquer alteração prevista ou permitida pelo Edital de Licitação, pelo Contrato ou pela Legislação Aplicável.

31.2. Ocorrendo a alteração unilateral, pelo PODER CONCEDENTE, que venha a impor à CONCESSIONÁRIA prejuízos ou custos adicionais decorrentes de penalidades, indenizações, desperdícios ou outros fatores devidamente demonstrados, a CONCESSIONÁRIA será indenizada pelo PODER CONCEDENTE, pelos prejuízos ou custos adicionais devidamente comprovados.

31.3. Todas as alterações, unilaterais ou não, devem ser efetivadas por escrito, mediante aditamentos ao presente Contrato.

32. DAS REGRAS DE CONFORMIDADE E DA ANTICORRUPÇÃO

32.1. Para a execução deste Contrato de Concessão, 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.

32.2. Na execução do presente Contrato, é vedado ao PODER CONCEDENTE, bem como qualquer membro pertencente à Administração Pública e à CONCESSIONÁRIA e/ou a empregado seu, e/ou a preposto seu, e/ou a gestor seu:

32.2.1. Prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público ou a quem quer que seja, ou a terceira pessoa a ele relacionada;

32.2.2. Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar o presente Contrato;

32.2.3. Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações do presente Contrato, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais;

32.2.4. Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro do presente Contrato; ou,

32.2.5. De qualquer maneira fraudar o presente Contrato, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, nos termos da Lei Federal nº 12.846/2013, do Decreto Federal nº 8.420/2015, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act de 1977* (Lei das práticas de corrupção no exterior de 1977) ou de quaisquer outras leis ou regulamentos aplicáveis ("Leis Anticorrupção"), ainda que não relacionadas com o presente Contrato.

33. DISPOSIÇÕES FINAIS

33.1. 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.

33.2. Os prazos estabelecidos em dias, neste Contrato, contar-se-ão em dias úteis, salvo se estiver expressamente feita referência à dias corridos, excluindo-se o primeiro dia e contando-se o último. O cumprimento dos prazos, obrigações e sanções estabelecidas neste Contrato, salvo disposição em contrário, independe de qualquer aviso ou notificação prévia de qualquer uma das Partes.

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

33.4. A publicação do extrato do presente instrumento nos meios oficiais deverá ser providenciada pelo PODER CONCEDENTE até o 5º (quinto) dia do mês seguinte à Data de Assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias, contados a partir daquela data.

E, por estarem assim justos e de acordo, assinam o presente em 03 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo nomeadas, que também assinam.

..., ... de ..... de 2019.

_____
Pelo PODER CONCEDENTE

_____
Pela CONCESSIONÁRIA

Testemunhas:

1. _____ CPF: _____
2. _____ CPF: _____

MINUTA APROVADO PELO PARECER Nº XXX/2019 PGE/PI