Contrato nº 3/2026

Processo nº 00002.000444/2024-19

Unidade Gestora: 210101

CONTRATO Nº 03/2026

PROCESSO SEI N° 00002.000444/2024-19

CONCORRÊNCIA Nº **Nº 04/2025/SEAD/SLC/SUPARC**

CONTRATO DE **CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO** QUE CELEBRAM ENTRE SI A SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ E A EMPRESA **HOTEL ARREY PEDRO II SPE LTDA**.

O Estado do Piauí, por intermédio da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ - SEAD-PI**, inscrita no **CNPJ nº 06.553.481/0003-00**, com sede na Avenida Pedro Freitas, s/n°, bloco 1, Centro Administrativo, CEP 64.018-900, Teresina-PI, Fone: (86) 3216-1712. Fax: (86) 3216-1714. http://www.sead.pi.gov.br, neste ato representado por seu Secretário, **Sr. SAMUEL PONTES DO NASCIMENTO**, portador de RG/CPF nº 0**.***.***-41, doravante denominada simplesmente **PODER CONCEDENTE** e de outro lado a empresa **HOTEL ARREY PEDRO II SPE LTDA** , inscrita no **CNPJ nº 64.439.320/0001-25**, **Inscrição Municipal nº 8564473246,** estabelecida à Rua Domingos Mourão, nº 1800, Anexo Lote Vila das Flores, Bairro Vila Operária, Pedro II - PI, CEP 64.255-000, e-mail: **contabilidade@grupoarrey.com.br** e **jglealarrey@gmail.com**, fone (86) 3222-2361, neste ato representada por Sr. **ESDRA MARCIO BEZERRA LIMA**, brasileiro, solteiro, contador, RG/CPF nº 6**.***.***-00, residente e domiciliado na Quadra 04, Setor "B", Casa 17, Bairro Mocambinho, Teresina-PI, CEP 64.010-180, doravante simplesmente denominada **CONCESSIONÁRIA**, que têm entre si justo e firmado o presente **CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO - HOTEL PEDRO II**, em conformidade com normas indicadas no **EDITAL DE CONCORRÊNCIA Nº 04/2025/SEAD/SLC/SUPARC** e seus ANEXOS (Processo nº 00002.000444/2024-19), observadas as disposições da Lei federal nº 14.133/2021, Lei federal nº 8.987/1995 e demais normas aplicáveis, bem como as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a CONCESSÃO DE USO, correspondendo às atividades IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO DO HOTEL PEDRO II, detalhadas no ANEXO II - Caderno de Encargos.

1.2. 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.

1.3. A CONCESSÃO de uso possui destinação específica voltada para a EXPLORAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE TURISMO, destinado à hospedagem, ao abrigo, lazer e 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.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO CONTRATO

2.1. O valor estimado do presente CONTRATO DE CONCESSÃO é de R$ 7.461.000,00 (sete milhões, quatrocentos e sessenta e um mil reais).

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 ou para qualquer outro fim que implique utilização do VALOR ESTIMADO DO CONTRATO como parâmetro para indenizações, ressarcimentos e afins.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA ÁREA DA CONCESSÃO

3.1. Por meio do presente contrato e nos termos delimitados no ANEXO I -ÁREA DA CONCESSÃO, será CONCEDIDO o direito de usar o HOTEL PEDRO II, parte do imóvel urbano de propriedade do Estado do Piauí, localizado na Avenida Itamaraty, S/N, bairro Vila Operária, na cidade de Pedro II, Estado do Piauí, com área de 4.850,65 m², cujo imóvel está inscrito sob a matrícula nº 1175, Ficha 01, do Livro de Registro Geral nº 2, do Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, de acordo com as delimitações previstas neste Contrato e Anexos.

4. CLÁUSULA QUARTA – ANEXOS

4.1. Integram o presente contrato os seguintes anexos:

- ANEXO I do CONTRATO – Área da Concessão (Anexo I - Área da Concessão (ID 0019343872).
- ANEXO II do CONTRATO - Caderno de Encargos
- ANEXO III do CONTRATO - Termo de Entrega e Recebimento do Bem Público -TER;
- ANEXO IV do CONTRATO - Plano de Negócios da Concessionária;
- ANEXO V do CONTRATO – Plano de Intervenções da Concessionária;
- ANEXO VI do CONTRATO – Plano de Operações da Concessionária.

5. CLÁUSULA QUINTA – DEFINIÇÕES

5.1. Além das definições utilizadas no EDITAL, os termos a seguir indicados, sempre que grafados em letras maiúsculas, terão o significado a seguir transcrito, salvo se do seu contexto resultar sentido claramente diverso:

ÁREA DA CONCESSÃO	É a área definida do ANEXO I-ÁREA DA CONCESSÃO, por ato do poder BENS VINCULADOS público, para a exploração do bem público.
BENS VINCULADOS	São os BENS NÃO REVERSÍVEIS e BENS REVERSÍVEIS que, em conjunto, representam todos os bens utilizados pela CONCESSIONÁRIA na execução do CONTRATO.
BENS NÃO REVERSÍVEIS	São bens relacionados à CONCESSÃO, que, não obstante serem BENS VINCULADOS, não são considerados BENS REVERSÍVEIS, por serem bens de uso administrativo ou não essenciais à prestação dos SERVIÇOS.

BENS REVERSÍVEIS	Conjunto de bens móveis e imóveis, englobando instalações, equipamentos, máquinas, aparelhos, edificações e acessórios integrantes da CONCESSÃO, essenciais e indispensáveis à prestação dos SERVIÇOS que reverterão ao PODER CONCEDENTE, com a extinção da CONCESSÃO.
CONCESSÃO	É a outorga, feita pelo ESTADO, na qualidade de delegatório das funções de organização e gestão dos SERVIÇOS, à CONTRATADA, da prestação dos SERVIÇOS.
CONCESSIONÁRIA	É a SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) constituída pela LICITANTE VENCEDORA, com o fim exclusivo de execução do objeto do CONTRATO.
CONSELHO GESTOR DE PPP ou CGP	Conselho Estadual, definido pela Lei Estadual nº 5.494 de 19 de setembro de 2005 e suas alterações posteriores.
CONTRATO DE CONCESSÃO	É o presente instrumento jurídico e seus Anexos, celebrado entre ESTADO e CONTRATADA
EDITAL	É o instrumento convocatório da Concorrência Pública nº XXXX e seus Anexos, que regulam os termos e condições da LICITAÇÃO.
ESTADO	É o ESTADO do Piauí.
FLUXO DE CAIXA MARGINAL	Mecanismo de promoção de REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO econômico-financeiro, em que os impactos do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO são compensados por meio da instituição de medidas sobrepostas ao fluxo de caixa elaborado especialmente para aferição do desequilíbrio, conforme fórmulas dispostas no CONTRATO, de modo que o valor presente líquido final seja igual a zero.
GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO	É a garantia do fiel cumprimento das obrigações do CONTRATO, a ser mantida pela CONCESSIONÁRIA, em favor do ESTADO, nos montantes e nos termos definidos no CONTRATO.
INVENTÁRIO DE BENS REVERSÍVEIS	Relatório permanentemente atualizado, elaborado pela CONCESSIONÁRIA, constando o rol dos BENS REVERSÍVEIS, com suas descrições e informações mínimas, nos termos do CONTRATO
INVESTIMENTOS	São os INVESTIMENTOS necessários para a prestação dos SERVIÇOS na ÁREA DA CONCESSÃO;
LICITAÇÃO	É a Concorrência Pública **Nº 04/2025/SEAD/SLC/SUPARC**
PARTE (S)	São o PODER CONCEDENTE e a CONTRATADA.
PLANO DE NEGÓCIOS DA CONCESSIONÁRIA	plano que será elaborado pela CONCESSIONÁRIA de acordo com o ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS, que após aprovado, será incorporado como anexo do CONTRATO.
PLANO DE INTERVENÇÕES DA CONCESSIONÁRIA	plano a que será elaborado pela CONCESSIONÁRIA, que deverá prever as intervenções a serem executadas pela CONCESSIONÁRIA para desenvolver os SERVIÇOS, que após aprovado, será incorporado como anexo do CONTRATO.

PLANO DE OPERAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA	plano a que será elaborado pela CONCESSIONÁRIA que deverá contemplar o planejamento de todas as práticas operacionais e as estratégias necessárias para o pleno funcionamento do HOTEL PEDRO II de acordo com o ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS, que após aprovado, será incorporado como anexo do CONTRATO.
PROPOSTA COMERCIAL	É a proposta da LICITANTE VENCEDORA, que contém a oferta do valor da OUTORGA a ser paga anualmente pela CONCESSIONÁRIA e calculada sobre a RECEITA BRUTA ANUAL.
RECEITAS BRUTA ANUAL	São todas as receitas auferidas anualmente pela CONCESSIONÁRIA com o uso do bem público, sem incidência de qualquer desconto, sendo elas decorrentes dos serviços de hotelaria ou de qualquer outro serviço a ser praticado nas dependências da ÁREA DA CONCESSÃO ou fora dela, mas em virtude da sua utilização.
REEQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO DO CONTRATO	É o procedimento para recomposição do equilíbrio econômico- financeiro do CONTRATO em virtude da ocorrência de eventos que materializam riscos não alocados à parte solicitante.
SERVIÇOS	As atividades de implantação, manutenção, gestão e operação do HOTEL PEDRO II, destinado à hospedagem, ao abrigo, lazer e 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.
SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ou SPE	É a sociedade instituída pela LICITANTE VENCEDORA para assinatura do CONTRATO e a consecução do seu objeto.
SUPARC	Superintendência de Parcerias e Concessões, órgão do ESTADO, responsável pelo apoio na condução da Licitação e monitoramento do CONTRATO.
CMOG	COMITÊ DE MONITORAMENTO E GESTÃO DOS CONTRATOS, composto por membros do PODER CONCEDENTE e da SUPARC, responsável pela fiscalização da execução do CONTRATO.
TARIFA(S)	É(São) o(s) valor(es) pecuniário(s) a ser(em) cobrado(s) pela CONTRATADA dos USUÁRIOS, nos termos do EDITAL e do CONTRATO, em decorrência da prestação dos serviços de hotelaria.
TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DO BEM PÚBLICO - TER	Documento assinado pelas PARTES que formaliza a entrega do HOTEL PEDRO II, transferindo a responsabilidade por sua manutenção e operação à CONCESSIONÁRIA, exclusiva e integralmente.
USUÁRIO(S)	É(São) a(s) pessoa(s) ou grupo de pessoas que se utiliza(m) dos SERVIÇOS prestados pela CONTRATADA.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO DA CONCESSÃO

6.1. O prazo da CONCESSÃO é de 35 (trinta e cinco) anos, contados a partir da data de celebração do TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DO BEM PÚBLICO -TER, conforme previsto no CONTRATO.

6.2. O prazo da CONCESSÃO poderá ser prorrogado, desde que haja interesse público e motivação comprovada através de parecer técnico e jurídico e deverá ser decidida

pelo CONSELHO GESTOR DE PPP.

6.3. A prorrogação contratual poderá ser requerida por qualquer das partes contratantes, mediante notificação na forma estabelecida nesta cláusula e ocorrerá mediante celebração de Termo Aditivo, de acordo com o conteúdo de suas cláusulas e da legislação vigente à data de sua celebração.

6.4. É faculdade do CONSELHO GESTOR DE PPP, 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.

6.5. Após a assinatura do CONTRATO DE CONCESSÃO, será promovida, no prazo máximo de 30 dias, a transferência do imóvel objeto da CONCESSÃO para a CONCESSIONÁRIA, mediante assinatura do TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DO BEM PÚBLICO - TER, conforme modelo disponibilizado em anexo ao edital.

6.6. O TER será formalizado após a vistoria conjunta realizada por representantes do CMOG e da CONCESSIONÁRIA e relacionar as instalações e todos os bens que compõem o HOTEL PEDRO II bem como os limites físicos de atuação da CONCESSIONÁRIA.

6.7. Após vistoria conjunta, será lavrado o respectivo TER, que deverá ser assinado, conjuntamente, pelos vistoriadores e constituirá documento integrante do CONTRATO.

6.8. Durante o prazo da CONCESSÃO, após a assinatura do TER, caberá ao CMOG acompanhar e fiscalizar o processo de gestão do equipamento.

6.9. A CONCESSIONÁRIA deverá se responsabilizar por todas as intervenções e operação do HOTEL PEDRO II, descrito na cláusula 3.1, imediatamente após assinatura do TER.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DA CONCESSÃO

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

a) Operação e manutenção do HOTEL PEDRO II, 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, responsabilizando-se pelo pagamento das despesas necessárias à implantação das obras, manutenção e SERVIÇOS;

c) Manutenção dos BENS VINCULADOS à CONCESSÃO e dos BENS REVERSÍVEIS; e

d) Locação, em seu proveito, das áreas destinadas à publicidade comercial.

7.2. Na destinação específica da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA terá liberdade na condução dos negócios, gestão de pessoal, material e tecnologia, observadas a legislação específica, as instruções e determinações do CMOG, as prescrições deste instrumento e seus anexos.

7.3. 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 7.1 ensejará, de pleno direito, a rescisão da presente CONCESSÃO DE USO, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial.

7.4. As informações, estudos, pesquisas, investigações, levantamentos, projetos, planilhas e demais documentos ou dados disponibilizados pela SUPARC 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 ESTADO perante a CONCESSIONÁRIA.

8. CLÁUSULA OITAVA – DOS BENS VINCULADOS À CONCESSÃO

8.1. Integram a CONCESSÃO DE USO os bens necessários ao cumprimento da destinação específica do projeto, já disponibilizado pelo PODER CONCEDENTE e os que serão incluídos pela CONCESSIONÁRIA ao longo da CONCESSÃO, incluindo os BENS REVERSÍVEIS e os BENS NÃO REVERSÍVEIS;

8.2. Os BENS VINCULADOS à CONCESSÃO compreendem:

a) Aqueles entregues pelo PODER CONCEDENTE, conforme inventário constante do termo especificado no ANEXO III do CONTRATO - Termo de Entrega e Recebimento do Bem Público -TER;

b) Todas as melhorias, benfeitorias e acessões realizadas pela CONCESSIONÁRIA no imóvel público envolvido na CONCESSÃO, bem como todos os bens móveis, assim como os direitos utilizados para a gestão e operação do HOTEL PEDRO II; e

c) 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.

8.3. Os BENS VINCULADOS à CONCESSÃO serão considerados vinculados enquanto necessários à exploração.

8.4. Os BENS VINCULADOS à CONCESSÃO decorrentes de investimentos realizados pela CONCESSIONÁRIA deverão ser amortizados no prazo da CONCESSÃO, de acordo com os termos da legislação vigente.

8.5. Os BENS REVERSÍVEIS deverão constar do INVENTÁRIO DE BENS REVERSÍVEIS, a ser mantido pela CONCESSIONÁRIA ao longo de toda a vigência do CONTRATO e apresentados ao CMOG, anualmente, através de relatório atualizado ou sempre que solicitado.

8.6. Serão considerados BENS REVERSÍVEIS:

a) O HOTEL PEDRO II, imóvel urbano, de propriedade do ESTADO DO PIAUÍ, com área de 4.850,65 m²;

b) os bens, móveis ou imóveis, adquiridos, incorporados, elaborados ou construídos pela CONCESSIONÁRIA, assim como todas as benfeitorias, ainda que úteis ou voluptuárias, acessões, físicas ou intelectuais, incorporados ao HOTEL PEDRO II durante o prazo da CONCESSÃO, por força de INTERVENÇÕES realizadas pela CONCESSIONÁRIA;

c) todos os bens móveis vinculados à manutenção e à operação do HOTEL PEDRO II, adquiridos pela CONCESSIONÁRIA para o cumprimento das atividades relativas ao serviço de hospedagem e refeição dos hóspedes, tais como, mais sem se limitar, a camas, colchões, frigobar, armários, mesas e cadeiras dos leitos, louças e metais dos banheiros, louças e equipamentos da cozinha industrial (pratos, talheres, fogão industrial, coifa, exaustor, chapa para grelhar, bancada de aço inox, pia com cuba de inox, geladeira, freezer, processadores, e congêneres).

d) todos os sistemas, softwares e suas licenças, equipamentos, máquinas, aparelhos, acessórios, projetos aprovados pelos órgãos competentes, e

licenças, estruturas de modo geral necessários à manutenção e à operação do HOTEL PEDRO II, adquiridos pela CONCESSIONÁRIA para o cumprimento das atividades relativas;

8.7. São considerados BENS VINCULADOS mas que NÃO são BENS REVERSÍVEIS:

a) Veículos;

b) Equipamentos eletrônicos de uso da administração da CONCESSIONÁRIA como computadores, celulares, tablets e impressoras desde que não integrados aos sistemas prediais de SSP, Dados e Voz ou CFTV;

c) Bens móveis utilizados para a administração, tais como, mesas, cedeiras, armários, materiais de expediente (papeis, canetas, pastas, etc);

d) Ferramentaria como cortador de grama, pá de pedreiro, martelo, talhadeira, vassouras, carrinho de limpeza, multímetros e afins.

8.8. O INVENTÁRIO DE BENS REVERSÍVEIS deverá especificar em nível de detalhamento que seja possível identificar, devendo incluir, mas não se limitar a:

a) Descrição detalhada de cada bem, incluindo quantitativo, características técnicas, marca, modelo e estado físico;

b) Data de aquisição de cada bem e seu respectivo valor contábil;

c) Metodologia adotada para cálculo da vida útil e depreciação de cada bem;

d) Documentação relacionada a garantias, seguros ou ônus que incidam sobre os bens;

e) Localização física atual de cada bem;

f) Registros de manutenção e reparos realizados em cada bem;

g) Eventuais incidentes ou acidentes envolvendo os bens e medidas adotadas para sua correção;

h) Licenças, autorizações e certificações necessárias para a operação e manutenção dos bens;

i) Avaliação de impactos ambientais associados aos bens, quando aplicável;

j) Registros fotográficos;

k) Vida útil dos BENS REVERSÍVEIS;

l) Valor de investimento e residual dos BENS REVERSÍVEIS;

m)Outras informações relevantes para a correta gestão e manutenção dos Bens Reversíveis.

8.9. Para avaliação do valor de investimento dos bens que tenham sido construídos ou adquiridos pela CONCESSIONÁRIA, deve-se considerar seus valores de construção e/ou aquisição. O valor residual deverá ser considerado subtraindo-se o valor da depreciação acumulada considerada em função da sua vida útil seguindo as recomendações contábeis.

8.10. Para os bens que tenham sido assumidos do ESTADO e não se disponha de tal controle, deve-se considerar para o valor do investimento e para o valor residual estimativas em função de custos de implantação referenciais para o valor do investimento e com base no estado de conservação para o valor residual.

8.11. Todos os BENS REVERSÍVEIS ou INVESTIMENTOS neles realizados deverão ser integralmente depreciados ou amortizados pela CONCESSIONÁRIA no prazo de vigência do CONTRATO, observada a legislação aplicável.

8.12. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter, às suas expensas, os BENS VINCULADOS em bom estado de funcionamento, conservação e segurança durante a vigência

do CONTRATO.

8.13. O controle contábil dos BENS REVERSÍVEIS não deve se confundir com a sua forma de reconhecimento na contabilidade societária da CONCESSIONÁRIO que deve manter ambos os controles paralelamente.

8.14. Os BENS VINCULADOS, que sejam BENS REVERSÍVEIS, poderão ser onerados ou alienados livremente.

8.15. A substituição dos BENS REVERSÍVEIS ao longo do prazo da CONCESSÃO não autoriza qualquer pleito de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO pela CONCESSIONÁRIA.

8.16. No caso de qualquer BEM REVERSÍVEL não se mostrar mais necessário e adequado à execução do objeto do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá aliená-lo, desde que previamente autorizado pelo PODER CONCEDENTE.

8.17. A CONCESSIONÁRIA somente poderá desativar ou alienar BENS REVERSÍVEIS se realizar a substituição dos bens, garantindo a prestação adequada e atualizada dos SERVIÇOS.

8.18. OS BENS REVERSÍVEIS não estarão sujeitos à constituição de garantia, devendo manter-se livres de quaisquer ônus ou encargos.

8.19. A CONCESSIONÁRIA, em decorrência deste CONTRATO, estará expressamente autorizada a propor, em nome próprio, quaisquer medidas judiciais cabíveis para assegurar ou recuperar a posse de BENS REVERSÍVEIS contra terceiros.

8.20. Os BENS REVERSÍVEIS retornarão ao PODER CONCEDENTE com a extinção do CONTRATO, de forma gratuita e automática, independentemente de quaisquer notificações ou formalidades.

8.21. Os BENS REVERSÍVEIS deverão estar em condições adequadas de operação, utilização e manutenção, bem como livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos, valor residual, tributos, obrigações, gravames ou cobranças, com características e requisitos técnicos que permitam a plena operação do HOTEL PEDRO II pelo prazo adicional mínimo de 5 (cinco) anos, contados da data de extinção do CONTRATO, salvo aqueles com vida útil menor, devidamente discriminados no INVENTÁRIO DE BENS REVERSÍVEIS.

8.22. Os bens reversíveis serão transferidos ao PODER CONCEDENTE, ao final da CONCESSÃO, livres de quaisquer ônus ou encargos e deverão estar em perfeitas condições de operacionalidade e utilidade.

8.23. 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.

8.24. 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.

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

8.26. 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.

8.27. Caso a reversão dos bens não ocorra nas condições estabelecidas neste instrumento, a CONCESSIONÁRIA será penalizada sem prejuízo de eventuais indenizações em favor do PODER CONCEDENTE;

8.28. Todos os negócios jurídicos da CONCESSIONÁRIA com terceiros que envolvam os BENS REVERSÍVEIS deverão mencionar expressamente a sua vinculação à CONCESSÃO.

8.29. 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.

9. CLÁUSULA NONA – DA RELAÇÃO COM TERCEIROS

9.1. Sem prejuízo de suas responsabilidades e dos riscos previstos neste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA poderá contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes à prestação do SERVIÇOS.

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

9.2.1. Ressalvado eventual descumprimento das disposições deste contrato, o CMOG, direta ou indiretamente, não poderá intervir ou interferir na relação jurídica firmada entre a CONCESSIONÁRIA e terceiros.

9.3. A execução das atividades contratadas com terceiros pressupõe o cumprimento das normas regulamentares da modalidade do serviço concedido.

9.4. As relações com terceiros que gerarem RECEITAS, seguirão o disposto neste CONTRATO.

9.5. Os contratos firmados com terceiros, inclusive com partes relacionadas, deverão ser publicados em sítio eletrônico e deverá conter as seguintes informações:

a) identificação das partes do contrato;

b) objeto da contratação;

c) prazo da contratação;

d) condições de pagamento e forma de reajuste referentes à contratação;

e) justificativa da administração para contratação com a parte relacionada,

f) explicitando que as condições estão de acordo com o mercado; e

g) incorporação de políticas anticorrupção e programa de integridade.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

10.1. Constituem obrigações e direitos do PODER CONCEDENTE, sem prejuízo das demais obrigações expressas neste CONTRATO e seus ANEXOS, além das prerrogativas previstas na legislação aplicável:

10.1.1. Acompanhar a execução da CONCESSÃO, por intermédio do CMOG;

10.1.2. Fiscalizar a atuação da CONCESSIONÁRIA, através do CMOG, sobretudo quanto a execução das atividades relativas à destinação específica da CONCESSÃO;

10.1.3. Avaliar e encaminhar para decisão do CGPPP, após apreciação do CMOG, os pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro do contrato;

10.1.4. Estimular a racionalização, eficiência e melhoria constante do uso do bem imóvel objeto da CONCESSÃO, bem como da destinação específica da CONCESSÃO;

10.1.5. Comunicar, para apreciação e manifestação da CONCESSIONÁRIA, através do CMOG, qualquer necessidade de alteração na CONCESSÃO;

10.1.6. Adotar providências, através do CMOG, para regularizar faltas, defeitos ou descumprimento de condições previstas neste instrumento;

10.1.7. Aplicar, após decisão do CGPPP e por meio do CMOG, as penalidades legais, regulamentares e contratuais;

10.1.8. Atestar, através do CMOG, quando necessário, a realização ou cumprimento de condições e/ou obrigações previstas neste instrumento;

10.1.9. Intervir, quando autorizado pelo CGPPP, na CONCESSÃO nos casos e condições previstos em lei;

10.1.10. Extinguir, após aprovação do CGPPP, o Contrato nos casos previstos em lei;

10.1.11. Indenizar a CONCESSIONÁRIA, no valor das parcelas dos INVESTIMENTOS vinculados aos BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados, nos casos de extinção antecipada da CONCESSÃO;

10.1.12. Elaborar, através do CMOG e de visitas técnicas, RELATÓRIOS TRIMESTRAIS sobre a CONCESSÃO, em conformidade com a Resolução n° 002/2018 do CGPPP e suas alterações;

10.1.13. Fiscalizar, através do CMOG, com ou sem auxílio de terceiros, a execução de obras civis de manutenção necessárias ao exercício da destinação específica da CONCESSÃO;

10.1.14. Decidir, através do CMOG, 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;

10.1.15. Fiscalizar, através do CMOG o inventário, a utilização e a conservação dos BENS REVERSÍVEIS, facultada a realização de vistorias sistemáticas;

10.1.16. Efetuar o ressarcimento à CONCESSIONÁRIA pelos valores eventualmente pagos em decorrência de indenização ou de outros custos de responsabilidade do ESTADO, e necessários à implementação da CONCESSÃO;

10.1.17. Acompanhar as medições referente às obras de implantação do HOTEL PEDRO II;

10.1.18. Garantir que o Governo do ESTADO, para efeito de promoção de atividades 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;

10.1.19. Disponibilizar os bens a serem transferidos à CONCESSIONÁRIA livres e desembaraçados de quaisquer ônus pessoais ou reais, a fim de permitir o seu uso pela CONCESSIONÁRIA;

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES E DOS DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA

11.1. Constituem obrigações e direitos da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações expressas neste CONTRATO e seus ANEXOS, além da observância à legislação aplicável:.

11.1.1. 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;

11.1.2. Zelar pela CONCESSÃO, por meio das competentes medidas possessórias, seja extra ou judicialmente;

11.1.3. Explorar o imóvel objeto da CONCESSÃO adequadamente, além de custear a

modernização, em sua integralidade, nos termos do PLANO DE NEGOCIOS DA CONCESSIONÁRIA, PLANO DE INTERVENÇÕES E PLANO DE OPERAÇÃO aprovados pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, responsabilizando se pelo pagamento das despesas necessárias à implantação das obras de manutenção dos serviços;

11.1.4. 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 não venham a ser expressamente determinados ou autorizadas pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG;

11.1.5. Os projetos, obras e serviços a serem realizados pela CONCESSIONÁRIA deverão adotar práticas sustentáveis no desenho e na construção, a fim de promover eficiência energética, economia no uso da água e de outros insumos e materiais, objetivando também o conforto dos usuários do HOTEL PEDRO II.

11.1.6. Submeter à prévia apreciação do CMOG, 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.

11.1.7. Zelar pela conservação do imóvel e edificações objeto da CONCESSÃO;

11.1.8. Prestar, tempestivamente, as informações que lhe forem solicitadas pela SUPARC ou pelo CMOG ou todo e qualquer órgão integrante da Administração Pública Estadual, Federal ou Municipal;

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

11.1.10. 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, além da legislação de gratuidades vigentes à época da LICITAÇÃO;

11.1.11. 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;

11.1.12. Manter registro e inventário dos BENS REVERSÍVEIS e a atender as exigências legais e regulamentares a eles relativas, empreendendo os melhores esforços para conservação;

11.1.13. Executar, nos termos dos Anexos deste Contrato, os INVESTIMENTOS e reinvestimentos em obras de manutenção e equipamentos de sistemas e mobiliário;

11.1.14. Permitir o acesso da equipe do CMOG, a qualquer tempo, a ÁREA DA CONCESSÃO e aos BENS VINCULADOS;

11.1.15. Manter e remeter ao CMOG, nos prazos por ele estabelecidos, dentre outras informações, relatórios e dados do objeto da CONCESSÃO;

11.1.16. Adotar boas práticas de governança corporativa, observando os padrões corporativos de ESG e os ODS;

11.1.17. Adotar medidas técnicas de proteção dos dados pessoais que terá acesso para o cumprimento do presente contrato, nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 13.709/2018, e demais regulamentações sobre o tema;

11.1.18. Publicar, no sítio eletrônico do HOTEL PEDRO II, e encaminhar ao CMOG, anualmente, suas demonstrações financeiras;

11.1.19. Adotar as providências necessárias à garantia do patrimônio público e a segurança dos USUÁRIOS, locatários e arrendatários;

11.1.20. 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;

11.1.21. Indenizar o ESTADO, através do PODER CONCEDENTE, em razão de qualquer demanda ou prejuízo verificado em razão de ato praticado por si ou por terceiros seus contratados, seja com culpa ou dolo;

11.1.22. Manter o CMOG 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; e

11.1.23. Fornecer aos USUÁRIOS as informações necessárias à devida fruição dos serviços relativos à destinação específica da CONCESSÃO;

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

11.1.25. 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.

11.1.26. Responder, única e exclusivamente, pela segurança da ÁREA DA CONCESSÃO e das pessoas que nela trabalham ou o 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, ressalvadas as atividades inerentes ao poder de polícia e segurança pública, cuja responsabilidade é do ESTADO.

11.1.27. Manter e publicar em sítio eletrônico e em outros meios de comunicação, durante o período da CONCESSÃO, arquivos contendo informações sobre os eventos/anúncios/comunicados e demais informações pertinentes à CONCESSÃO;

11.1.28. Adotar as providências necessárias, inclusive judiciais, à garantia do patrimônio vinculado à CONCESSÃO.

11.1.29. Conservar as instalações da ÁREA DA CONCESSÃO, 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.

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

11.1.31. Disponibilizar, no sítio eletrônico do HOTEL PEDRO II, um canal de avaliação da experiência do USUÁRIO no complexo e encaminhar o relatório de avaliação ao CMOG, a cada trimestre;

11.1.32. Cumprir e fazer cumprir integralmente o CONTRATO, de acordo com as disposições legais e regulamentares e em observância às determinações do PODER CONCEDENTE;

11.1.33. Responsabilizar-se pelos danos diretos e indiretos que, por si, seus representantes ou subcontratados forem causados ao PODER CONCEDENTE, aos Usuários, ou a terceiros, na execução das obrigações da CONCESSÃO;

11.1.34. Enviar ao CMOG, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento de cada ano, a contar da assinatura do contrato, o RELATÓRIO ANUAL de conformidade, contendo:

11.1.34.1. Descrição das atividades realizadas no ano anterior;

11.1.34.2. Detalhamento dos resultados alcançados;

11.1.34.3. Descrição de obras de melhoria, atividades de manutenção preventiva e emergencial, eventuais períodos de interrupção das atividades e suas justificativas;

11.1.34.4. Relatório do estado de conservação do HOTEL PEDRO II;

11.1.34.5. Relatórios financeiros (DRE, balanço patrimonial e DOAR), com detalhamento de CAPEX e OPEX;

11.1.34.6. Relatório com o quantitativo de hospedagens para o ano;

11.1.34.7. Demais dados relevantes.

11.1.35. Enviar ao CMOG, 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;

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

11.1.37. 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.

11.1.38. Enviar ao CMOG, em até 5 (cinco) dias, contados do fim de cada trimestre, RELATÓRIO TRIMESTRAL da CONCESSÃO, em conformidade com a Resolução n° 002/2018 do CGP e suas alterações, informações financeiras, sociais e demais dados relevantes;

11.1.39. Garantir a acessibilidade dos portadores de deficiências ou mobilidade reduzida, de acordo com a as disposições legais vigentes e com normas técnicas cabíveis.

11.1.40. Manter salva-vidas em tempo integral de seu funcionamento, nos locais que ofereçam risco de afogamento.

11.1.41. Arcar com todos os custos necessários à execução do CONTRATO, mesmo que decorram de fato anterior à CONCESSÃO e que sejam de responsabilidade do ESTADO, cabendo seu ulterior ressarcimento por parte deste.

11.2. 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;

11.3. 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.

11.4. É única e exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de atividades a serem desenvolvidas no HOTEL PEDRO II.

11.5. Observada a legislação vigente, a CONCESSIONÁRIA poderá adotar denominação ou marca (naming rights) para o HOTEL PEDRO II, suas partes ou atividades, mediante concordância expressa do PODER CONCEDENTE caso recaia sobre a denominação HOTEL PEDRO II.

11.6. A CONCESSIONÁRIA deverá, na data de assinatura do Contrato, indicar por

escrito ao CMOG o responsável pela gestão do Contrato (“Representante da CONCESSIONÁRIA”).

11.7. 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.

11.8. 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 ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO 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 que atendam de forma mais eficiente ao objeto contratado.

11.9. Considerando a existência de Memorando de Entendimento entre o Governo do ESTADO do Piauí e o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), agência da ONU que possui função integradora na Agenda 2030, conforme Item 32 da Resolução A/RES/72/279, da Assembleia Geral das Nações Unidas, de 31 de maio de 2018, a CONCESSIONÁRIA se compromete a integrar os ODS aos seus projetos sociais, com o apoio do PNUD, na estruturação e implementação de tais projetos, com o objetivo de acelerar o atingimento das metas da Agenda 2030 e melhorar o IDH do estado do Piauí, através da diminuição da pobreza, combate às alterações climáticas, melhoria da saúde materna e adolescente e busca pela igualdade de gênero.

11.10. A CONCESSIONÁRIA deverá executar as obras e serviços que constam no ANEXO II - CADERNO DE ENCARGOS

11.11. O PLANO DE NEGÓCIOS, o PLANO DE INTERVENÇÕES e o PLANO DE OPERAÇÃO deverão ser elaborados pela CONCESSIONÁRIA e apresentado ao CMOG nos prazos estipulados no ANEXO II - CADERNO DE ENCARGOS.

11.12. Ficará às expensas da CONCESSIONÁRIA o apoio à fiscalização por parte do CMOG, na realização das visitas técnicas.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS SEGUROS.

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

12.2. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar com SEGURADORA, durante todo o prazo da CONCESSÃO, no mínimo, os seguros definidos nesta cláusula:

12.2.1. Seguro de Riscos de Engenharia;

12.2.2. Seguro de Riscos Operacionais; e

12.2.3. Seguro de Responsabilidade Civil Geral.

12.3. O Seguro de Riscos de Engenharia é destinado à cobertura de investimentos, custos e despesas pertinentes às obras civis e à infraestrutura, incluindo cobertura de riscos de engenharia, erros de projeto, alagamento, inundação, danos a terceiros e ao meio ambiente;

12.4. O Seguro de Risco de Engenharia deverá ser contratado e encerrado à medida da execução de cada uma das obras previstas para atendimento do CONTRATO, sendo que a importância segurada da apólice deverá ser idêntica aos custos de reposição com bens novos, tendo por limite mínimo o valor do investimento executado;

12.5. O Seguro de Riscos Operacionais (“All Risks”) deve incluir as seguintes coberturas:

12.5.1. danos materiais cobrindo a perda, destruição ou dano em todos os BENS REVERSÍVEIS, incluindo coberturas adicionais de honorários de peritos, riscos de engenharia;

12.5.2. perda de receita e lucros cessantes cobrindo as consequências financeiras por 3 (três) meses da interrupção da exploração dos SERVIÇOS, sempre que esse atraso ou interrupção seja resultante de perda, destruição ou dano coberto pelo seguro de dano material previsto acima.

12.6. Os montantes cobertos pelos Seguros de Riscos Operacionais deverão ser idênticos aos custos de reposição com bens novos, devendo a cobertura corresponder ao valor dos BENS REVERSÍVEIS, bem como posteriormente construídos ou adquiridos, considerando a depreciação pelo uso e estado de conservação vigente na data de início de cobertura da apólice.

12.7. O Seguro de Responsabilidade Civil Geral, deve cobrir o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, bem como seus administradores, empregados, funcionários, contratados, prepostos ou delegados, pelos montantes a que possam ser responsabilizados a título de danos materiais, ambientais, pessoais e morais, indenizações, custas processuais, inclusive aos USUÁRIOS dos SERVIÇOS, e quaisquer outros encargos relacionados a danos pessoais, morais, ambientais ou materiais, decorrentes das atividades abrangidas pela CONCESSÃO, incluindo as seguintes coberturas:

12.7.1. responsabilidade civil empregador;

12.7.2. responsabilidade civil veículos contingentes;

12.7.3. responsabilidade civil cruzada.

12.8. Os valores cobertos pelos seguros deverão ser suficientes para reposição ou correção dos danos causados em caso de sinistro.

12.9. Excetuados o Seguro de Riscos de Engenharia, que deverá ser contratado e mantido durante o período da execução de cada uma das obras previstas para atendimento do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá contratar os demais seguros até a assinatura do TER, sendo que as respectivas apólices deverão permanecer em vigor, no mínimo, por 180 (cento e oitenta) dias corridos após o advento do termo contratual, por meio de renovações periódicas.

12.10. As apólices devem ser contratadas com seguradoras e resseguradoras devidamente constituídas e autorizadas a operar pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, observando os termos dos atos normativos da SUSEP e as condições estabelecidas neste CONTRATO.

12.11. O PODER CONCEDENTE deverá ser indicado como cossegurado nas apólices dos seguros referidas nesta Cláusula, devendo seu cancelamento, suspensão ou substituição ser previamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, nas hipóteses pertinentes, conforme previsto neste CONTRATO.

12.12. A CONCESSIONÁRIA, com aprovação prévia do PODER CONCEDENTE, através do CMOG, poderá alterar coberturas ou outras condições das apólices de seguro, visando adequá-las às novas situações que ocorram durante o período deste CONTRATO.

12.13. A CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, nas hipóteses pertinentes previstas nesta Cláusula, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos de seu vencimento, a comprovação de que as apólices de seguro foram renovadas ou da emissão de novas apólices.

12.13.1. Caso a CONCESSIONÁRIA não comprove a renovação das apólices no

prazo acima, o PODER CONCEDENTE poderá contratar os seguros e cobrar da CONCESSIONÁRIA o valor total do prêmio, a qualquer tempo, sem prejuízo das sanções contratuais cabíveis, inclusive com ressarcimento dos gastos incorridos pelo PODER CONCEDENTE em razão da contratação.

12.14. A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo pagamento integral da franquia em caso de utilização de qualquer seguro previsto neste CONTRATO.

12.14.1. A CONCESSIONÁRIA deverá enviar ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, a cópia dos comprovantes de quitação dos prêmios relativos aos seguros contratados, dentro de 10 (dez) dias a contar de seu respectivo pagamento.

12.15. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a CONCESSIONÁRIA deverá comprovar ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, quando este assim solicitar, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida solicitação, que as apólices de seguro previstas neste CONTRATO estão em plena vigência e que os respectivos prêmios vencidos se encontram pagos.

12.16. Nas apólices de seguros deverá constar a obrigação de as seguradoras informarem, imediatamente, à CONCESSIONÁRIA e ao PODER CONCEDENTE, alterações nos contratos de seguros, principalmente as que impliquem o cancelamento total ou parcial do(s) seguro(s) contratado(s) ou redução das importâncias seguradas.

12.17. O descumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, da obrigação de contratar ou manter as apólices de seguro de que trata esta Cláusula ensejará a aplicação de sanção de multa e será considerada infração grave.

12.18. Ocorrendo a hipótese de sinistros não cobertos pelos seguros contratados, a CONCESSIONÁRIA responderá isoladamente pelos danos e prejuízos que, eventualmente, causar ao PODER CONCEDENTE, a usuários, a terceiros e ao meio ambiente em decorrência da execução das obras e dos serviços decorrentes da execução deste CONTRATO, correndo às suas expensas, exclusivamente, as indenizações decorrentes de tais danos e prejuízos.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL.

13.1. A CONCESSIONÁRIA prestará e manterá, ao longo de todo o período da CONCESSÃO, GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO em favor do PODER CONCEDENTE no valor de R$ 186.525,00 (cento e oitenta e seis mil e quinhentos e vinte e cinco reais), correspondente a 2,5% (dois vírgula cinco por cento) do valor do CONTRATO.

13.2. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada não poderá conter qualquer tipo de ressalva ou condição que possa dificultar ou impedir sua execução ou que possa deixar dúvidas quanto à sua firmeza, podendo ser executada pelo PODER CONCEDENTE, observadas as condições previstas neste CONTRATO.

13.3. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO será reajustada anualmente pelo IPCA/IBGE, considerando a partir da data-base de maio de 2025.

13.4. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser prestada, a critério da CONCESSIONÁRIA, em qualquer das seguintes modalidades, ou em qualquer combinação delas:

13.4.1. caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

13.4.2. seguro-garantia;

13.4.3. fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

13.4.4. título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.

13.5. As cartas de fiança e as apólices de seguro-garantia deverão ter vigência mínima de 12 (doze) meses, sendo de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA mantê-las em plena vigência e de forma ininterrupta durante toda a vigência da CONCESSÃO, devendo para tanto promover as renovações e atualizações que forem necessárias.

13.6. Quando a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO for prestada na forma de títulos da dívida pública, aceitar-se-á apenas Tesouro Prefixado (LTN), Tesouro Selic (LFT), Tesouro IPCA+ (NTN-B Principal), Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), ou Tesouro Prefixado com Juros Semestrais (NTN-F), devendo estes ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda.

13.7. Na hipótese de apresentação em moeda corrente nacional ou em títulos da dívida pública, a CONCESSIONÁRIA deverá constituir caução bancária, expressa em documento original, dirigida ao PODER CONCEDENTE, datada e assinada por instituição financeira custodiante dos títulos dados em garantia e da qual conste:

13.7.1. o valor pecuniário da caução ou dos referidos títulos, claramente identificados, ficará(ão) caucionado(s) em favor do PODER CONCEDENTE como garantia do cumprimento das obrigações da CONCESSIONÁRIA, no CONTRATO;

13.7.2. a identificação dos títulos caucionados, esclarecendo tratar-se dos títulos regulados pela Lei federal nº 10.179, de 06 de fevereiro de 2001; e

13.7.3. que o PODER CONCEDENTE poderá executar a caução nas condições previstas no CONTRATO.

13.8. As fianças bancárias devem ser contratadas com instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central – BACEN a operarem no Brasil, estando em conformidade com as normas emitidas por tal entidade, devendo ainda ser apresentada em sua forma original (não sendo aceitas cópias de qualquer espécie).

13.9. As fianças bancárias deverão conter cláusula específica de renúncia, pelo fiador, ao benefício de ordem a que se refere o artigo 827 do Código Civil, e que lhe obrigue de forma solidária com a CONCESSIONÁRIA, devendo ser observado o disposto nos artigos 835 e 838 do Código Civil.

13.10. Quando em seguro-garantia, deverá ser apresentado o original da apólice ou cópia digital, devidamente certificada ou, ainda, sua segunda via, emitida em favor do PODER CONCEDENTE, fornecida por companhia seguradora registrada junto à Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, observadas as condições do modelo constante do CONTRATO.

13.11. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser utilizada nas hipóteses:

13.11.1. em que a CONCESSIONÁRIA não realizar as obrigações previstas neste CONTRATO, ou em que o PODER CONCEDENTE incorrer no pagamento de custos e despesas de competência da CONCESSIONÁRIA;

13.11.2. de devolução de BENS REVERSÍVEIS em desconformidade com as exigências estabelecidas no CONTRATO;

13.11.3. em que a CONCESSIONÁRIA não proceder ao pagamento das multas que lhe forem aplicadas em razão de inadimplemento no cumprimento de suas obrigações contratuais, na forma do CONTRATO;

13.11.4. em que a CONCESSIONÁRIA não efetuar, no prazo devido, o pagamento de outras indenizações ou obrigações pecuniárias devidas ao PODER CONCEDENTE, em

decorrência do CONTRATO.

13.12. No caso de execução parcial ou total da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá recompor o valor integral da garantia prestada no prazo de 30 (trinta) dias corridos da respectiva execução, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual.

13.13. Se o valor a ser executado pelo PODER CONCEDENTE for superior ao valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO prestada, além da perda dessa garantia, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença mediante reposição do valor integral devido, assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório.

13.14. Se houver prorrogação do prazo de vigência deste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a providenciar a renovação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos e condições especificados neste CONTRATO.

13.15. Qualquer modificação nos termos e nas condições da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO deverá ser previamente aprovada pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, e os casos de agravamento de risco deverão ser notificados ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG.

13.16. Todas as despesas decorrentes da constituição e renovação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO correrão exclusivamente por conta da CONCESSIONÁRIA.

13.17. Observado o prazo total de vigência da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO previsto nesta Cláusula, a garantia prestada será restituída ou liberada apenas após a integral execução de todas as obrigações contratuais e comprovação do integral cumprimento de todas as obrigações trabalhistas e previdenciárias da CONCESSIONÁRIA.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO DO HOTEL PEDRO II.

14.1. Caberá a CONCESSIONÁRIA realizar a IMPLANTAÇÃO do HOTEL PEDRO II, que compreende a realização de obras para demolição e/ou reforma da estrutura que atualmente se encontra na ÁREA DA CONCESSÃO e realizar a reconstrução do HOTEL PEDRO II de acordo com as exigências previstas no ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS e após a aprovação pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, do PLANO DE INTERVENÇÕES ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA.

14.2. Caberá à CONCESSIONÁRIA a MANUTENÇÃO do HOTEL PEDRO II, que compreende a conservação de toda a estrutura física do bem imóvel, realizando inclusive as reformas, quando necessárias ao bom desenvolvimento das atividades a serem executadas na ÁREA DA CONCESSÃO, bem como sua conservação rotineira, conservação preventiva e manutenção de emergência, incluindo, sem limitação, conservação dos sistemas, instalações e equipamentos eletrônicos, elétricos e hidráulicos, áreas verdes, estacionamentos e outras áreas comuns, e tem por objetivo manter o HOTEL PEDRO II em perfeito estado de conservação e funcionamento, admitido tão somente o desgaste natural que não comprometa as suas funções.

14.3. Caberá á CONCESSIONÁRIA a GESTÃO do HOTEL PEDRO II que compreende a administração e coordenação de todas as atividades a serem executadas no HOTEL PEDRO II.

14.4. Caberá á CONCESSIONÁRIA a OPERAÇÃO do HOTEL PEDRO II que compreende a execução de todas as ações rotineiras e extraordinárias necessárias ao adequado funcionamento do HOTEL PEDRO II, 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 ANEXO II - CADERNO DE ENCARGOS.

14.5. Sem prejuízo da obrigação genérica de operar o HOTEL PEDRO II, a CONCESSIONÁRIA deverá executar as ações mínimas de operação do imóvel, sem constituir

limitação a tal obrigação, dentre as quais:

a) Executar as atividades de preservação patrimonial, vigilância, limpeza, instalação e operação do HOTEL PEDRO II e de seus equipamentos, conservação de todas as dependências e demais instalações;

b) Executar a locação ou disponibilização onerosa dos equipamentos a entidades públicas ou privadas interessadas em realizar eventos e ações na ÁREA DA CONCESSÃO, bem como aos prestadores de conteúdo e entretenimento em geral;

c) Executar a exploração do espaço publicitário do HOTEL PEDRO II; e

d) Executar as atividades de exploração turística no HOTEL PEDRO II.

14.6. 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.

14.7. O HOTEL PEDRO II poderá permanecer parcial ou integralmente fechado, por prazo previamente acordado com o PODER CONCEDENTE, através do CMOG, em razão de manutenção ou melhorias a serem realizadas pela CONCESSIONÁRIA. Sempre que ocorrer o seu fechamento parcial ou integral, a CONCESSIONÁRIA envidará seus melhores esforços, no âmbito de suas atribuições legais e contratuais, para que tal interrupção dure o menor tempo possível.

14.8. 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 HOTEL PEDRO II, a partir da data de assinatura do TER.

14.9. Em caso de conflito entre as disposições constantes do corpo do Contrato e de seus Anexos que não possa ser dirimido pela interpretação conciliadora das referidas disposições, deverão prevalecer às disposições estabelecidas neste instrumento.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PLANO DE INTERVENÇÕES, PLANO DE OPERAÇÃO E PLANO DE NEGÓCIOS

15.1. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o PLANO DE INTERVENÇÕES, PLANO DE OPERAÇÃO E PLANO DE NEGÓCIOS observando as diretrizes estabelecidas nesta cláusula e no ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS.

15.2. O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá prever o cumprimento das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS bem como as INTERVENÇÕES FACULTATIVAS que a CONCESSIONÁRIA planeje implantar, de acordo com o ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS.

15.3. As INTERVENÇÕES são todas obras e serviços necessários à implantação do HOTEL PEDRO II, visando alterar, adequar ou modernizar a infraestrutura, a arquitetura, as instalações, os equipamentos do HOTEL PEDRO II, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação.

15.4. Também se considera como INTERVENÇÃO a aquisição e instalação de mobiliário para fins de atendimento dos requerimentos do ANEXO II - CADERNO DE ENCARGOS.

15.5. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar também o PLANO DE OPERAÇÕES, com o propósito de ser a referência para garantir a manutenção, gestão e operação eficiente e adequada do HOTEL PEDRO II durante o PRAZO DE CONCESSÃO.

15.6. O PLANO DE NEGÓCIOS deverá cobrir todo o PRAZO DA CONCESSÃO, com todos os elementos operacionais e financeiros relativos à execução do CONTRATO, assim

como uma descrição das ações pretendidas pela CONCESSIONARIA, incluindo os projetos necessários, a obtenção das aprovações e das licenças, a realização das obras e investimentos, visando a prestação do OBJETO pelo prazo integral da CONCESSÃO.

15.7. Caberá à CONCESSIONÁRIA realizar as obras do HOTEL PEDRO II, respeitando as diretrizes dos Anexos deste Contrato.

15.8. Para a elaboração do PLANO DE INTERVENÇÕES, PLANO DE OPERAÇÃO E PLANO DE NEGÓCIOS deverão ser observadas as diretrizes estabelecidas no ANEXO IV – CADERNO DE ENCARGOS e o seguinte procedimento:

15.8.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao CMOG, os planos previstos nessa Cláusula no período máximo de 4 (quatro) meses a contar da assinatura do TER;

15.8.2. O CMOG terá o prazo de até 1 (um) mês da data do recebimento, para solicitar as adequações que entenda pertinentes, podendo ser prorrogado o prazo, por uma vez, por igual período, mediante justificativa.

15.8.3. Caso haja necessidade de ajustes nos planos, a CONCESSIONÁRIA será notificada para realizá-los no prazo de até 1 (um) mês;

15.8.4. Após o recebimento dos planos alterados de acordo com as recomendações, o CMOG terá o prazo de até 1 (um) mês para a aprovação.

15.8.5. Caso não seja feita qualquer observação no prazo indicado na subcláusula 15.8.2, os planos serão considerados aceitos.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA ESTRUTURA E CONTROLE DA CONCESSIONÁRIA

16.1. A CONCESSIONÁRIA é uma SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE), constituída pela licitante vencedora da Licitação, instituída nos exatos termos apresentados no EDITAL, cuja finalidade exclusiva será explorar o OBJETO da CONCESSÃO.

16.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá manter contabilidade societária própria, observando a legislação e normas contábeis.

16.1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá manter suas demonstrações financeiras anuais auditadas em seu sítio eletrônico, com acesso público, em até 60 (sessenta) dias após o término de cada exercício.

16.2. A CONCESSIONÁRIA terá a sua sede em Pedro II/PI.

16.3. A denominação da CONCESSIONÁRIA será livre, mas deverá refletir sua qualidade de empresa CONCESSIONÁRIA dos SERVIÇOS contratados.

16.4. O prazo de duração da CONCESSIONÁRIA deverá corresponder, no mínimo, ao prazo para cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste CONTRATO, devendo constar de seus atos constitutivos que seu OBJETO social exclusivo é a prestação dos SERVIÇOS que abrangem a CONCESSÃO, regulados pelo presente CONTRATO.

16.5. A CONCESSIONÁRIA é constituída com um capital social mínimo de R$ 746.100,00 (setecentos e quarenta e seis mil e cem reais), correspondente a 10% (dez por cento) do valor estimado do CONTRATO, devidamente subscrito em moeda corrente nacional.

16.6. Deverá ser integralizado antes da assinatura do CONTRATO o valor de R$ 74.610,00 (setenta e quatro mil seiscentos e dez reais), correspondente a 10% (dez por cento) do valor do capital social subscrito, e a integralização do restante, deverá ser efetivada até o 5° ano da CONCESSÃO, a qual poderá ser demonstrado por meio de balanço contábil, comprovante de transferência bancária e instrumento societário competente que demonstre o capital solicitado subscrito da CONCESSIONÁRIA.

16.7. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter o CMOG informado sobre o cumprimento do compromisso de integralização do capital, sendo-lhe facultado realizar as

diligências e auditorias necessárias à verificação da regularidade da situação.

16.8. A CONCESSIONÁRIA não poderá, durante todo o prazo da CONCESSÃO, reduzir o seu capital a nenhum título, sem prévia e expressa autorização do CMOG.

16.9. A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer aos padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, baseadas na legislação societária brasileira (Lei Federal n.º 6.404/76 e alterações posteriores), nos pronunciamentos estabelecidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC e/ou nas regras e regulamentações da Comissão de Valores Mobiliários – CVM e/ou nas normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, conforme exigido pela legislação aplicável.

16.10. A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste CONTRATO, no EDITAL, na documentação apresentada na LICITAÇÃO e nos respectivos documentos contratuais, bem como vinculada à legislação e regulamentação brasileira, em tudo que disser respeito à execução do OBJETO contratual.

16.11. Durante todo o prazo de vigência do CONTRATO, o controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente poderá ser transferido mediante prévia e expressa autorização do PODER CONCEDENTE, através do CMOG.

16.12. A transferência do controle societário é considerada:

16.12.1. qualquer mudança direta no CONTROLE que possa implicar em alteração do quadro de pessoas que exercem a efetiva gestão dos negócios da CONCESSIONÁRIA;

16.12.2. quando a CONTROLADORA deixar de deter diretamente a maioria do capital votante da CONCESSIONÁRIA;

16.12.3. quando a CONTROLADORA, mediante acordo, contrato ou qualquer outro instrumento ceder diretamente, de forma total ou parcial, a terceiros, poderes para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento da CONCESSIONÁRIA;

16.12.4. quando a CONTROLADORA se retirar diretamente do CONTROLE da CONCESSIONÁRIA.

16.13. Não se considera transferência de controle qualquer transferência de ações dentro do mesmo grupo econômico, desde que a cessionária permaneça no mesmo grupo econômico.

16.14. Para fins de obtenção da autorização aludida, a CONCESSIONÁRIA deverá enviar requerimento ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, instruído com os seguintes elementos:

16.14.1. apresentação da operação de transferência de controle societário almejada, incluindo demonstrativo do quadro acionário da SPE após a operação;

16.14.2. indicação e qualificação das pessoas que passarão a figurar como CONTROLADORAS ou integrarão o bloco de controle societário da SPE, apresentando, ainda, a relação dos integrantes da administração da SPE e seus CONTROLADORES;

16.14.3. comprovação do atendimento às exigências de capacidade técnica, de idoneidade financeira e de regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do serviço, nos termos do EDITAL, pela(s) pessoa(s) que passarão a figurar como CONTROLADORA(s) ou integrarão o bloco de controle societário da SPE; e

16.14.4. compromisso expresso assinado pelas pessoas que passarão a figurar como CONTROLADORA(s) ou integrarão o bloco de controle societário da SPE, indicando que cumprirão integralmente todas as disposições em vigor deste CONTRATO, detendo a capacidade técnica e os recursos financeiros necessários para tanto.

16.15. Para a obtenção da anuência para transferência do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA, o pretendente a adquirente das respectivas ações, deverá:

a) Atender à capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica, fiscal e trabalhista necessária à assunção do objeto do CONTRATO;

b) Prestar ou manter as garantias pertinentes, conforme o caso; e

c) Comprometer-se a cumprir todas as cláusulas deste CONTRATO.

16.16. A cessão ou transferência das ações representativas do capital social da CONCESSIONÁRIA que não importe alteração do controle societário, poderá ser efetuada mediante simples comunicação ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, em até 5 (cinco) dias úteis após a conclusão da cessão ou transferência.

16.17. O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, autorizará a transferência do controle societário da CONCESSIONÁRIA para o agente financiador com o objetivo de promover a reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e assegurar a continuidade da prestação dos SERVIÇOS, nos termos do art. 27-A da Lei federal nº 8.987/1995 e observado o procedimento previsto nas subcláusulas abaixo:

16.17.1. O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, autorizará a transferência do controle societário da CONCESSIONÁRIA para o agente financiador com o objetivo de promover a reestruturação financeira da CONCESSIONÁRIA e assegurar a continuidade da prestação dos SERVIÇOS, nos termos do art. 27-A da Lei federal nº 8.987/1995 e observado o procedimento previsto nas subcláusulas abaixo:

16.17.2. O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, examinará o pedido no prazo de até 15 (quinze) dias, prorrogáveis por igual período, caso necessário, podendo, a seu critério, solicitar informações ou documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA ou ao agente financiador e convocar os sócios ou acionistas controladores da CONCESSIONÁRIA para esclarecimentos.

16.17.3. O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, poderá rejeitar de forma motivada, aceitar sem ressalvas ou, ainda, formular exigências para a concessão da anuência ao requerimento de alteração de controle societário da SPE.

16.17.3.1. A recusa somente poderá ocorrer caso não sejam atendidos os requisitos da subcláusula 16.15 e seja demonstrado risco à realização do objeto do CONTRATO e continuidade dos serviços.

16.18. A autorização para a transferência do controle da CONCESSIONÁRIA para o agente financiador, caso seja concedida pelo PODER CONCEDENTE, será formalizada por escrito.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FISCALIZAÇÃO DA CONCESSÃO E PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES

17.1. Caberá ao CMOG, efetuar a fiscalização da CONCESSÃO, e exigir o fiel cumprimento de todos os serviços e demais condições pactuadas neste contrato e em seus anexos.

17.2. 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;

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

17.4. A fiscalização exercida pelo CMOG não poderá obstruir ou prejudicar a exploração adequada da CONCESSÃO.

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

a) 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;

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

c) Fornecer ao CMOG todos e quaisquer documentos e informações pertinentes a execução da CONCESSÃO;

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

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

17.7. 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.

17.8. 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 neste Contrato.

17.9. A CONCESSIONÁRIA deverá 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.

17.10. No exercício da fiscalização, o CMOG poderá:

a) Acompanhar a execução das obras de manutenção, reforma e construção e a prestação das atividades e SERVIÇOS, bem como a conservação dos BENS REVERSÍVEIS, com ou sem auxílio de terceiros;

b) Exigir da CONCESSIONÁRIA a estrita obediência às especificações e às normas contratuais;

c) 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;

d) 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;

e) 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;

f) Aplicar as sanções e penalidades previstas neste CONTRATO, obedecidos os procedimentos nele definidos.

17.11. 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.

17.12. Compete à CONCESSIONÁRIA obedecer às normas estabelecidas na Resolução nº 002, do Conselho Gestor de PPP do Estado do Piauí (Manual de Gestão de Contratos de PPP e Concessões do Piauí) ou outro que venha a lhe substituir, e:

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

b) 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.

17.13. Para apoio à fiscalização por parte do CMOG, caberá à CONCESSIONÁRIA viabilizar apoio com serviços de transporte e fornecimento de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), na cidade de Pedro II.

17.14. Na aplicação das regras previstas neste contrato e nos anexos, bem como para auxiliá-lo na eventual liquidação de valores decorrentes de pedido de REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO e do pagamento de indenizações, o CMOG poderá recorrer ao serviço técnico externo ao quadro da SUPARC.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RECEITAS DA CONCESSÃO

18.1. A CONCESSIONÁRIA será remunerada mediante o recebimento das seguintes RECEITAS:

18.1.1. TARIFA de Hospedagem do público em geral, cujo valor não será regulado por este CONTRATO, sendo de livre exploração do CONCESSIONÁRIO;

18.1.2. Outras RECEITAS que podem ser livremente exploradas a critério da CONCESSIONÁRIA:

a) do restaurante, bares e demais pontos de gastronomia;

b) receitas oriundas do aluguel de espaço para eventos e a locação de equipamentos;

c) Exploração comercial de estacionamentos;

d) Exploração comercial de aluguel de salas, lojas, boxes, área de lazer e quadras poliesportivas;

e) Publicidade e Patrocínios;

f) Serviços de lavanderia;

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

h) 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;

i) 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; e

j) Cessão de uso do nome - naming rights, com prévia ciência e autorização pelo CMOG.

18.2. A implantação das atividades a serem desenvolvidas pela CONCESSIONÁRIA para obtenção das RECEITAS dependerá da aprovação do PLANO DE NEGÓCIOS, PLANO DE INTERVENÇÕES e PLANO DE OPERAÇÃO pelo CMOG.

18.3. A RECEITA BRUTA ANUAL, ou seja, os ganhos econômicos que obtiver com a exploração de todas as atividades que gerarem RECEITAS serão contabilizados para efeito do pagamento da OUTORGA, nos termos da cláusula 19.

18.4. O prazo dos contratos de exploração das RECEITAS firmados com terceiros pela CONCESSIONÁRIA não poderá ultrapassar o prazo da CONCESSÃO.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – SUBSÍDIO

19.1. Caberá ao PODER CONCEDENTE pagar SUBSÍDIO DE OBRA PÚBLICA, em favor da CONCESSIONÁRIA, no montante de até R$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), em até duas parcelas iguais, condicionado à comprovação da realização das obras relativas às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.

19.1.1. A primeira parcela do SUBSÍDIO DE OBRA PÚBLICA deverá ser paga até o final do 12º (décimo segundo) mês da emissão do TER, desde que comprovada a execução de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das obras relativas às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, nos termos do ANEXO II do Contrato – CADERNO DE ENCARGOS.

19.1.2. A segunda parcela do SUBSÍDIO DE OBRA PÚBLICA deverá ser paga até o final do 24º (vigésimo quarto) mês após a emissão do TER, desde que comprovada a execução de 100% (cem por cento) das obras relativas às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.

19.1.3. Para o cumprimento dos prazos informados nas subcláusulas 19.1.1 e 19.1.2, é necessário que a comprovação da execução das obras relativas às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS ocorra em até 60 (sessenta) dias antes da data limite para o pagamento.

19.1.3.1. A comprovação da execução das intervenções se dará após emissão de relatório de vistoria das obras relativas às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS pelo CMOG.

19.1.3.2. O CMOG deverá realizar a vistoria em até 15 (quinze) dias após a comunicação da CONCESSIONÁRIA sobre a execução das obras relativas às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.

19.1.3.3. Na hipótese de atraso na comunicação da CONCESSIONÁRIA sobre a execução das obras, o PODER CONCEDENTE terá 60 (sessenta) dias para efetivar o pagamento, a contar da emissão de relatório vistoria das obras relativas às INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS pelo CMOG.

19.2. O pagamento do SUBSÍDIO poderá ser feito em benefício da CONCESSIONÁRIA ou do FINANCIADOR, desde que observada as condições dispostas no CONTRATO.

19.3. A parcela do SUBSÍDIO será reajustada no mês de seu pagamento considerando a data base de maio de 2025, por meio número-índice do Índice Nacional de Custos da Construção, apurado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - OUTORGA VARIÁVEL

20.1. A CONCESSIONÁRIA deverá compartilhar, com o PODER CONCEDENTE, o percentual de 1,5% (um vírgula cinco por cento) d**a RECEITA BRUTA ANUAL** , a título de OUTORGA VARIÁVEL, sobre os ganhos econômicos que obtiver com a exploração de todas as atividades que gerarem RECEITAS;

20.2. A OUTORGA VARIÁVEL incidirá a partir de 1 (um) ano da data do início do PERÍODO DE OPERAÇÃO e seu pagamento se dará após 1 (um) ano a contar do início de sua incidência, e pelos anos seguintes, na mesma data, até o fim da vigência do CONTRATO.

20.3. Para o pagamento da OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar todos os demonstrativos contábeis do ano de incidência da outorga, com a discriminação pormenorizada de todas as receitas auferidas na CONCESSÃO.

20.4. Eventuais discordâncias de valor da OUTORGA VARIÁVEL, apontadas pelo CMOG, deverão ser esclarecidas e sanadas até o último dia útil do mês seguinte, para que a diferença do que foi pago, a mais ou a menos, seja acrescida ou subtraída no mês subsequente.

20.5. No caso de atraso no pagamento da OUTORGA VARIÁVEL por culpa exclusiva da

CONCESSIONARIA, além da correção monetária da obrigação principal, de acordo com a variação pro rata do IPCA ou outro índice que venha substituí-lo, serão aplicados juros moratórios simples de 0,5% (cinco centésimos por cento) ao mês, além das penalidades previstas neste CONTRATO.

20.5.1. Eventuais pagamentos parciais realizados pela CONCESSIONÁRIA serão utilizados para amortizar a multa aplicada, os juros moratórios e a obrigação principal, nessa ordem.

20.6. Os pagamentos da OUTORGA VARIÁVEL deverão ser realizados por meio de Documento de Arrecadação Estadual – DAE, no prazo máximo previsto na subcláusula 19.2.

20.7. Para a fiscalização do valor pago à título de OUTORGA VARIÁVEL, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE o comprovante de pagamento do DAE até o 5º dia útil subsequente ao vencimento.

20.8. Para apuração da adequação dos pagamentos, a CONCESSIONÁRIA deverá encaminhar o RELATÓRIO ANUAL DA CONCESSÃO ao PODER CONCEDENTE instruído com as demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ALOCAÇÃO DOS RISCOS

21.1. A CONCESSIONÁRIA assumirá os encargos ou fará jus aos excedentes econômico financeiros derivados da superveniência dos seguintes riscos:

21.1.1. A não obtenção do retorno econômico previsto na PROPOSTA COMERCIAL por força de fatores distintos do previsto;

21.1.2. 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;

21.1.3. A destruição, roubo, furto ou perda de BENS VINCULADOS e de suas receitas, na hipótese em que as apólices de seguros não sejam suficientes para o ressarcimento integral do dano descrito;

21.1.4. A ocorrência de greves de empregados da CONCESSIONÁRIA;

21.1.5. A interrupção ou falha do fornecimento de materiais ou serviços pelos seus contratados;

21.1.6. 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;

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

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

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

21.1.10. Riscos referentes à inflação/deflação, de variação de taxa de juros, de indisponibilidade de financiamento e de adimplência junto às instituições financeiras, que incidam, direta ou indiretamente, sobre o investimento;

21.1.11. As variação das taxas de câmbio;

21.1.12. Atraso na obtenção de licenças, alvarás e autorizações necessárias as obras e/ou serviços por fato imputável à CONCESSIONÁRIA, sendo que se presume como fato imputável à CONCESSIONÁRIA atraso decorrente da não entrega de documentos, estudos e informações exigidos pelo órgão público, ou em qualidade inferior à mínima estabelecida

pelo órgão licenciador ou autorizador, prévia ou posteriormente ao pedido de licenciamento ou de autorização;

21.1.13. Mudanças nos PLANOS da CONCESSIONÁRIA que não tenham sido previamente aprovadas pelo CMOG;

21.1.14. Erro nas informações e estimativas de projeto de CONCESSÃO;

21.1.15. Custos associados à má gestão de subcontratados;

21.1.16. Uso de material de construção inadequado ou de má qualidade;

21.1.17. Atrasos provocados por ritmo de obras/serviços inferior ao esperado/planejado em cronograma;

21.1.18. Danos ao imóvel e demais bens do PODER CONCEDENTE;

21.1.19. Demanda divergente da projetada para o empreendimento, de forma que as receitas previstas difiram do planejado e afetem o equilíbrio econômico financeiro do projeto;

21.1.20. Custos superiores aos previstos inicialmente;

21.1.21. Custos relacionados a indenizações por danos decorrentes de acidentes causados durante a execução do contrato e outras ações de terceiros contra a CONCESSIONÁRIA;

21.1.22. Negociações que envolvam locatários para ocupação das áreas para aluguel;

21.1.23. Não atendimento às exigências higiênicas / sanitárias e comerciais necessárias à prestação de serviços relacionados a eventos que ocorram no espaço;

21.1.24. Não cumprimento da legislação trabalhista, prejudicando o exercício das atividades objeto da CONCESSÃO;

21.1.25. Não cumprimento do contrato e da legislação existente, gerando prejuízo aos USUÁRIOS do serviço objeto da CONCESSÃO;

21.1.26. Ações judiciais e medidas administrativas que impeçam, interrompam, suspendam ou causem extinção da CONCESSÃO, decorrentes de atos praticados exclusivamente pela CONCESSIONÁRIA;

21.1.27. Não cumprimento das normas societárias ocasionando má constituição da CONCESSIONÁRIA, para gerar restrições por parte da Junta Comercial e/ou órgãos similares relacionados;

21.1.28. Ações promovidas pelo Ministério Público, Tribunal de Contas e outros órgãos de controle que possam interromper ou obstaculizar a CONCESSÃO, decorrentes de atos praticados exclusivamente pela CONCESSIONÁRIA;

21.1.29. Aumento ordinário nos custos dos insumos utilizados na obra/serviços.

21.1.30. Ocorrência de fatos considerados como de caso fortuito e de força maior que são objeto de cobertura de seguros exigidos neste CONTRATO, até o limite das apólices.

21.2. O PODER CONCEDENTE assumirá os encargos ou fará jus aos excedentes econômico financeiros derivados da superveniência dos seguintes riscos:

21.2.1. Alterações dos PLANOS decorrentes de solicitação pelo PODER CONCEDENTE, após a sua aprovação;

21.2.2. Ocorrência de fatos imprevisíveis e supervenientes, ou de consequências incalculáveis, em razão de caso fortuito ou força maior que não estejam cobertos pelos seguros ou na parte que exceder o limite dos valores das apólices dos seguros exigidos neste CONTRATO;

21.2.3. Mudança de legislação ou regulamentação aplicável ao contrato de

CONCESSAO de uso de bem imóvel ou atuação do Poder Judiciário que aumentem os custos da prestação de serviços;

21.2.4. Alteração unilateral deste CONTRATO, da qual resulte, comprovadamente, em variações no retorno econômico-financeiro da CONCESSIONÁRIA;

21.2.5. Fato do príncipe ou fato da administração pública que resulte, comprovadamente, em variações dos custos, despesas, investimentos ou receitas da CONCESSIONÁRIA;

21.2.6. Excetuados os tributos sobre a renda, a criação, alteração ou extinção de tributos ou encargos legais ou o advento de novas disposições, que impactem o retorno econômico-financeiro da CONCESSIONÁRIA, em conformidade com o disposto no § 3º, do artigo 9º, da Lei federal nº 8.987/95;

21.2.7. Alteração legislativa de caráter específico que produza impacto direto no retorno econômico-financeiro da CONCESSIONÁRIA, tais como as que concedam isenção, redução, desconto ou qualquer outro privilégio tributário ou tarifário;

21.2.8. Atraso nas obras e atividades decorrentes da demora na obtenção de licenças ambientais ou autorizações de órgãos públicos, quando os prazos de análise do órgão responsável ultrapassarem aqueles previstos nas normas aplicáveis ou aqueles informados pelo órgão público, exceto se decorrente de fato imputável à CONCESSIONÁRIA. Presume-se como fato imputável à CONCESSIONÁRIA atraso decorrente da não entrega de documentos, estudos e informações exigidos pelo órgão público, ou em qualidade inferior à mínima estabelecida pelo órgão licenciador ou autorizador, prévia ou posteriormente ao pedido de licenciamento ou de autorização;

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

21.2.10. Ocorrência de enchentes, inundações, que não possam ser considerados médios, normais ou corriqueiros do ponto de vista técnico ou científico, 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;

21.2.11. Riscos arqueológicos e paleontológicos, incluindo a eventual descoberta de sítios históricos e arqueológicos que afetem a execução do CONTRATO;

21.2.12. Atos ou fatos, ocorridos antes da assinatura do TER, incluindo débitos relacionados ao imóvel ou a sua utilização anterior, bem como danos e passivos ambientais, mesmo que de conhecimento posterior àquela data, que afetem a execução do CONTRATO ou onerem os custos, as despesas ou investimentos da CONCESSIONÁRIA, independentemente desta ter tido ciência de tais eventos antes da assinatura do CONTRATO ou da data de assinatura do TER, ressalvados os riscos expressamente alocados à responsabilidade da CONCESSIONÁRIA neste CONTRATO.

21.2.13. Variação extraordinária e imprevisível dos custos de insumos, operação e manutenção necessários à adequada prestação dos SERVIÇOS que afetem o retorno econômico-financeiro da CONCESSIONÁRIA, ressalvadas quaisquer variações ordinárias previsíveis, consideradas àquelas inerentes ao mercado e à área empresarial da CONCESSIONÁRIA;

21.2.14. Considera-se variação extraordinária aquela que em comparação histórica com os últimos 10 (dez) anos possui valor que desvia, para mais ou para menos, de 2 (dois) desvios-padrão do seu valor médio;

21.2.15. Ações judiciais e medidas administrativas que impeçam, interrompam, suspendam ou causem extinção da CONCESSÃO, decorrentes de atos não praticados pela

CONCESSIONARIA;

21.2.16. Ações promovidas pelo Ministério Público, Tribunal de Contas e outros órgãos de controle que possam interromper ou obstaculizar a CONCESSÃO, decorrentes de atos não praticados pela CONCESSIONÁRIA;

21.2.17. Atrasos ou prejuízos à execução dos SERVIÇOS e execução das obras decorrentes de interferências causadas por movimentos sociais ou presença de populações indígenas, quilombolas e quaisquer outros povos e comunidades tradicionais, que afetem o retorno econômico-financeiro da CONCESSIONÁRIA;

21.2.18. Manifestações sociais que afetem de qualquer forma a prestação dos SERVIÇOS, incluindo greves de agentes públicos, que impactem na prestação dos SERVIÇOS, excetuadas as greves internas de empregados da própria CONCESSIONÁRIA;

21.2.19. Anulação da licitação e/ou contrato decorrente do desatendimento pelo PODER CONCEDENTE a normas e princípios aplicáveis à licitação e à contratação administrativa, como a inobservância de prazos e procedimentos legais e de outros pressupostos e condicionantes às decisões administrativas.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO DO CONTRATO.

22.1. Considera-se mantido o equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO sempre que atendidas as condições deste CONTRATO e mantida a alocação de riscos nele estabelecida.

22.2. Reputar-se-á desequilibrado o CONTRATO nos casos de materialização de EVENTOS DE DESEQUILÍBRIO, isto é, quando qualquer das PARTES sofrer os efeitos, positivos ou negativos, decorrentes de evento cujo risco não tenha sido a ela alocado, que comprovadamente causem desbalanceamento da equação econômico-financeira do CONTRATO.

22.3. A CONCESSIONÁRIA assumirá integral responsabilidade por todos os riscos inerentes ao objeto do CONTRATO, excetuados os riscos expressamente alocados ao PODER CONCEDENTE neste CONTRATO.

22.4. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será efetivada mediante as seguintes modalidades:

22.4.1. prorrogação ou redução do prazo da CONCESSÃO;

22.4.2. pagamento de indenização em dinheiro;

22.4.3. assunção de investimentos por parte do PODER CONCENDENTE;

22.4.4. inclusão de obras ou serviços no CONTRATO;

22.4.5. redução ou incremento no valor da OUTORGA;

22.4.6. outra forma sugerida em comum acordo entre as PARTES;

22.4.7. combinação das modalidades anteriores.

22.5. A forma pela qual será implementada a recomposição do equilíbrio econômico financeiro do CONTRATO será escolhida, preferencialmente, pelo CGP.

22.6. A identificação e mensuração do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO não afasta a aplicação das devidas penalidades, conforme previsto neste CONTRATO.

23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO PROCEDIMENTO DE RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

23.1. As partes terão direito à recomposição do equilíbrio do contrato, observada a regra de distribuição objetiva dos riscos contratados, constantes nas subcláusulas subsequentes,

podendo se dar de ofício, por requerimento do CGP ou por solicitação da CONCESSIONARIA. O procedimento de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro deverá primar, sempre que possível, pelo diálogo entre as PARTES e a autocomposição;

23.2. Quando o pedido de recomposição for iniciado pela CONCESSIONÁRIA, deverá ser realizado o 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 Cláusula 21 deste CONTRATO.

23.2.1. O requerimento será obrigatoriamente instruído com relatório técnico econômico, memória de cálculo aberta que demonstre o impacto no equilíbrio econômico financeiro do contrato, além da avaliação jurídica que demonstre o impacto no equilíbrio econômico-financeiro do contrato, bem como os demais documentos necessários à avaliação do pleito.

23.2.2. Os documentos e planilhas eletrônicas desenvolvidos para análise do pleito de reequilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO, inclusive em meio magnético, deverão conter as fórmulas abertas e discriminadas, sem a exigência de senhas de acesso ou qualquer forma de bloqueio aos cálculos, e, sempre que possível e imprescindível para melhor entendimento, descrição e explicação detalhada das premissas e fontes usadas; dos cálculos; dos resultados obtidos; dos vínculos, da estrutura e do interrelacionamento das fórmulas e planilhas apresentadas;

23.2.3. Os eventos de desequilíbrio terão seus efeitos estimados com base no Fluxo de Caixa constante no Plano de Negócio apresentado pela CONCESSIONÁRIA e aprovado pelo PODER CONCENTENTE e nas demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA;

23.2.4. O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, terá prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, para apresentar posicionamento acerca do requerimento apresentado pela CONCESSIONÁRIA.

23.2.5. O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, poderá requisitar outros documentos, assim como laudos econômicos específicos, elaborados por entidades independentes contratadas pela CONCESSIONÁRIA.

23.2.6. Todos os custos com diligências e estudos necessários à plena instrução do pedido de reequilíbrio ocorrerão por conta da CONCESSIONÁRIA, ainda que decorrentes de determinações do PODER CONCEDENTE, e não serão considerados parte constituinte do REEQUILÍBRIO ECONÔMICO- FINANCEIRA DO CONTRATO.

23.2.7. Nos casos em que a existência de fato gerador de desequilíbrio econômico-financeiro seja incontroversa, ainda que a apuração do valor do desequilíbrio ainda esteja em andamento, o CGP deverá conferir reequilíbrio econômico-financeiro preliminar de 50% (cinquenta por cento) do valor estimado.

23.3. O procedimento de recomposição do equilíbrio financeiro iniciado pelo PODER CONCEDENTE deverá ser objeto de comunicação à CONCESSIONÁRIA.

23.3.1. A ausência de manifestação da CONCESSIONÁRIA no prazo consignado na comunicação, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias, será considerada como concordância em relação ao mérito da proposta de RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO FINANCEIRO do PODER CONCEDENTE.

23.4. Recebido o requerimento ou a defesa da CONCESSIONÁRIA no processo de REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO, o PODER CONCEDENTE, com apoio técnico do CMOG, decidirá, motivadamente, sobre o REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO, após prévia manifestação do CGPPP.

23.5. O REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO ensejará sua revisão, através de aditivo contratual, nos termos definidos pela Procuradoria Geral do Estado

do Piauí, conforme manifestação do CGP.

23.6. O procedimento de REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO de CONCESSÃO deverá ser concluído em prazo não superior a 180 (cento e oitenta dias), ressalvada as hipóteses, devidamente justificadas, em que seja necessária a prorrogação do prazo.

23.7. Da decisão sobre a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro cabe pedido de reanálise ou recurso hierárquico sem efeito suspensivo, nos prazos previstos na legislação estadual que dispõe sobre processo administrativo.

23.8. A decisão proferida pelo PODER CONCEDENTE quanto à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro terá autoexecutoriedade, isto é, obrigará as PARTES, imediatamente, sendo vedada a rediscussão em âmbito administrativo de pleitos econômico-financeiros já decididos, uma vez esgotadas as instâncias administrativas de recurso.

23.9. O direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da CONCESSIONÁRIA será objeto de preclusão caso o pleito não seja protocolado junto ao PODER CONCEDENTE no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da materialização do EVENTO DE DESEQUILÍBRIO.

23.10. A preclusão prevista no item anterior não se aplica à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro em favor do PODER CONCEDENTE.

23.11. A critério do PODER CONCEDENTE 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 DO CONTRATO.

23.12. Na ocorrência de eventos de desequilíbrio, a recomposição do equilíbrio econômico financeiro se dará por meio da elaboração do fluxo de caixa marginal, considerando: (i) os fluxos de caixa marginais, positivos ou negativos, calculados com base na diferença entre as situações com e sem EVENTO; e (ii) os fluxos de caixa marginais necessários à recomposição do equilíbrio econômico- financeiro.

23.12.1. Os eventos de desequilíbrios consistentes em novos investimentos considerarão, para cálculo da recomposição do equilíbrio econômico financeiro do CONTRATO, a Taxa de Desconto que ZERE o Valor Presente Líquido dos novos investimentos (Taxa Interna de Retorno), calculada na data da assinatura do respectivo termo aditivo.

23.12.2. Todas as demais hipóteses de eventos de desequilíbrio considerarão, para cálculo da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, a Taxa Interna de Retorno calculada na data da materialização do evento.

23.12.3. A cada procedimento para recomposição do equilíbrio econômico financeiro será calculada a Taxa Interna de Retorno para aquele pleito, a qual será aplicada para todos os EVENTOS nela considerados, durante todo o prazo da CONCESSÃO.

23.13. Para a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro dos eventos de desequilíbrio deverão ser observados os seguintes procedimentos para elaboração do fluxo de caixa marginal:

23.13.1. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro será realizada de forma que seja nulo o valor presente líquido do Fluxo de Caixa Marginal projetado em razão do evento que ensejou a recomposição, considerando, na mesma data base, (i) os fluxos de caixa, devidamente comprovados, dos dispêndios marginais resultantes do evento que deu origem à recomposição, (ii) os fluxos de caixas, devidamente comprovados, das receitas marginais resultantes da recomposição do equilíbrio econômico-financeiro.

23.13.2. Para fins de determinação dos fluxos de caixa dos dispêndios marginais, deverão ser utilizadas as melhores informações disponíveis, com a disponibilização e

refência das fontes, para retratar as reais e efetivas condições atuais, para estimar o valor dos investimentos, custos e despesas, bem como eventuais receitas e outros ganhos, resultantes do evento de desequilíbrio;

23.13.3. A Concessionária deverá apresentar estimativas da medida do desequilíbrio, mesmo nos casos em que o Pleito seja de iniciativa do PODER CONCEDENTE, utilizando, para tanto, as melhores referências de preço do setor público disponíveis no momento do pleito, sendo disponibilizada memórias de cálculo abertas e claras, com custos unitários de implantação baseados preferencialmente em referências públicas, como Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), ou outro documento que venha a substituí-las, bem como preços de mercado com 03 (três) cotações ou de projetos similares, respeitando-se a boa prática de orçamentos.

23.13.4. O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, poderá solicitar que a Concessionária demonstre que os valores necessários para realização de novos investimentos serão calculados com base em valores de mercado considerando o custo global de obras ou atividades semelhantes no Brasil ou com base em sistemas de custos que utilizem como insumo valores de mercado do setor específico do projeto, aferidos, em qualquer caso, com base no projeto básico apresentado.

23.13.5. A Taxa de Desconto real anual a ser utilizada no cálculo do Valor Presente composta pela média dos últimos 12 (doze) meses da taxa bruta de juros de venda das Notas do Tesouro IPCA+ com juros Semestrais (NTN-B) ou, na ausência deste, outro que o substitua, ex-ante a dedução do Imposto de Renda, de vencimento mais longo, publicada pela Secretaria do Tesouro Nacional, apurada no início de cada ano contratual, capitalizada de um spread ou sobretaxa sobre os juros equivalente a 148,32% a.a. (cento e quarenta e oito vírgula trinta e dois por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

23.13.6. Para efeito do Fluxo de Caixa Marginal, o cálculo de Amortização e Depreciação deverá ser realizado de acordo com as normas e legislação aplicáveis.

23.13.7. Para fins de determinação do valor a ser reequilibrado, deverão ser considerados os efeitos dos tributos diretos e indiretos efetivamente incidentes sobre o fluxo dos dispêndios marginais e contabilizados ou estimados.

24. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DAS SANÇÕES

24.1. A falta de cumprimento, por parte da CONCESSIONÁRIA, de qualquer cláusula ou condição deste CONTRATO e demais normas técnicas pertinentes, ensejará, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal, da aplicação de caducidade e outras penalidades eventualmente previstas em lei.

24.2. Poderão ser aplicação pelo PODER CONCEDENTE, com apoio do CMOG e ouvido previamente o CGP, das seguintes penalidades, isolada ou cumulativamente, nos termos da legislação aplicável:

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

b) Multas, quantificadas e aplicadas na forma das cláusulas contratuais;

c) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes.

d) Impedimento de licitar e contratar com o ESTADO DO PIAUÍ, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

24.3. Na aplicação das sanções acima o PODER CONCEDENTE observará as

seguintes circunstâncias, com vistas a garantir a sua razoabilidade e proporcionalidade:

a) 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;

b) As vantagens auferidas pela CONCESSIONÁRIA em decorrência de infração;

c) A situação econômica e financeira da CONCESSIONÁRIA, em especial a sua capacidade de honrar compromissos financeiros, gerar receitas e manter a execução o CONTRATO;

d) Os antecedentes da CONCESSIONÁRIA, inclusive eventuais reincidências.

24.4. As penalidades são independentes e a aplicação de uma não exclui a aplicabilidade das demais quando forem compatíveis entre si.

24.5. A gradação das penalidades observará as seguintes escalas:

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

b) 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;

c) A infração será considerada grave quando se constatar presente um dos seguintes fatores:

c.1) Ter a CONCESSIONÁRIA agido com má-fé;
c.2) Da infração decorrer benefício direto ou indireto para a CONCESSIONÁRIA;
c.3) Caso a CONCESSIONÁRIA seja mais de uma vez reincidente em infração de gravidade média;
c.4) Tendo a CONCESSIONÁRIA prejudicado a CONCESSÃO sem possibilidade de remediação;
c.5) Ter a CONCESSIONÁRIA causado prejuízo econômico significativo para o PODER CONCEDENTE;

d) A infração será considerada gravíssima quando se constatar presente um dos seguintes fatores:

d.1) Quando se constatar que 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;
d.2) Quando a CONCESSIONÁRIA não contratar ou não mantiver em vigor os seguros exigidos no contrato.
d.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.

24.6. Em todos os casos, a CONCESSIONÁRIA será notificada da aplicação das penalidades, sendo-lhe assegurado o devido processo legal e direito à defesa, nos termos da Lei Estadual nº 6.782/16 (Lei do Processo Administrativo Estadual) ou outra que venha a lhe substituir.

24.7. Antes de qualquer medida necessária a aplicação de penalidades, a fiscalização do CMOG deverá apontar as faltas cometidas pela CONCESSIONÁRIA, por escrito, concedendo-lhe prazo razoável, não inferior a 10 (dez) dias para saná-las, quando possível, salvo emergências.

24.8. Para os efeitos de aplicação da Multa, deverão ser observados os seguintes parâmetros:

a) Multa de até 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor do contrato devidamente reajustado, no caso de inadimplência ou do não atendimento pela CONCESSIONÁRIA, de qualquer obrigação, decorrente de lei ou de contrato;

b) Multa de até 20% (vinte por cento) calculada sobre o valor do contrato devidamente reajustado, no caso de desistência imotivada da CONCESSÃO;

24.9. As multas e outras importâncias devidas pela CONCESSIONÁRIA deverão ser pagas no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar do recebimento da comunicação da decisão que a impôs que não caiba mais recurso administrativo.

24.10. 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.

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

24.12. O não pagamento das multas fixadas nesta Cláusula, exauridos os prazos recursais e mantida a penalidade, possibilitará a execução da garantia de execução contratual no valor equivalente à penalidade, com a devida correção monetária e juros determinados pela subcláusula anterior.

24.13. 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 CGP a adoção das referidas medidas.

24.14. Na hipótese da CONCESSIONÁRIA não concordar com a decisão proferida pelo PODER CONCEDENTE quanto à manutenção do Auto de Infração, poderá recorrer ao CGP e, posteriormente, aos mecanismos de solução de controvérsias previstas neste CONTRATO.

24.15. 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.

25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - EVENTOS DE CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR, ATOS DE AUTORIDADE E OUTROS ATOS EXCLUDENTES DE RESPONSABILIDADE DA CONCESSIONÁRIA.

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

25.2. 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.

25.3. 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.

25.4. Na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou de força maior, com a extinção da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA fará jus a indenização pelo que houver executado até a data de extinção do Contrato, inclusive por investimentos não amortizados, e demais prejuízos que houver comprovado.

25.5. 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.

25.6. A parte afetada deixará de responder pelo cumprimento ou atraso na satisfação das obrigações assumidas neste Contrato, exclusivamente com relação à parcela atingida da obrigação, inclusive pela indisponibilidade na prestação do Serviço.

25.7. 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.

25.8. Ocorrendo circunstâncias que justifiquem a invocação da existência de Eventos Excludentes de Responsabilidade, a Parte afetada que desejar invocar a ocorrência de tais eventos, deverá adotar as seguintes medidas:

25.8.1. 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);

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

25.8.3. Informar regularmente à outra Parte a respeito de suas ações e de seu plano de ação para lidar com o Evento Excludente de Responsabilidade;

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

25.8.5. 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;

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

25.8.7. 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.

25.9. 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.

25.10. 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.

25.11. A rescisão por força de Caso Fortuito, Força Maior ou Interferência Imprevista darse-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.

25.12. 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 25.10 acordar a alteração ou, conforme o caso, a extinção deste Contrato.

26. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - INADIMPLEMENTO DA CONCESSIONÁRIA E PERÍODO DE REGULARIZAÇÃO

26.1. 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:

26.1.1. Reincidência, por 2 (duas) vezes em um período de 2 (dois) anos, de um mesmo fato ensejador de quaisquer das multas previstas neste CONTRATO;

26.1.2. 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;

26.1.3. Fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reorganização societária ou transferência do controle acionário da CONCESSIONÁRIA, em inobservância ao disposto neste CONTRATO;

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

26.2. Somente será caracterizado o Inadimplemento da CONCESSIONÁRIA acerca dos eventos previstos na Subcláusula acima, caso tal descumprimento não seja inteiramente sanado dentro do prazo a ser estabelecido pelo CMOG, no mínimo 10 (dez) dias, após a data em que notificação por escrito de tal fato seja entregue à CONCESSIONÁRIA.

27. CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - TÉRMINO DO CONTRATO

27.1. O término do CONTRATO verificar-se-á em qualquer das seguintes hipóteses:

27.1.1. Advento do termo contratual;

27.1.2. Rescisão;

27.1.3. Anulação;

27.1.4. Falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA;

27.1.5. Encampação; e

27.1.6. Caducidade.

27.2. Extinto o CONTRATO em qualquer das hipóteses previstas na subcláusula acima operar-se-á, de pleno direito, a transferência dos BENS REVERSÍVEIS ao PODER CONCEDENTE e a retomada dos SERVIÇOS.

27.3. O PODER CONCEDENTE, por intermédio da SUPARC poderá, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da extinção do CONTRATO, promover nova licitação, após autorização do CONSELHO GESTOR DE PPP, do serviço concedido, atribuindo à vencedora o ônus do pagamento direta da indenização aos FINANCIADORES da antiga CONCESSIONÁRIA.

27.4. Em qualquer hipótese de extinção do CONTRATO e havendo viabilidade jurídica para tanto, à luz da legislação vigente à época, o PODER CONCEDENTE poderá demandar

que a CONCESSIONARIA continue realizando a prestação dos SERVIÇOS até que finalizada a licitação para contratação de nova concessionária e a nova concessionária esteja apta a assumir os SERVIÇOS, preservado o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

27.5. Extinta a CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE poderá:

27.5.1. assumir direta ou indiretamente a prestação do SERVIÇO;

27.5.2. ocupar e utilizar os locais, instalações equipamentos e materiais e valer-se de pessoal empregado na prestação dos SERVIÇOS necessário à continuidade;

27.5.3. aplicar as penalidades cabíveis, a depender da modalidade de extinção;

27.5.4. reter e executar a garantia de execução, para fins de recebimento de multas administrativas e CONCESSIONÁRIA;

27.5.5. manter, sempre que possível, os contratos firmados pela CONCESSIONÁRIA com terceiros pelo prazo e nas condições inicialmente ajustadas, respondendo os terceiros pelos prejuízos decorrentes do não cumprimento das obrigações assumidas.

27.6. Para cálculo de eventual indenização a ser paga à CONCESSIONÁRIA, observadas as cláusulas específicas de cada modalidade de extinção contratual, deverão ser considerados:

27.6.1. valores referentes aos pleitos de reequilíbrio econômico-financeiros do CONTRATO, apresentados pelas partes;

27.6.2. valor das parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS ainda não amortizados, considerando as disposições legais e regulamentares.

28. CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - ADVENTO DO TERMO CONTRATUAL

28.1. O término da vigência contratual implicará, de pleno direito, a extinção da CONCESSÃO.

28.2. O advento do termo contratual ocorrerá 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.

28.3. 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.

28.4. Constitui obrigação da CONCESSIONÁRIA cooperar com o PODER CONCEDENTE 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 PODER CONCEDENTE, outro ente da Administração Pública que este indique ou de eventual novo concessionário e no que demais for necessário à continuidade dos SERVIÇOS.

28.5. Com o advento do termo contratual, a CONCESSIONÁRIA não fará jus a qualquer indenização relativa a investimentos em BENS REVERSÍVEIS previstos originalmente neste Contrato.

28.6. Até 6 (seis) meses antes da data do término de vigência deste Contrato, o PODER CONCEDENTE, através do CMOG 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.

28.7. Deverá ser realizada verificação prévia dos BENS REVERSÍVEIS.

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

28.9. Caso a CONCESSIONÁRIA tenha direito a alguma indenização, esta deverá será paga em parcelas mensais, até a data da retomada dos SERVIÇOS pelo PODER CONCEDENTE. 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 CGP.

28.10. Da indenização prevista nesta cláusula, serão descontados os valores relativos às multas contratuais eventualmente aplicadas e dos danos diretos causados pela CONCESSIONÁRIA, no que eventualmente não seja coberto pela GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

28.11. O atraso no pagamento da indenização prevista nesta cláusula ensejará, ao PODER CONCEDENTE, o pagamento de multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor em atraso, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, devendo o saldo devedor (principal e encargos moratórios) ser corrigido monetariamente pro rata die, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento do valor.

28.12. 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, ao 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.

29. CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - RESCISÃO DO CONTRATO

29.1. Este CONTRATO poderá ser rescindido por iniciativa da CONCESSIONÁRIA, no caso de descumprimento pelo PODER CONCEDENTE de suas obrigações, amigavelmente ou mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim.

29.2. Salvo no caso de rescisão amigável, os SERVIÇOS não poderão ser interrompidos ou paralisados até o trânsito em julgado da sentença que decretar a rescisão do CONTRATO.

29.3. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, no caso de rescisão judicial do CONTRATO por culpa do PODER CONCEDENTE, será equivalente à encampação, implicando tal pagamento feito em quitação automática da obrigação perante a CONCESSIONÁRIA.

29.4. Este CONTRATO também poderá ser rescindido por consenso entre as PARTES, que compartilharão os gastos e as despesas decorrentes da referida rescisão contratual.

29.5. Quando do pedido de rescisão por parte da CONCESSIONÁRIA, cumpre ao PODER CONCEDENTE por meio do CGP:

29.5.1. Exigir uma motivação razoável para o pedido de rescisão;

29.5.2. Assumir a execução da CONCESSÃO, ou promover novo certame licitatório e adjudicar um vencedor antes de rescindir a CONCESSÃO anterior;

29.5.3. As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização prevista para o caso de rescisão, até o limite do saldo vincendo dos financiamentos contraídos pela CONCESSIONÁRIA para cumprir as obrigações de investimento previstas no CONTRATO.

29.5.3.1. O limite do desconto concedido desobriga a CONCESSIONÁRIA de efetuar os pagamentos das multas pertinentes e demais valores devidos ao PODER

CONCEDENTE, devendo este último efetuar a cobrança utilizando os meios previstos neste CONTRATO e na legislação vigente.

30. CLÁUSULA TRIGÉSIMA - ANULAÇÃO

30.1. Nos casos de verificação de vícios no EDITAL, na LICITAÇÃO ou neste CONTRATO e nos seus ANEXOS, o PODER CONCEDENTE se compromete a convalidar, sempre que possível, os atos administrativos correlatos, no intuito de preservar o interesse público, a ordem social e atender ao princípio da segurança jurídica.

30.2. Na impossibilidade, comprovada e motivada, da convalidação dos atos administrativos viciados decorrentes de eventuais irregularidades, o PODER CONCEDENTE poderá anular a CONCESSÃO, mediante indenização a ser paga pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, observado o disposto nos artigos 148 e 149 da Lei federal nº 14.133/2021.

31. CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - FALÊNCIA OU EXTINÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

31.1. A CONCESSÃO poderá ser 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.

31.2. 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.

31.3. 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.

31.4. No caso previsto nesta Cláusula, a apuração do montante da indenização a ser paga pelo PODER CONCEDENTE, deverá considerar os seguintes critérios:

31.4.1. os prejuízos causados pela CONCESSIONÁRIA em decorrência do descumprimento de obrigações contratuais e os valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE;

31.4.2. as multas contratuais aplicadas à CONCESSIONÁRIA, que não estejam com a sua exigibilidade suspensa e que não tenham sido pagas até a data do pagamento do montante da indenização;

31.4.3. quaisquer valores recebidos pela CONCESSIONÁRIA a título de cobertura de seguros relacionados à reversão dos bens ou término antecipado da CONCESSÃO;

31.5. A indenização a que se refere a subcláusula acima será paga à massa falida, podendo ser previsto parcelamento do pagamento.

31.6. Na hipótese de dissolução ou liquidação da CONCESSIONÁRIA, não poderá ser procedida a partilha do respectivo patrimônio social sem que o PODER CONCEDENTE, através do CMOG, emita relatório sobre os valores investidos em BENS REVERSÍVEIS e ateste, mediante auto de vistoria, o estado em que se encontram os BENS REVERSÍVEIS, que serão revertidos livres de ônus, ou sem que se efetue o pagamento das quantias devidas a título de indenização ou a qualquer outro título.

32. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - ENCAMPAÇÃO

32.1. A encampação é a retomada da CONCESSÃO pelo PODER CONCEDENTE, durante o prazo da CONCESSÃO, por motivo de interesse público devidamente justificado, precedida de lei autorizativa específica e pagamento de indenização previamente à transferência dos BENS REVERSÍVEIS, nos termos do artigo 37 da Lei Federal n° 8.987/1995.

32.2. A encampação ocorrerá apenas após deliberação do CONSELHO GESTOR DE PPP.

32.3. As multas, indenizações e quaisquer outros valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE serão descontados da indenização prevista para o caso de encampação, até o limite do saldo vincendo dos financiamentos contraídos pela CONCESSIONÁRIA para cumprir as obrigações de investimento previstas no CONTRATO.

32.4. O limite do desconto não desobriga a CONCESSIONÁRIA de efetuar os pagamentos das multas pertinentes e demais valores devidos ao PODER CONCEDENTE, devendo este último efetuar a cobrança utilizando os meios previstos neste CONTRATO e na legislação vigente.

33. CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - DA CADUCIDADE

33.1. A inexecução total ou parcial reiterada do CONTRATO, que cause efetivos prejuízos à execução dos SERVIÇOS, poderá acarretar, a critério do PODER CONCEDENTE, a declaração de caducidade da CONCESSÃO, respeitadas as disposições deste CONTRATO, especialmente desta cláusula, sempre garantido o direito à ampla defesa e ao contraditório.

33.2. Somente o CONSELHO GESTOR de PPP poderá declarar a caducidade da CONCESSÃO, diante da inexecução total ou parcial do contrato, sem prejuízo da aplicação das demais sanções contratuais.

33.3. A caducidade da CONCESSÃO, por ação ou omissão da CONCESSIONÁRIA, poderá ser declarada quando ocorrer as hipóteses indicadas abaixo, além daquelas previstas no art. 38, da Lei federal nº 8.987/1995:

a) Perda das condições econômicas, técnicas ou operacionais, necessárias para manter a adequada prestação dos SERVIÇOS;

b) transferência da CONCESSÃO, sem prévia autorização do PODER CONCEDENTE;

c) reiterado descumprimento das obrigações contratuais, normas técnicas e das condições da adequada prestação dos SERVIÇOS, devidamente consignadas em processo administrativo, garantido o direito à ampla defesa e ao contraditório, bem como prazo de correção não inferior a 60 (sessenta) dias corridos;

d) a onerosidade de bens públicos que integrem os BENS REVERSÍVEIS para operações de financiamento realizadas pela CONCESSIONÁRIA;

e) A CONCESSIONÁRIA não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;

f) A CONCESSIONÁRIA não atender a intimação do poder concedente no sentido de regularizar a prestação do serviço; e

g) A CONCESSIONÁRIA não atender a intimação do poder concedente para, em 180 (cento e oitenta) dias, apresentar a documentação relativa à regularidade fiscal, no curso da CONCESSÃO.

33.4. A declaração da caducidade da CONCESSÃO deverá ser precedida da verificação da inadimplência da CONCESSIONÁRIA em processo administrativo, assegurado o direito de ampla defesa.

33.5. Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à CONCESSIONÁRIA, detalhadamente, os descumprimentos contratuais, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento, nos termos contratuais.

33.6. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade

será declarada mediante Decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo Estadual, motivado por deliberação do CONSELHO GESTOR de PPP, independente de prévia indenização.

33.7. A indenização será devida na forma CONTRATO, descontados:

33.7.1. os prejuízos causados pela CONCESSIONÁRIA em decorrência do descumprimento de obrigações contratuais e os valores devidos pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE;

33.7.2. as multas contratuais aplicadas à CONCESSIONÁRIA, que não estejam com a sua exigibilidade suspensa e que não tenham sido pagas até a data do pagamento do montante da indenização;

33.7.3. quaisquer valores recebidos pela CONCESSIONÁRIA a título de cobertura de seguros relacionados à reversão dos bens ou término antecipado da CONCESSÃO;

33.8. 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.

33.9. A parte da indenização devida à CONCESSIONÁRIA correspondente ao saldo devedor dos financiamentos efetivamente aplicados em investimentos em BENS REVERSÍVEIS, que poderá ser paga diretamente aos financiadores, caso o contrato de financiamento celebrado assim disponha, sendo o remanescente pago diretamente à CONCESSIONÁRIA.

33.10. A declaração de caducidade da CONCESSÃO acarretará, ainda, para a CONCESSIONÁRIA:

33.10.1. execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO pelo PODER CONCEDENTE para ressarcimento de eventuais prejuízos causados pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE;

33.10.2. retenção de eventuais créditos decorrentes deste CONTRATO, até o limite dos prejuízos causados ao PODER CONCEDENTE;

33.10.3. transferência imediata ao PODER CONCEDENTE dos BENS REVERSÍVEIS; e

33.10.4. retomada imediata pelo PODER CONCEDENTE da prestação dos SERVIÇOS.

34. CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - DOS FINANCIAMENTOS.

34.1. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela obtenção dos recursos financeiros necessários para execução do CONTRATO, de modo que se cumpram, cabal e tempestivamente, todas as obrigações assumidas neste CONTRATO;

34.2. A CONCESSIONÁRIA será diretamente responsável pela contratação dos Financiamentos necessários ao adequado cumprimento das atividades previstas no CONTRATO, 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.

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

34.4. A CONCESSIONÁRIA poderá ceder ou dar em garantia à(s) instituição(ões) financeira(s) financiadora(s) os seus direitos emergentes da CONCESSÃO, nos termos do artigo 28 da Lei federal nº 8.987/95, mediante prévia notificação do PODER CONCEDENTE, desde que não haja comprometimento à operacionalização e à continuidade da execução do

CONTRATO, estando vedada a constituição de ônus reais sobre os BENS REVERSIVEIS da CONCESSÃO.

34.5. 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, 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.

34.6. A constituição das garantias referidas nas subcláusulas 34.3 e 34.4 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.

34.7. Caso, por exigência dos Instrumentos de financiamento, a CONCESSIONÁRIA venha a solicitar, por escrito, ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, o envio de comunicações relevantes aos seus Financiadores, o Comitê deverá comprometer-se a enviar cópia aos Financiadores, em endereço no Brasil informado pela CONCESSIONÁRIA, de todas as notificações e demais comunicações relevantes previstas neste Contrato, incluindo notificações enviadas pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG à CONCESSIONÁRIA.

34.8. As indenizações devidas à CONCESSIONÁRIA no caso de extinção antecipada deste CONTRATO poderão ser pagas diretamente à(s) instituição(ões) financeira(s) financiadora(s), na hipótese da cessão fiduciária ou outra garantia real.

34.9. Verificada a hipótese prevista na subcláusula 34.7 a CONCESSIONÁRIA enviará comunicação prévia, por escrito, ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, informando os valores envolvidos e os dados a respeito do financiador.

34.10. Os financiamentos e suas respectivas garantias poderão, observada a legislação civil e comercial aplicável, conferir aos respectivos financiadores o direito de assumir o controle ou a administração temporária da CONCESSIONÁRIA, ou a própria CONCESSÃO, em caso de inadimplemento não remediado dos respectivos contratos de financiamento ou garantia, ou, ainda, para a regularização dos SERVIÇOS em caso de inadimplência da CONCESSIONÁRIA no âmbito deste CONTRATO que inviabilize ou ameace a CONCESSÃO, observadas as condições deste CONTRATO.

34.11. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao CONCEDENTE a cópia autenticada dos contratos de financiamento e de garantia que venha a celebrar bem como de documentos representativos dos títulos e valores mobiliários que venha a emitir, e quaisquer alterações a esses instrumentos, no prazo de 10 (dez) dias úteis da data de sua assinatura e emissão, conforme o caso;

34.12. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE o descumprimento de qualquer obrigação sua nos contratos de financiamento que possa ocasionar a execução de garantias ou a assunção do seu controle pelos financiadores, sob pena de aplicação de sanção.

34.13. Quando da contratação de financiamento, da emissão de títulos de dívida ou da realização de operação de dívida de qualquer outra natureza (inclusive, mas não se limitando à emissão de debêntures, títulos de qualquer espécie ou à estruturação de fundos) a CONCESSIONÁRIA deverá prever expressamente e garantir a efetividade, por meio contratual, da obrigação do financiador comunicar imediatamente ao CONCEDENTE o descumprimento de qualquer obrigação da CONCESSIONÁRIA nos contratos de financiamento que possa ocasionar a execução de garantias ou a assunção do controle pelos financiadores.

34.14. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE cópia de todo e qualquer comunicado, relatório ou notificação enviado aos FINANCIADORES que contenha informação relevante a respeito da situacão financeira da CONCESSÃO ou da CONCESSIONÁRIA.

34.15. E vedado à CONCESSIONÁRIA:

34.15.1. Prestar fiança, aval ou qualquer outra forma de garantia em favor de suas partes relacionadas;

34.15.2. Conceder empréstimos, financiamentos ou realizar quaisquer outras formas de transferência de recursos para partes relacionadas, exceto transferência a título de distribuição de dividendos, transferências decorrentes da redução de capital social, pagamentos de juros sobre capital próprio e pagamentos pela contratação de serviços celebrados em condições equitativas de mercado.

34.15.2.1. As transferências decorrentes de dividendos e de redução do capital social deverão respeitar a previsão da subcláusula 16.5.

35. CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES ENTRE AS PARTES

35.1. 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 CMOG:
E-mail: wenner.araujo@sead.pi.gov.br
Protocolo SEI: gestao@ppp.pi.gov.br
A/C: WENNER MELO PRUDÊNCIO DE ARAÚJO.

Para a CONCESSIONÁRIA:
E-mail: **contabilidade@grupoarrey.com.br**
A/C: **ESDRA MARCIO BEZERRA LIMA**

Representante da CONCESSIONÁRIA:
E-mail: esdramarcio@grupoarrey.com.br
A/C: **ESDRA MARCIO BEZERRA LIMA**

35.2. 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.

36. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - DO MECANISMO DE SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

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

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

36.3. A notificação de que trata este item deverá ser enviada pela PARTE interessada juntamente com todas as suas alegações acerca do conflito ou controvérsia, devendo também ser acompanhada de uma sugestão para a solução do conflito ou controvérsia.

36.4. Após o recebimento da notificação, a PARTE notificada terá um prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da notificação, para responder se concorda com a solução proposta. Caso não concorde com a solução proposta, a PARTE notificada, no mesmo prazo

acima estipulado deverá apresentar à PARTE interessada os motivos pelos quais discorda da solução apresentada, devendo, nessa hipótese apresentar uma solução alternativa para o caso.

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

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

36.7. Em quaisquer das hipóteses, o conflito ou a controvérsia existente entre as PARTES deverá ser solucionado no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis de comum acordo entre as PARTES.

36.8. Ultrapassado o prazo fixado sem que seja dirimida a questão conflituosa ou controvérsia, poderá ser instaurado o COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS, na forma deste CONTRATO.

37. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA - MECANISMO DE SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

37.1. Para a solução de eventuais divergências de natureza técnica, econômica, acerca da interpretação ou execução do presente CONTRATO, inclusive às relativas ao reequilíbrio econômico-financeiro, poderá ser constituído um COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS ad hoc.

37.2. O COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS será composto por 3 (três) membros com conhecimento da matéria, indicados da seguinte forma:

a) Um membro pelo PODER CONCEDENTE;

b) Um membro pela CONCESSIONÁRIA;

c) Um membro, especialista na matéria objeto da divergência, que será escolhido de comum acordo entre as PARTES, ou pelos membros acima.

37.3. No prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento do pedido de constituição do COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS, a outra PARTE deverá indicar seu representante.

37.4. O terceiro membro será escolhido no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da indicação do segundo membro.

37.5. O COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS não decidirá nenhuma questão sem a oitiva prévia das PARTES e sem o pronunciamento de todos os seus membros.

37.6. Cada um dos membros indicados terá direito a um voto nas deliberações, sendo que o COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS decidirá por maioria dos votos e sua decisão será reduzida a termo, de maneira fundamentada.

37.7. Cada uma das PARTES arcará com as despesas de seus representantes, sendo que as despesas do membro mencionado na subcláusula 37.2, c), serão divididas igualmente entre ambas, observando-se o seguinte procedimento.

37.7.1. a CONCESSIONÁRIA arcará com a integralidade das despesas; e

37.7.2. o PODER CONCEDENTE ressarcirá a CONCESSIONÁRIA relativamente à metade dos custos incorridos.

37.8. A conciliação deverá intentar a adoção de medidas que resultem no saneamento de eventuais inadimplementos de quaisquer das partes, em favor da qualidade do serviço e dos interesses dos usuários, prevenindo-se a solução externa do conflito e riscos de extinção do contrato.

37.9. Os membros do COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS não poderão estar

enquadrados em situações de impedimento e suspeição de juiz previstas no novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15), e deverão proceder com imparcialidade, independência, competência e discrição, aplicando-se lhes, no que couber, o disposto na Lei nº 13.140/2015.

37.10. Toda a divergência suscitada deverá ser encaminhada ao COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS juntamente com cópia de todos os documentos necessários para a solução da questão.

37.11. Os pareceres do COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS, realizados com base na fundamentação, documentos e estudos apresentados pelas partes, observados os princípios próprios da Administração Pública, serão considerados aprovados se contarem com o voto favorável de, pelo menos, 02 (dois) de seus membros.

37.12. Caso aceita pelas partes a solução proposta pelo COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS, ela será incorporada ao CONTRATO mediante assinatura de termo aditivo e recomposição, conforme o caso, do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.

37.13. A conciliação será considerada prejudicada se não for apresentada pelo COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do aceite da participação do terceiro membro mencionado na subcláusula 37.2, ou se a parte se recusar a participar do procedimento, não indicando seu representante no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

37.14. A submissão de qualquer questão ao COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS não exonerará as partes de dar integral cumprimento às suas obrigações contratuais, incluindo as emitidas após a apresentação da questão, nem permitirá qualquer interrupção no desenvolvimento dos SERVIÇOS, senão na forma prevista no CONTRATO.

37.15. A proposta do COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS não será vinculante para as PARTES, que poderão optar por submeter a controvérsia ao Poder Judiciário, conforme o caso.

37.16. Prejudicado o procedimento de mediação, qualquer das PARTES poderá submeter a controvérsia ao Judiciário, conforme o caso.

38. CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA - DO TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS

38.1. Os dados pessoais tratados para o cumprimento deste CONTRATO, seja em meios físicos ou digitais, deverá observar a Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD) e demais regulações sobre o tema, devendo adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados e informações pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

38.2. Será garantido aos titulares dos dados os direitos previstos no artigo 18, da LGPD, podendo este exercê-los através do sítio eletrônico do COMPLEXO.

38.3. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA eventuais danos causados ao CONCEDENTE e aos TITULARES DE DADOS PESSOAIS, em decorrência do TRATAMENTO destes em desacordo com a Lei Federal nº 13.709/2018, este contrato, os parâmetros e decisões do CONCEDENTE, ou com finalidades alheias ao objeto da CONCESSÃO.

38.4. É vedado à CONCESSIONÁRIA transferir e/ou compartilhar com terceiros os DADOS PESSOAIS a que tiver acesso, em razão do presente CONTRATO, salvo quando necessário para a execução do próprio CONTRATO.

38.5. A CONCESSIONÁRIA deve colocar à disposição do PODER CONCEDENTE ou CMOG, conforme solicitado, toda informação relacionada à execução do objeto deste CONTRATO que seja necessária para cumprimento, pelo PODER CONCEDENTE, CMOG, ou do ESTADO do Piauí, de obrigações que lhe caibam decorrentes da Lei Federal nº 13.709/2018, incluindo o seu programa de governança em privacidade.

38.6. A CONCESSIONÁRIA deve notificar ao PODER CONCEDENTE, imediatamente,

a ocorrência de incidente de segurança relacionado a DADOS PESSOAIS, e informar as medidas de mitigação e reparação adotadas.

38.7. É vedada a transferência de DADOS PESSOAIS, pela CONCESSIONÁRIA, para fora do território do Brasil, sem o prévio consentimento, por escrito, do PODER CONCEDENTE ou CMOG, e demonstração da observância, pela CONCESSIONÁRIA, da adequada proteção dos mesmos, cabendo à CONCESSIONÁRIA o cumprimento de toda a legislação de proteção de dados ou de privacidade de outro(s) país(es) que for aplicável.

38.8. Ao final do PRAZO DA CONCESSÃO, os DADOS PESSOAIS a que a CONCESSIONÁRIA teve acesso, inclusive eventuais cópias de DADOS PESSOAIS tratados no âmbito deste CONTRATO, serão integralmente disponibilizados ao PODER CONCEDENTE imediatamente, ou, mediante justificativa, em até 30 (trinta) dias da data de seu encerramento, não podendo a CONCESSIONÁRIA permanecer, em nenhuma hipótese, em poder de tais DADOS PESSOAIS, devendo a CONCESSIONÁRIA certificar por escrito, ao PODER CONCEDENTE, o cumprimento desta obrigação.

39. CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA - FORO

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

40. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA - DAS ALTERAÇÕES AO CONTRATO E DEMAIS ADITAMENTOS

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

40.1.1. Unilateralmente, pelo PODER CONCEDENTE por meio do CGP, 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 CGP impondo qualquer alteração unilateral caberá manifestação de divergência pela CONCESSIONÁRIA, nos termos desta Cláusula.

40.1.2. Por mútuo consentimento entre as Partes, 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.

40.2. Ocorrendo a alteração unilateral, pelo PODER CONCEDENTE por meio do CGP, 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.

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

41. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - DAS REGRAS DE CONFORMIDADE E DA ANTICORRUPÇÃO

41.1. 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.

41.2. 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:

41.2.1. 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;

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

41.2.3. 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;

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

41.2.5. 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.

42. CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES FINAIS.

42.1. 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.

42.2. Os prazos estabelecidos em dias, neste CONTRATO, contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis, 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.

42.3. Este CONTRATO obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

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.

documento assinado e datado eletronicamente

_____

Pelo PODER CONCEDENTE

_____

Pela CONCESSIONÁRIA

Testemunhas:

1. NOME
CPF:

2. NOME:
CPF:

ANEXO I - ÁREA DA CONCESSÃO (0019343872)

ANEXO II – CADERNO DE ENCARGOS CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO – HOTEL PEDRO II

1. OBJETIVO

1.1. A instalação do Hotel Pedro II visa a dar função social à propriedade do Estado do Piauí que atualmente está em desuso, cuja infraestrutura existente encontra-se em ruínas. A parceria com o setor privado trará benefícios significativos para a cidade de Pedro II, considerando que esta não detém quantidade de leitos suficientes para abrigar os turistas em épocas do ano com maior fluxo de pessoas, como no Festival de Inverno de Pedro II.

1.2. O aumento da infraestrutura de hotelaria na cidade promete atrair mais visitantes, potencializando a economia local. Além de gerar empregos diretos na construção e operação do hotel, haverá oportunidades indiretas em setores como restaurantes, comércio e serviços de diversas naturezas. Esse fluxo turístico pode impulsionar o crescimento de empreendimentos locais, resultando em aumento de emprego e renda para a população e da projeção do município como destino turístico.

1.3. Por fim, a valorização do patrimônio cultural e natural da cidade se tornará uma realidade, promovendo um círculo virtuoso que alia crescimento econômico, proteção dos recursos naturais e valorização cultural. Dessa forma, é fundamental a implantação de hotel com espaço moderno, hospedagem de qualidade, gerenciamento de alto padrão, áreas diversas de lazer e segurança.

1.4. A área onde se pretende instalar o empreendimento é de titularidade do Estado do Piauí, atualmente sob a alçada da Secretaria de Administração do Piauí (SEAD), devendo ser demolida ou reformada a construção existente, e a posterior reconstrução de toda a infraestrutura necessária a implantação do Hotel Pedro II. O equipamento deve contemplar um mínimo de 100 leitos/vagas/acomodações.

2. DIRETRIZES GERAIS

2.1. O presente documento tem por objetivo definir os encargos em relação às obras e aos

serviços de engenharia e arquitetura a serem executados no HOTEL PEDRO II, bem como as atividades de manutenção e operação que deverão ser cumpridas pela CONCESSIONÁRIA durante o período de vigência do CONTRATO.

2.2. Os encargos definidos neste documento não esgotam as obrigações da CONCESSIONÁRIA, mas servirão para nortear as exigências mínimas utilizadas para a implantação, desenvolvimento e f iscalização do HOTEL PEDRO II.

2.3. A CONCESSIONÁRIA deverá manter o HOTEL PEDRO II em adequada condição de funcionamento durante toda a vigência do CONTRATO, de acordo com as exigências deste CADERNO DE ENCARGOS e demais ANEXOS do CONTRATO.

2.4. O PODER CONCEDENTE, através do CMOG, poderá, a qualquer tempo, constatando que a CONCESSIONÁRIA deixou de atender as obrigações estabelecidas neste CADERNO DE ENCARGOS e nos demais ANEXOS da CONCESSÃO, manifestar-se expressamente para que sejam providenciados os ajustes e adequações necessários, sob pena de aplicação das penalidades previstas no CONTRATO e seus ANEXOS.

2.5. Nos casos omissos, a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar orientação do CMOG. 2.6. Em casos de dúvidas quanto aos encargos aqui dispostos, pode-se utilizar os cadernos do EVTE como referência interpretativa para aqueles encargos.

3. CRONOGRAMA DO CONTRATO E DA ELABORAÇÃO DOS PLANOS

3.1. Conforme definido no CONTRATO, a CONCESSÃO do HOTEL PEDRO II terá 35 anos de duração. Durante a sua vigência, o contrato prevê três períodos com diferentes obrigações:

a) período de planejamento;

b) período de implantação; e

c) período de operação.

3.2. O PERÍODO DE PLANEJAMENTO consiste no prazo de até 6 meses após a assinatura do TER dedicado à elaboração e aprovação dos PLANOS a seguir relacionados, cujo conteúdo mínimo necessário nos planos é tratado adiante neste Caderno de Encargos, sem exclusão de outros planos e estudos que venham a ser necessários:

a) Plano de Intervenções;

b) Plano de Operação;

c) Plano de Negócios;

3.3. O PERÍODO DE IMPLANTAÇÃO consiste no prazo de até 2 (dois) anos a contar da data da aprovação dos PLANOS dedicado à execução pela CONCESSIONÁRIA e aprovação pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, de todas as obras e serviços de engenharia necessários a implantação do HOTEL PEDRO II com a emissão do “Habite-se” pelo órgão competente, bem como o pleno funcionamento de todos os sistemas elétricos, hidráulicos, softwares, equipamentos, máquinas, e com a disponibilização de todos os móveis de todos os ambientes, tais como quartos, banheiros, cozinha, etc. Em suma, este período finaliza com a disponibilização do bem pronto para sua plena utilização pelos usuários, e mediante vistoria e aprovação pelo PODER CONCEDENTE.

3.4. O PERÍODO DE OPERAÇÃO consiste no prazo restante para totalizar os 35 (trinta e cinco) anos da CONCESSÃO, que se inicia no dia seguinte após a vistoria e aprovação das INTERVENÇÕES pelo PODER CONCEDENTE, destinado a operação do bem pela CONCESSIONÁRIA e plena utilização pelos usuários.

3.5. Após a assinatura do TER, a CONCESSIONÁRIA entrará no PERÍODO DE PLANEJAMENTO e os PLANOS devem ser elaborados para o período de vigência da CONCESSÃO, visando atender toda a ÁREA DA CONCESSÃO.

3.6. Os PLANOS podem ser elaborados pelo próprio corpo técnico da CONCESSIONÁRIA ou

por terceirizados especializados, devendo sempre estar em conformidade com a legislação e as normas técnicas e ambientais vigentes.

3.7. A CONCESSIONÁRIA terá até 4 (quatro) meses, a contar da data de assinatura do TER, para apresentar os PLANOS ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG.

3.8. Após o recebimento dos PLANOS, o CMOG terá até 1 (um) mês para avaliar a documentação e apresentar as suas considerações. A avaliação deverá ser realizada em relação ao cumprimento dos itens contratuais e ao atendimento às diretrizes legais e normativas vigentes;

3.9. Caso o CMOG solicite ajustes, no prazo de 1 (um) mês após o recebimento dos planos, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a revisão dos planos em até 1 (um) mês.

3.10. É obrigação da CONCESSIONÁRIA apresentar ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, a aprovação de todas as alterações ordinárias e extraordinárias necessárias nos planos ao longo do período da CONCESSÃO.

3.11. Na ausência de pronunciamento do CMOG, no prazo acima indicado, os PLANOS apresentados pela CONCESSIONÁRIA serão automaticamente considerados ausentes de qualquer objeção, sendo, portanto, presumida aprovação tácita.

3.12. A aprovação dos PLANOS é condição de eficácia do contrato. Se após a reapresentação pela CONCESSIONÁRIA, os planos forem considerados inaptos para viabilizar o atendimento aos requisitos do CONTRATO e anexos, o CONTRATO poderá ser declarado sem efeito e extinto por culpa da CONCESSIONÁRIA.

3.13. O EVTE elaborado pelo PODER CONCEDENTE é um documento meramente referencial e não estabelece obrigações para a CONCESSIONÁRIA que, preservando sua autonomia, é responsável por conduzir estudos e projeções, sem a possibilidade de invocar a não realização das estimativas apresentadas no referido estudo de viabilidade técnico-econômico como fundamento para requerer reequilíbrio, desde que seguidos os parâmetros mínimos definidos neste caderno de encargos.

4. PLANO DE INTERVENÇÕES

4.1. O PLANO DE INTERVENÇÕES será elaborado pela CONCESSIONÁRIA e deverá prever o cumprimento das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS bem como as INTERVENÇÕES FACULTATIVAS que a CONCESSIONÁRIA planeje implantar.

4.2. INTERVENÇÕES são todas as obras e serviços que visem alterar, adequar ou modernizar os equipamentos, a arquitetura, a infraestrutura e as instalações do HOTEL PEDRO II, bem como a sua acessibilidade, sinalização e a comunicação visual, os sistemas elétricos, hidráulico, de telecomunicações, TI, ar-condicionado e iluminação.

4.3. Também se considera como INTERVENÇÃO a aquisição e instalação de mobiliário para fins de atendimento dos requerimentos deste Caderno de Encargo.

4.4. Considera-se INTERVENÇÃO OBRIGATÓRIA todas as INTERVENÇÕES necessárias ao funcionamento do HOTEL PEDRO II, observando os seguintes REQUERIMENTOS MÍNIMOS abaixo indicadas:

a) Hospedagem: Implantação mínima de 100 leitos divididos;

b) Sala de Eventos com área mínima de 60 m²;

c) Área Fitness com área mínima de 27 m²;

d) Implantação de Piscina com banheiros exclusivos na área;

e) Restaurante com área total mínima de 248 m², incluindo cozinha, preparo e depósitos, banheiros exclusivos do restaurante;

f) Todos os bens móveis imprescindíveis para o efetivo funcionamento, de maneira adequada e segura, de cada uma das áreas acima descritas.

4.5. O PLANO DE INTERVENÇÕES deverá conter, no mínimo:

4.5.1. Todos os bens móveis imprescindíveis para o efetivo funcionamento, de maneira adequada e segura, de cada uma das áreas acima descritas. 4.5.1. O PROJETO DAS INTERVENÇÕES, que consiste nos projetos técnicos e memoriais descritivos em nível de projeto executivo detalhados no item 4.8.

4.5.2. Orçamento das INTERVENÇÕES.

4.5.3. Cronograma físico e econômico dos investimentos, indicando as datas de atendimento dos principais marcos de entrega.

4.6. A CONCESSIONÁRIA terá liberdade para a definição de seu partido arquitetônico, porém deverá obedecer aos requerimentos mínimos.

4.7. Será facultado à CONCESSIONÁRIA a realização de INTERVENÇÕES FACULTATIVAS que sejam por ela eventualmente definidas no PLANO DE INTERVENÇÕES desde que não interfira nos REQUERIMENTOS MÍNIMOS exigidos para as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.

4.8. O PROJETO DAS INTERVENÇÕES previsto no item 4.5 deve atender padrões de qualidade e segurança do equipamento, devem contemplar aspectos arquitetônicos, estruturais e de instalações, que garantam a funcionalidade e o cumprimento das normas vigentes, detalhadas as principais diretrizes a serem seguidas em cada área pela CONCESSIONÁRIA:

a) O projeto arquitetônico deve ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA e submetido ao PODER CONCEDENTE, que deve contemplar a funcionalidade do espaço e a estética adequada ao ambiente, deverá contar com:

I. Projeto Planialtimétrico de toda a área de CONCESSÃO;

II. Projeto de Acessibilidade;

III. Plantas baixas, de locação e de situação;

IV. Cortes de todos ambientes e detalhamentos de fachada de todos os ambientes;

b) Plantas baixas, de locação e de situação; Cortes de todos ambientes e detalhamentos de fachada de todos os ambientes; O projeto estrutural a ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA e submetido ao PODER CONCEDENTE, deve conter:

I. Laudo de sondagem para caracterização do solo;

II. Definição do tipo de fundação, cintas, vigas, pilares, lajes e escadas;

III. Detalhamento de armadura de todos os ambientes;

IV. Detalhamento de formas de todos os elementos estruturais;

V. Descrição do concreto e sua resistência a compressão;

VI. Detalhamento de cortes;

VII. Quadro resumo com áreas de formas, volume de concreto e armaduras.

c) O projeto de instalações elétricas a ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA e submetido ao PODER CONCEDENTE, deverá conter:

I. Planta com circuitos distribuídos de iluminação e força para todos os ambientes, incluindo área comum; I

II. Detalhamento de aterramento;

III. Diagrama unifilar;

IV. Diagrama multifilar;

V. Quadro com memória de cálculo com dimensionamento de circuitos;

VI. Detalhamento em geral e cortes;

VII. Detalhamento de subestação com todos os itens necessários;

d) O projeto hidráulico, sanitários, águas pluviais e drenagem a ser desenvolvido pela CONCESSIONÁRIA e submetido ao PODER CONCEDENTE, deverá conter:

I. Dimensionamento de tubulações (ramais e sub-ramais, ramais de descarga, ramais de coleta, ramais de distribuição etc.);

II. Dimensionamento e locação de caixas de inspeção, caixas de gordura, caixas de areia etc.;

III. Dimensionamento de fossas, filtros e sumidouros;

IV. Dimensionamento de caixas d'água;

V. Dimensionamento de poços (caso necessário).

e) O projeto do Sistema de Combate a Incêndio e Pânico, Gás e SPDA, deverão ser dimensionados à luz das Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Piauí e normas vigentes, e deverá conter:

I. Rota de fuga;

II. Saídas de Emergência;

III. Iluminação de Emergência;

IV. Extintores com classificações definidas de acordo com área de abrangência;

V. Dimensionamento de Cilindros de Gás;

VI. Dimensionamento e detalhamento de casa de Gás;

VII. Dimensionamento e detalhamento de malhas e aterramentos para SPDA;

VIII. Caso haja necessidade: dimensionamento e detalhamento de parede corta-fogo, rede de hidrantes e rede de sprinklers;

5. ORÇAMENTO E CRONOGRAMA EXECUTIVO

5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, junto aos PROJETO DAS INTERVENÇÕES, o orçamento das intervenções a serem executadas, com seus quantitativos descritos em memória de cálculo aberta.

5.2. A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, junto ao orçamento, o Cronograma Físico inicial (Linha de Base). O cronograma de obras deverá ser atualizado pela CONCESSIONÁRIA a cada 30 (trinta) dias corridos, conforme avanço físico, e submetido ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG.

6. PLANO DE OPERAÇÃO

6.1. O PLANO DE OPERAÇÃO será elaborado pela CONCESSIONÁRIA e deverá prever todos os serviços que serão realizados no HOTEL PEDRO II, constando, no mínimo a seguinte subdivisão:

6.1.1. Plano de Manutenção, com os seguintes encargos a serem contemplados: Caberá à CONCESSIONÁRIA a MANUTENÇÃO do HOTEL PEDRO II, que compreende a

conservação de toda a estrutura física do bem imóvel, realizando inclusive as reformas, quando necessárias ao bom desenvolvimento das atividades a serem executadas na ÁREA DA CONCESSÃO, bem como sua conservação rotineira, conservação preventiva e manutenção de emergência, incluindo, sem limitação, conservação dos sistemas, instalações, mobiliários e equipamentos eletrônicos, elétricos e hidráulicos, áreas verdes, estacionamentos e outras áreas comuns, e tem por objetivo manter o HOTEL PEDRO II em perfeito estado de conservação e funcionamento, admitido tão somente o desgaste natural que não comprometa as suas funções.

6.1.1.1. A CONCESSIONÁRIA deverá conservar todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos integrantes da CONCESSÃO, mantendo-os atualizados e em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função da obsolescência, do desgaste ou término de sua vida útil, de acordo com o princípio da razoabilidade.

6.1.1.2. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção completa de todas as edificações e ambientes que compõem o HOTEL PEDRO II, incluindo aqueles resultantes de eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS.

6.1.1.3. A CONCESSIONÁRIA será responsável pelo gerenciamento e execução da manutenção, conservação, reposição e/ou recuperação de todas as edificações, instalações, infraestruturas, mobiliário, sistemas, softwares e equipamentos, visando a garantir sua disponibilidade de forma ininterrupta e segura para os USUÁRIOS, visitantes e funcionários.

6.1.1.4. Na execução dos serviços de manutenção deverão ser respeitadas as recomendações dos fabricantes e as normas vigentes visando a manter a garantia de uso das edificações, instalações, infraestruturas, mobiliários e equipamentos e a segurança operacional.

6.1.1.5. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela manutenção preventiva e corretiva das instalações elétrica, hidráulica, sanitária, pluvial, predial, eletromecânica, eletrônica, de refrigeração, de climatização, de ventilação e de exaustão.

6.1.1.6. A CONCESSIONÁRIA será responsável por manutenções gerais que englobem pinturas, mobiliários, reparos e reposição de pisos, azulejos, pastilhas, dentre outros, dos equipamentos do HOTEL PEDRO II.

6.1.1.7. A CONCESSIONÁRIA deverá possuir equipe de manutenção permanente com corpo técnico suficiente e adequado para o cumprimento das exigências previstas neste CADERNO DE ENCARGOS.

6.1.1.8. Em casos de ocorrências que coloquem em risco a integralidade física de USUÁRIOS, funcionários ou do patrimônio preservado do HOTEL PEDRO II, o atendimento deverá ser realizado de forma imediata, com o adequado isolamento da área.

6.1.1.9. A CONCESSIONÁRIA deverá manter todos os elementos vegetais, componentes das áreas verdes do HOTEL PEDRO II em excelente estado de conservação, devendo efetuar adubação, cortes, podas, supressão, replantio, transplantes e demais ações necessárias para a manutenção e conservação destes elementos, conforme legislação vigente.

6.1.1.10. A CONCESSIONÁRIA será responsável por observar os indivíduos arbóreos que necessitem de podas ou supressões, e deverá emitir laudo técnico atestando a necessidade de ação, que deverá ser submetido à análise e aprovação do PODER CONCEDENTE, de forma a evitar riscos de queda e/ou acidentes na ÁREA DA CONCESSÃO ou em suas imediações.

6.1.1.11. A Situações emergenciais deverão ser comunicadas de forma imediata ao

PODER CONCEDENTE, através do CMOG, para que a solução seja prontamente executada.

6.1.1.12. CONCESSIONÁRIA será responsável pela modernização, manutenção e inspeção periódica do sistema anti-incêndio, tais como Extintores, a central de alarme, os detectores de incêndio, acionadores manuais, sinalizadores, módulos, mangueiras, sinalização, iluminação de emergência e demais itens que compõem a integralidade do funcionamento.

6.1.1.13. Verificada a necessidade de realização de trocas de peças, itens ou equipamentos, a CONCESSIONÁRIA será responsável pela substituição destes por outros que apresentem desempenho igual ou superior aos substituídos.

6.1.2. Plano de Gestão, com os seguintes encargos a serem contemplados:

6.1.2.1. Caberá à CONCESSIONÁRIA a GESTÃO do HOTEL PEDRO II que compreende a administração e coordenação de todas as atividades a serem executadas no HOTEL PEDRO II.

6.1.2.2. A GESTÃO consiste na utilização de estrutura administrativa, contábil, informática, compras, recursos humanos, e demais considerados como de suporte gerencial, com conhecimento para coordenar adequadamente uma equipe de profissionais de níveis e especialidades variadas, com equipamentos e materiais diversos disponibilizados.

6.1.2.3. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a contratação de prepostos e/ou empregados capacitados para executar as atividades necessárias ao cumprimento do objeto do CONTRATO.

6.1.2.4. A CONCESSIONÁRIA é responsável por seus prepostos ou empregados e pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, inclusive as decorrentes de acidentes, indenizações, multas, seguros, normas de saúde pública e regulamentadoras do trabalho.

6.1.2.5. A CONCESSIONÁRIA deverá indicar um profissional/preposto para tratar com o PODER CONCEDENTE durante o período da CONCESSÃO.

6.1.2.6. A CONCESSIONÁRIA deverá prestar informações por meio de relatórios periódicos ao PODER CONCEDENTE.

6.1.2.7. Todos os custos relacionados a serviços de infraestrutura inerentes à operação, tais como tarifa de água, telefonia, internet e energia elétrica das edificações, equipamentos e instalações, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

6.1.2.8. A CONCESSIONÁRIA deverá dimensionar equipe, de acordo com a necessidade do equipamento, que permita a qualidade do serviço prestado.

6.1.2.9. Caberá à CONCESSIONÁRIA, coordenar as seguintes atividades mínimas:

6.1.2.9.1. Gerenciamento comercial: prática de vendas, abordagem, contratações, agendas, propostas e outros;

6.1.2.9.2. Administrativo: Controle e gerenciamento de todas as práticas administrativas, envolvendo gente, financeiro, contabilidade e tecnologia;

6.1.2.9.3. Jurídico: controle e gerenciamento da gestão da CONCESSÃO junto ao PODER CONCEDENTE e órgãos de controle, contratações com terceiros e demais assuntos correlatos;

6.1.2.9.4. Comunicação e Marketing: Controle e gerenciamento do marketing e publicidade, a fim de possibilitar maior engajamento e desenvolvimento das áreas comerciais, sociais e governamentais.

6.1.3. PLANO DE CONSERVAÇAO, COM OS SEGUINTES ENCARGOS A SEREM CONTEMPLADOS:

a) Da Limpeza

I. A CONCESSIONÁRIA deverá manter limpas e com boas condições de higiene todas as edificações, equipamentos, instalações, áreas livres e infraestruturas integrantes da ÁREA DA CONCESSÃO, compreendendo, mas não se limitando a limpeza de sanitários e vestiários, áreas de alimentação, áreas de eventos (antes, durante e após a realização destes), interior de edificações, mobiliário, oferecendo uma condição saudável para o uso do HOTEL PEDRO II.

II. A CONCESSIONÁRIA deverá executar os serviços de limpeza de todas as áreas, internas e externas, dentro da ÁREA DA CONCESSÃO, bem como das calçadas perimetrais, de modo que estas áreas sejam mantidas limpas.

III. A CONCESSIONÁRIA deverá monitorar os eventos realizados no HOTEL PEDRO II, de forma a prevenir e corrigir eventuais impactos causados ao HOTEL PEDRO II e ao seu entorno, no menor tempo possível, como colocação de lixeiras temporárias e sanitários químicos para atendimento de eventos específicos.

IV. Os sanitários deverão ser permanentemente higienizados e mantidos limpos e livres de odores indesejados, de forma a atender à constante demanda dos USUÁRIOS.

V. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a remoção dos resíduos dos cestos, bem como a limpeza do piso e dos vasos sanitários, com aplicação de produtos desinfetantes e outras ações adequadas ao cumprimento dos encargos, na frequência necessária para tanto.

VI. A CONCESSIONÁRIA deverá efetuar a zeladoria das instalações sanitárias, seus aparelhos, metais sanitários e demais componentes mantendo seu bom estado de conservação e protegendo-os de todo e qualquer ato que caracterize mau uso ou depredação.

VII. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer os suprimentos de higiene necessários ao bom funcionamento dos sanitários, tais como papel higiênico, sabonete, papel para secar as mãos e/ou equipamentos de secagem.

VIII. A CONCESSIONÁRIA deverá fornecer todos os recursos humanos, tecnológicos, materiais e insumos necessários para execução dos serviços de limpeza e conservação do HOTEL PEDRO II.

IX. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela destinação dos resíduos gerados nas dependências do HOTEL PEDRO II, oriundos da visitação e das atividades administrativas e operacionais, desde sua coleta e armazenamento até a sua disposição final.

X. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas em relação à gestão de resíduos sólidos, como a não geração, redução, reutilização, coleta seletiva, reciclagem, compostagem, biodigestão, logística reversa, tratamento preliminar dos resíduos sólidos e preferência pela disposição final ambientalmente adequada dos resíduos.

XI. CONCESSIONÁRIA deverá manter as lixeiras do HOTEL PEDRO II disponíveis para receberem novos resíduos, impedindo o acesso de animais silvestres e domésticos, seja através de constante esvaziamento ou da utilização de tecnologias existentes para esse fim.

XII. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar campanhas de

conscientização para a correta destinação de resíduos sólidos, visando a melhorar a relação entre os USUÁRIOS e os resíduos por eles produzidos.

XIII. A CONCESSIONÁRIA deverá manter registro quantitativo dos resíduos gerados do HOTEL PEDRO II, informando sua origem, tipo e destinação final, devendo ser atualizado a cada prestação de informações da CONCESSÃO.

XIV. A CONCESSIONÁRIA deverá manter atualizados laudos técnicos, emitidos por prestador de serviço qualificado e reconhecido, que atestem que todas as ÁREAS DA CONCESSÃO se encontram livres de infestações de pragas como ratos, baratas, insetos danosos e outros que podem oferecer riscos à flora, fauna, aos USUÁRIOS e aos equipamentos do HOTEL PEDRO II.

b) Da Segurança Patrimonial e Controle de Acesso:

I. A CONCESSIONÁRIA deverá implementar procedimentos de vigilância e segurança patrimonial, visando à proteção dos USUÁRIOS e dos bens patrimoniais do HOTEL PEDRO II.

II. Toda a ÁREA DA CONCESSÃO deverá ser monitorada por equipe de segurança por meio de rondas ou postos estacionários.

III. A equipe de segurança deverá ser integrada por profissionais capacitados para recepcionar os USUÁRIOS e atendê-los de forma cordial e solícita.

IV. Toda a operação de segurança deverá ser realizada a partir dos princípios da prevenção e inibição de ações impróprias e a mediação e resolução pacífica de conflitos, adotando medidas preventivas às ocorrências em detrimento de ações coercitivas.

V. A equipe de segurança não deverá, em hipótese alguma, no exercício de suas funções, tomar medidas discriminatórias contra quaisquer USUÁRIOS, mormente aquelas baseadas em gênero, identidade étnico-racial, renda, orientação sexual, idade, nacionalidade, deficiência ou outras.

VI. A CONCESSIONÁRIA deverá prover um Sistema de Monitoramento Eletrônico, incluindo a geração de imagens, cobrindo integralmente o HOTEL PEDRO II, com parâmetros tecnológicos que possibilitem a identificação de eventuais atividades impróprias, bem como monitorar as imagens e outras informações geradas.

VII. A CONCESSIONÁRIA deverá comunicar imediatamente ao PODER CONCEDENTE, através do CMOG, e demais autoridades de segurança pública todas as ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais do HOTEL PEDRO II.

VIII. As ocorrências deverão ser registradas e atualizadas em sistema próprio da CONCESSIONÁRIA, devidamente descritas e informadas quantos às providências tomadas para sua resolução, além de serem mantidas as respectivas imagens do Sistema de Monitoramento Eletrônico durante o prazo mínimo de 1 (um) ano.

IX. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital de todos os veículos que adentrarem o HOTEL PEDRO II, mantendo-o armazenado e disponível durante o prazo mínimo de 1 (um) ano.

X. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o registro digital e em ordem cronológica de todos os hóspedes que utilizarem o HOTEL PEDRO II, em sistema próprio, mantendo-o organizado, armazenado e disponível durante todo o prazo da CONCESSÃO. O registro e armazenamento dessas informações devem observar a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

a) Esse registro deverá ser obrigatoriamente compartilhado, trimestralmente, com o Comitê de Monitoramento e Gestão dos Contratos (CMOG), observados os recursos de anonimização previstos na LGPD, devendo ser destacadas, no mínimo e obrigatoriamente, as informações de gênero, idade, local de origem, quantidade de dias de permanência, data inicial e final da hospedagem e valor nominal total pago pelos dias de hospedagem. O registro deverá ser compartilhado em planilha eletrônica editável em Excel.

XI. É vedado à CONCESSIONÁRIA o compartilhamento dos registros de ocorrências, imagens, controle de acesso de veículos e registro de hóspedes a qualquer parte sem a anuência formal do CMOG, exceto para cumprimento de contrato ou processo judicial, administrativo e arbitral, devendo para tanto, ser observadas as diretrizes da LGPD;

XII. No caso de EVENTOS, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, diretamente ou pelo promotor do EVENTO, o quadro móvel adicional necessário para sua realização em condições satisfatórias de segurança aos USUÁRIOS.

XIII. A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar e permitir o acesso de veículos oficiais de segurança e emergência, inclusive ambulâncias e bombeiros, bem como a eles disponibilizar vagas no estacionamento em quantidade suficiente para o atendimento adequado aos USUÁRIOS e cumprimento às normas técnicas aplicáveis.

XIV. A CONCESSIONÁRIA será integralmente responsável pela renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, nos termos da Lei nº 5.483, de 10 de agosto de 2005 e suas alterações, devendo o PODER CONCEDENTE, quando do recebimento do bem, entregar à CONCESSIONÁRIA o AVCB vigente.

XV. Caberá à CONCESSIONÁRIA arcar com todas as INTERVENÇÕES exigidas pela autoridade competente para fins de segurança contra incêndio e pânico no HOTEL PEDRO II, em estrita observância às normas técnicas e à legislação aplicável, sem a possibilidade de invocar os custos de realização dessas intervenções como fundamento para requerer reequilíbrio.

XVI. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela gestão das portarias e/ou acessos do HOTEL PEDRO II, mantendo o monitoramento e registro, de modo a garantir o adequado controle de acesso.

XVII. A CONCESSIONÁRIA deverá controlar o acesso de funcionários próprios e do CONCEDENTE em serviço mediante autorização prévia, além de demais veículos em serviços na ÁREA DA CONCESSÃO previamente cadastrados, com identificação própria tais como adesivo, cartão, sistema de biometria ou outros com qualidade superior, sem prejuízo de vistorias e atividades do CONCEDENTE de fiscalização do CONTRATO.

c) Atendimento ao Usuário

I. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar ampla divulgação da programação e dos serviços oferecidos como exemplo, mas sem se limitar, as plantas do local, tabela de preços, agenda, serviços que o equipamento dispõe, estrutura física, horário de funcionamento, regras de uso, serviço de ouvidoria, site e divulgação em redes sociais, inclusive por meio de serviços de impulsionamento.

II. A CONCESSIONÁRIA deverá realizar continuamente pesquisa de uso público e clientes com foco na melhoria constante dos serviços.

III. A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviço gratuito, de acesso à internet aos USUÁRIOS, sem prejuízo dos serviços similares que venham a ser

oferecidos pelo PODER CONCEDENTE.

IV. No serviço de alimentação, a CONCESSIONÁRIA poderá oferecer serviços variados, em distintas categorias de preços.

V. A CONCESSIONÁRIA ou suas subcontratadas não poderão adotar posturas discriminatórias.

7. PLANO DE NEGÓCIOS

7.1. O PLANO DE NEGÓCIOS se refere ao plano elaborado pela CONCESSIONÁRIA nos termos do Edital, cobrindo o prazo integral da CONCESSÃO, com todos os elementos operacionais e f inanceiros relativos à execução do CONTRATO, assim como uma descrição das ações pretendidas pela CONCESSIONÁRIA, incluindo os projetos necessários, a obtenção das aprovações e das licenças, a realização das obras e investimentos, visando a prestação do OBJETO pelo prazo integral da CONCESSÃO.

7.2. O PLANO DE NEGÓCIOS deve conter ao menos, mas não se limitando:

7.2.1. Modelo econômico-financeiro com memória de cálculo aberta, construído e disponibilizado em planilha digital em formato .xls compatível com o Excel, com projeções em base anual de DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO, BALANÇO PATRIMONIAL e FLUXO DE CAIXA, contendo estimativas discriminadas de investimentos, receitas, despesas e tributos.

7.2.2. Relatório econômico-financeiro do projeto, que deve apresentar e descrever detalhadamente as principais premissas, parâmetros, fontes de consulta e projeções econômico-financeiras e jurídicas utilizadas no Modelo econômico-financeiro do projeto, incluindo:

7.2.2.1. Estudo Operacional com a descrição detalhada de todos os SERVIÇOS que a CONCESSIONÁRIA pretender prestar na ÁREA DA CONCESSÃO, contendo explicitadas e discriminadas todas as unidades geradoras de receitas e de despesas vislumbradas pela CONCESSIONÁRIA, com suas respectivas fontes e parâmetros de estimativa;

7.2.2.2. Estudo de demanda;

7.2.2.3. Descrição da estrutura organizacional da CONCESSIONÁRIA;

7.2.2.4. Memorial justificativo da estrutura global de financiamento proposta, indicando as fontes de financiamento;

7.2.2.5. Cronograma de integralização do capital próprio e descrição detalhada da origem dos recursos a serem utilizados na capitalização própria;

7.2.2.6. Premissas da projeção de Receitas da Concessionária;

7.2.2.7. Premissas da projeção de despesas e custos operacionais anuais (OPEX);

7.2.2.8. Premissas da projeção de investimentos (CAPEX);

7.2.2.9. Análise de viabilidade financeira do projeto.

7.2.3. Os documentos e as planilhas eletrônicas desenvolvidos na elaboração do Plano de Negócio da CONCESSÃO, inclusive em meio magnético, deverão ser fornecidas para análise da consistência dos cálculos em arquivos padrão PDF e em planilha eletrônica editável, passível de verificação e compatível com Microsoft Excel. Obrigatoriamente deverão conter os Macros e as fórmulas abertas e discriminadas, sem a exigência de senhas de acesso ou qualquer forma de bloqueio aos cálculos, e, sempre que possível e imprescindível para melhor entendimento, descrição e explicação detalhada, em relatório acessório, das premissas, dados e fontes usadas; dos cálculos; dos resultados obtidos e dos vínculos, da estrutura e do interrelacionamento das fórmulas e planilhas apresentadas;

7.2.4. Deverão ser observadas as normas contábeis brasileiras, como expostas em seu

vasto corpo de leis, inclusive as Normas Brasileiras de Contabilidade convergidas às normas internacionais, mediante a aplicação da IFRS (International Financial Reporting Standards).

7.2.5. O Fluxo de Caixa projetado, constante no Plano de Negócio apresentado na proposta comercial, e as Demonstrações Financeiras da CONCESSIONÁRIA servirão de base para a eventual recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;

7.2.6. O PLANO DE NEGÓCIOS deverá ser atualizado sempre que novas INTERVENÇÕES FACULTATIVAS forem executadas pela CONCESSIONÁRIA, de modo a contemplar as atividades operacionais relacionadas a todas as edificações e ambientes que compõem o HOTEL PEDRO II, aplicando-se os mesmos procedimentos e prazos previstos nos itens anteriores, sem que a atualização enseje reequilíbrio econômico-financeiro.

7.2.7. O PLANO DE NEGÓCIOS deverá ser atualizado periodicamente, no mínimo a cada 5 (cinco) anos, correspondente aos ciclos de REVISÕES ORDINÁRIAS, devendo ser submetidos ao PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO.

7.2.8. As projeções de DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO, BALANÇO PATRIMONIAL e de FLUXO DE CAIXA deverão apresentar as estruturas abaixo.

	Total	**0**	**1**	**2**	**...**	**i**	**...**	**35**
DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO								
(+) Receita Operacional Bruta (ROB)								
(-) Deduções sobre a Receita								
(=) Receita Operacional Líquida (ROL)								
(-) Custos e Despesas (C&D)								
(=) EBITDA								
(-) Depreciação e Amortização (D&A)								
(=) EBIT								
(-) Resultado Financeiro								
(=) LAIR								
(-) IRPJ/CSLL								
(=) Lucro Líquido								
FLUXO DE CAIXA								
(=) EBITDA								
(-) Investimentos (INV)								
(+/-) Necessidade de Investimento em Giro (NIG)								
(-) Impostos Diretos (IR)								

(=) Fluxo de Caixa (FC)								
BALANÇO PATRIMONIAL								
Caixa								
Ativo Circulante								
Imobilizado								
Ativo Não Circulante								
Ativo								
Passivo Circulante								
Exigível a longo prazo								
Capital Social								
Reserva de Lucros								

a) INTERVENÇÕES FACULTATIVAS.

a) A CONCESSIONÁRIA poderá fazer INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, ou seja, aquelas que não estão especificadas como INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS, para explorar atividades econômicas, conforme seu exclusivo interesse, direta ou indiretamente, mas sempre sob sua inteira responsabilidade, na ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se este CONTRATO e a regulamentação vigente.

b) As INTERVENÇÕES FACULTATIVAS deverão promover sinergia com a CONCESSÃO.

c) As INTERVENÇÕES FACULTATIVAS serão consideradas como BENS REVERSÍVEIS ao final da CONCESSÃO, nos termos do CONTRATO.

d) Todas as receitas e os ingressos de recursos oriundos das INTERVENÇÕES FACULTATIVAS serão consideradas receitas da CONCESSÃO, deverão ser informadas discriminadamente nas demonstrações financeiras e também comporão a base de cálculo da outorga variável a ser paga pela CONCESSIONÁRIA junto com as demais receitas advindas das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS;

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações e encargos previstos neste CADERNO DE ENCARGOS, a CONCESSIONÁRIA deverá envidar todos os esforços para facilitar o trabalho de fiscalização do PODER CONCEDENTE, fornecendo todas as informações solicitadas no prazo máximo de 10 (dez) dias, salvo no caso de existência expressa de prazo legal ou contratual diverso, ressalvada a possibilidade de prorrogação de prazo pelo PODER CONCEDENTE, através do CMOG, mediante justificativa.

8.2. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar e apresentar ao CMOG o RELATÓRIO TRIMESTRAL da execução do projeto, em até 15 (quinze) dias do encerramento de cada trimestre, devendo conter, mas não se limitando a informar:

a) Os dados financeiros detalhados com discriminação e explicação dos valores de CAPEX

e OPEX, bem como das receitas previstas em contrato; e as Demonstrações Financeiras da Concessionária (DFC, DRE e BP) disponibilizadas também em arquivo acessório de formato compatível com o Excel (.xls), com memória de cálculo aberta, passível de verificação e integradas;

b) A geração de empregos diretos e indiretos;

c) A relação de trabalhadores, com cargo/área ocupada e remuneração bruta;

d) As ações de Responsabilidade Social;

e) Os dados e a listagem de todas as ações de publicidade e marketing para promoção do equipamento, inclusive nas redes sociais;

f) Resumo dos EVENTOS promovidos no HOTEL PEDRO II, incluindo uma breve descrição do escopo, registros fotográficos, com informações como o fornecedor de conteúdo, o tamanho do público presente, a quantidade do público pagante e os valores das receitas geradas para a CONCESSIONÁRIA;

g) Os registros fotográficos da CONCESSÃO, incluindo eventos realizados no equipamento;

h) Programação de eventos prevista até o fim trimestre seguinte;

i) O cronograma de obras e serviços atualizado;

j) Tarifário praticado, considerando tipo de Unidade Habitacional;

k) Taxa de Ocupação por mês (%OCC mensal) e no trimestre de referência (%OCC trimestral);

l) Os dados relativos ao registro de hóspedes no trimestre em questão.

8.3. A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o RELATÓRIO DE EXECUÇÃO ANUAL, até 31 de março de cada ano, para fins de fiscalização pelo PODER CONCEDENTE do cumprimento dos encargos e obrigações previstos no CONTRATO e seus ANEXOS, contemplando, no mínimo, as seguintes informações:

a) Sumário executivo;

b) Resumo das atividades realizadas e resultados obtidos no âmbito do PLANO DE INTERVENÇÕES, inclusive de eventuais INTERVENÇÕES FACULTATIVAS;

c) Resumo das atividades realizadas e resultados obtidos na execução do PLANO DE OPERAÇÃO;

d) Resumo das atividades realizadas e resultados obtidos pela CONCESSIONÁRIA em virtude do uso do HOTEL PEDRO II;

e) Resumo dos contratos celebrados com terceiros;

f) Resumo dos EVENTOS promovidos no HOTEL PEDRO II, incluindo uma breve descrição do escopo, com informações como o fornecedor de conteúdo, registros fotográficos, o tamanho do público presente, a quantidade do público pagante e os valores das receitas geradas para a CONCESSIONÁRIA;

g) Registro das ocorrências entendidas como irregulares ou atentatórias à proteção dos USUÁRIOS e à integridade dos bens patrimoniais do HOTEL PEDRO II;

h) Registro dos comentários, críticas e reclamações recebidas no âmbito da ouvidoria, tal como das medidas tomadas para solucioná-las;

i) Resultados da Pesquisa de Uso Público e Clientes;

j) Detalhamento da gestão, informando:

I. dados dos investimentos e desembolsos realizados;

II. execução do cronograma físico das INTERVENÇOES OBRIGATORIAS;

III. execução do cronograma físico das INTERVENÇÕES FACULTATIVAS, quando existentes;

IV. a descrição de obras de melhoria, atividades de manutenção corretiva, preventiva e emergencial, eventuais períodos de interrupção das atividades e suas justificativas;

V. o relatório do estado de conservação do bem;

VI. resultados da receita bruta e líquida, detalhadas por fonte de receita, lançadas em conformidade com as normas de contabilidade;

VII. relação das transações entre a CONCESSIONÁRIA e seu controlador;

VIII. relação das transações entre a CONCESSIONÁRIA e as Partes Relacionadas; informações sobre a provisão para contingências (civis, trabalhistas, fiscais, ambientais ou administrativas);

IX. valores e datas de efetivo pagamento dos valores da OUTORGA, calculada conforme disposições do CONTRATO;

k) Relatório Contábil Anual, devidamente auditado e em formato aberto em até 90 (noventa) dias, contados do encerramento do exercício social, incluindo:

I. Balanço Patrimonial (BP);

II. Demonstrações de Resultado do Exercício (DRE);

III. Demonstrações do Fluxo de Caixa (DFC);

IV. Demonstração de Mutações no Patrimônio Líquido (DMPL)

V. Demonstração do Valor Adicionado (DVA) com as respectivas notas explicativas;

VI. Relatórios da Diretoria e dos Conselhos Fiscal e de Administração;

VII. Pareceres dos auditores independentes;

VIII. Balancete de encerramento do exercício com os ajustes realizados e respectivos saldos;

l) Inventário atualizado de Bens Reversíveis. m) Outros dados que o PODER CONCEDENTE julgar relevantes para a viabilização de sua fiscalização;

8.4. Os RELATÓRIOS TRIMESTRAIS e o RELATÓRIO ANUAL deverão ser obrigatoriamente acompanhados das Demonstrações Financeiras da CONCESSIONÁRIA para o exercício a que se referem e disponibilizadas também em arquivo digital acessório de formato compatível com o Excel (.xls), com memória de cálculo aberta e passível de verificação;

8.5. A CONCESSIONÁRIA fica obrigada a disponibilizar, sempre que solicitadas pelo CMOG e no prazo de 15 (quinze) dias, as demonstrações financeiras da CONCESSIONÁRIA, em base anual, para qualquer período da CONCESSÃO e em meio digital compatível com excel (.xls) e com memória de cálculo aberta;

8.6. A CONCESSIONÁRIA, visando ao melhor aproveitamento do HOTEL PEDRO II e maior satisfação de seus USUÁRIOS, poderá se valer de inovações tecnológicas em processos ou equipamentos e propor novas soluções e atividades no cumprimento de seus encargos, observadas as condições especificadas no CONTRATO e seus ANEXOS.

8.7. A CONCESSIONÁRIA deverá cumprir todas as disposições previstas no CONTRATO e seus ANEXOS, em especial neste CADERNO DE ENCARGOS, devendo garantir também sua observância por parte de eventuais empresas subcontratadas ou parceiras, pelas quais será integralmente responsável. As atividades operacionais e de obras inerentes à execução do objeto do CONTRATO deverão ocasionar o mínimo de interferência negativa possível no uso do HOTEL PEDRO II, no seu entorno e na sua vizinhança.

ANEXO III - MINUTA DE TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DO BEM PÚBLICO -TER (0019343955)

ANEXO IV DO CONTRATO - PLANO DE NEGÓCIOS DA CONCESSIONÁRIA.

ANEXO V DO CONTRATO – PLANO DE INTERVENÇÕES DA CONCESSIONÁRIA.

ANEXO VI DO CONTRATO – PLANO DE OPERAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA.

Documento assinado eletronicamente por **JACYLENNE COELHO BEZERRA - Matr.0371164-1**, **Superintendente**, em 29/01/2026, às 19:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019.

Documento assinado eletronicamente por **SAMUEL PONTES DO NASCIMENTO - Mat.0209541-2**, **Secretário de Estado**, em 29/01/2026, às 19:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019.

Documento assinado eletronicamente por **JULIANA DE CARVALHO NEVES - Matr.372549-9**, **Diretora**, em 29/01/2026, às 19:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019.

Documento assinado eletronicamente por **ESDRA MARCIO BEZERRA LIMA**, **Usuário Externo**, em 03/02/2026, às 10:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0022156902** e o código CRC **A9D28AC9**.

Referência: Processo nº 00002.000444/2024-19 SEI nº 0022156902