

CONTRATO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA Nº _____

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO	9
CLÁUSULA TERCEIRA - DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO	9
CLÁUSULA QUARTA – VIGÊNCIA E PRAZOS	10
CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES	10
CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA.....	11
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DOS CONTROLADORES	13
CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE	13
CLÁUSULA NONA - DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA	15
CLÁUSULA DÉCIMA - DIREITOS DO PODER CONCEDENTE	16
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR.....	17
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – VALOR DO CONTRATO.....	17
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – REMUNERAÇÃO, PAGAMENTOS E GARANTIA DO PODER CONCEDENTE	18
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS RECEITAS ACESSÓRIAS E COMPLEMENTARES.....	20
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO	20
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PROCEDIMENTO PARA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO- FINANCEIRO	21
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PERFORMANCE DA CONCESSIONÁRIA.....	23
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DE CONTROLE DA CONCESSIONÁRIA	23
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - PENALIDADES	25
CLÁUSULA VIGÉSIMA - GARANTIA DO PODER CONCEDENTE	28
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA- GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL.....	28
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- GARANTIAS NO FINANCIAMENTO	29
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - INTERVENÇÃO DO PODER CONCEDENTE ..	30
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - EXTINÇÃO DA CONCESSÃO	31
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - BENS REVERSÍVEIS	35
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS	36
CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS.....	37

CONTRATO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA Nº _____

Pelo presente instrumento particular, o **GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ**, representado pela **SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTES**, pessoa jurídica de Direito Público interno, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na [____], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o nº. [____], neste ato representada por seu titular, o Exmo. Secretário de Estado [____], doravante designado **PODER CONCEDENTE**, a (SPE), sociedade anônima devidamente organizada e constituída de acordo as leis brasileiras, com sede na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na [____], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o nº. [____], neste ato representada por seus representantes legais, de acordo com seus documentos constitutivos, doravante designada **CONCESSIONÁRIA**, e os Acionistas Controladores da CONCESSIONÁRIA, a [*nome do controlador*], sociedade anônima devidamente organizada e constituída de acordo as leis [____], com sede na [____], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o nº. [____], neste ato representada por seus representantes legais, de acordo com seus documentos constitutivos, [*nome e qualificação dos demais controladores*], doravante designados **CONTROLADORES**, obedecidas as disposições das Leis Federais: Lei nº. 11.079, de 30 de dezembro de 2004; Lei nº 9.074, de 7 de julho de 1995; Lei nº. 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; e Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações e a Lei Estadual nº 14.391, de 7 de julho de 2009, têm, entre si, justo e contratado o que segue:

PREÂMBULO

1. A Cidade de Fortaleza foi escolhida, dentre diversas cidades brasileiras, uma das cidades que receberá partidas da Copa do Mundo de 2014, devendo, para tanto, atender a uma série de exigências formuladas pela FIFA para adequação aos padrões internacionais de cidades que recebem partidas de uma copa do mundo de futebol;
2. Além de outras significativas intervenções necessárias para adequação aos padrões internacionais exigidos pela FIFA, é necessária a completa readequação, modernização, ampliação e reforma do Estádio Castelão, em Fortaleza, para a realização das partidas da Copa do Mundo, o que demandará a realização de significativos investimentos por parte do PODER CONCEDENTE;
3. Com a finalidade de garantir uma maior eficiência na realização das intervenções necessárias no ESTÁDIO, assegurar uma operação contínua e

adequada de suas instalações e, ao mesmo tempo, preservar os recursos públicos para a realização de outras intervenções necessárias ao desenvolvimento do Estado do Ceará e ao recebimento das partidas da Copa do Mundo de 2014, o modelo de parceria público-privada mostrou-se viável para a delegação das obras necessárias no Estádio do Castelão, conforme estudos realizados pelo PODER CONCEDENTE;

4. Em vista da adequação do modelo, o PODER CONCEDENTE realizou, de acordo com os termos e condições do Edital de Concorrência nº. [____], licitação pública para a seleção de parceiro privado para a realização das intervenções necessárias no Estádio Castelão, bem como para sua operação e manutenção, ao fim do qual o consórcio formado pelos acionistas controladores da CONCESSIONÁRIA sagrou-se vencedor, fazendo jus à contratação da presente parceria com o PODER CONCEDENTE,

ISTO POSTO, têm as partes entre si justo e contratado celebrar o presente CONTRATO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA Nº. [____], doravante designado simplesmente o **CONTRATO**, que se regerá pelos termos e condições a seguir dispostos.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Sempre que utilizados neste CONTRATO, os seguintes termos iniciados em letras maiúsculas terão os significados atribuídos a seguir:

- (i) **ARBITRAGEM:** tem o significado atribuído na Cláusula 26;
- (ii) **AGENTE DE GARANTIA:** significa o Banco do Brasil S.A., na qualidade de agente de pagamentos à CONCESSIONÁRIA, atuando em nome e lugar do PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS;
- (iii) **ANEXOS:** significa cada um dos anexos ao presente CONTRATO;
- (iv) **BENS VINCULADOS À CONCESSÃO:** significa uma referência coletiva aos bens, integrantes ou não do patrimônio da CONCESSIONÁRIA, necessários à implantação adequada e contínua do OBJETO deste CONTRATO;
- (v) **BENS REVERSÍVEIS:** significa uma referência coletiva aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO que ao término do CONTRATO são transferidos ao patrimônio do PODER CONCEDENTE;

- (vi) **CASO FORTUITO:** significa uma situação, extraordinária e imprevisível (ou previsível, porém cujos efeitos não se pode evitar), decorrente de ato alheio à vontade das partes, porém proveniente de atos humanos, incluindo, apenas a título exemplificativo, sem qualquer limitação à generalidade do conceito contido no artigo 393 e parágrafo único do Código Civil Brasileiro, as situações de sabotagem, vandalismo, terrorismo, hostilidades ou invasões, atos de guerra, subversão, tumultos, guerrilha, comoção civil, revolução, insurreição militar, golpe de estado, estado de sítio, declaração de estado de defesa ou lei marcial e modificações político-administrativas do PODER CONCEDENTE que diretamente afetem as atividades compreendidas neste CONTRATO;
- (vii) **CONCESSÃO:** significa a concessão administrativa para realização do OBJETO outorgada à CONCESSIONÁRIA pelo prazo previsto neste CONTRATO;
- (viii) **CONCESSIONÁRIA:** significa a [_____] S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste CONTRATO, constituída especificamente para a finalidade de realizar o OBJETO nos termos deste CONTRATO;
- (ix) **CONFLITO:** significa qualquer disputa, conflito, ou discrepância de qualquer natureza relacionados (i) à existência e/ou ao exercício de qualquer direito previsto neste CONTRATO; (ii) à existência e/ou à ocorrência de qualquer dano; e/ou (iii) à interpretação dos termos e condições deste CONTRATO;
- (x) **CONFORTO:** significa o direito dos USUÁRIOS a condições que assegurem, na forma da regulamentação dos SERVIÇOS, o seu bem-estar e comodidade nas instalações do PROJETO;
- (xi) **CONTINUIDADE:** significa o direito à manutenção, em caráter permanente, da prestação dos SERVIÇOS;
- (xii) **CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL:** significa a remuneração à qual a CONCESSIONÁRIA faz jus em razão da realização do OBJETO, paga pelo PODER CONCEDENTE nos termos deste CONTRATO;
- (xiii) **CONTRATO:** significa o presente Contrato de Concessão Administrativa para a implementação do PROJETO, conforme aditado, modificado e em vigor de tempos em tempos;

- (xiv) **CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS:** significa o Contrato de Nomeação do Agente de Garantias e Administração de Contas, celebrado nesta data entre o AGENTE DE GARANTIA, o PODER CONCEDENTE, a EMPRESA PAGADORA e a CONCESSIONÁRIA, nos termos do qual foi estabelecido mecanismo de vinculação das receitas do FPE como garantia de pagamento à CONCESSIONÁRIA por meio da criação de fluxos de pagamentos, conforme Anexo III a este CONTRATO;
- (xv) **CONTROLADOR:** significa a pessoa ou grupo de pessoas reunidas que, em razão de deter 50% (cinquenta por cento) mais uma das ações com direito a voto, ou em razão de acordo de voto, detém, de forma permanente, o poder de determinar as deliberações da assembléia geral de acionistas de uma determinada pessoa. Em especial no caso da CONCESSIONÁRIA, significa uma referência aos CONTROLADORES acima qualificados;
- (xvi) **DATA DE ASSINATURA:** significa a data de celebração do presente Contrato, a partir da qual se inicia sua eficácia;
- (xvii) **D.O.E.:** significa o Diário Oficial do Estado do Ceará, imprensa oficial, veículo oficial de divulgação da Administração Pública do Estado do Ceará.
- (xviii) **EDITAL:** significa o Edital de Licitação, Concorrência Internacional nº [____], por meio do qual a presente CONCESSÃO foi outorgada à CONCESSIONÁRIA, que é parte integrante do presente Contrato como Anexo I;
- (xix) **EMPREENDIMENTO COMERCIAL:** significa uma ou mais infra-estrutura(s) construídas, pela CONCESSIONÁRIA, caso o entenda conveniente e oportuno, na área contígua ao ESTÁDIO de propriedade do PODER CONCEDENTE, cujo direito de exploração será cedido sem ônus por prazo de até 99 (noventa e nove) anos, que possibilite a obtenção de receitas adicionais com a finalidade de, entre outras, reduzir a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL;
- (xx) **EMPRESA PAGADORA:** significa a [____] S.A., empresa pública estadual constituída de acordo com a Lei Estadual nº. [____], cujo controle patrimonial pertence em sua integralidade ao PODER CONCEDENTE, constituída com a finalidade exclusiva de operacionalizar a

GARANTIA DO PODER CONCEDENTE, nos termos do CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS;

- (xxi) **EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO:** significa a manutenção, durante a vigência do CONTRATO, da equação econômico-financeira contida na PROPOSTA FINANCEIRA apresentada pela CONCESSIONÁRIA, que determina o equilíbrio entre os encargos, investimentos e riscos assumidos pela CONCESSIONÁRIA, o fluxo de caixa do empreendimento e sua taxa interna de retorno (TIR);
- (xxii) **ESTACIONAMENTO:** significa o edifício de estacionamento de veículos, construído conforme recomendações da FIFA em terreno de propriedade do PODER CONCEDENTE, para recebimento do público participante de qualquer EVENTO, ou qualquer público que freqüente o EMPREENDIMENTO COMERCIAL ou de qualquer outra forma necessite as infra-estruturas;
- (xxiii) **ESTÁDIO:** significa o Estádio Governador Plácido Castelo (Castelão), na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na qualidade de infra-estrutura a ser utilizada para o recebimento de partidas da Copa do Mundo de 2014, conforme reformado, ampliado e renovado de acordo com as determinações da FIFA e deste CONTRATO, caracterizado pelas plantas, mapas e desenhos contidos no Anexo II a este CONTRATO;
- (xxiv) **EVENTO:** significa todo e qualquer evento desportivo, cultural ou de outra natureza que demande o uso do ESTÁDIO;
- (xxv) **FINANCIADOR:** toda e qualquer instituição financeira, banco de fomento ou agência multilateral de crédito, que conceda FINANCIAMENTO à CONCESSIONÁRIA para a realização das OBRAS e prestação dos SERVIÇOS, e/ou qualquer agente fiduciário ou representante agindo em nome dos mesmos;
- (xxvi) **FINANCIAMENTO:** significa cada um dos financiamentos de longo prazo, na forma de dívida, concedidos à CONCESSIONÁRIA para financiamento das suas obrigações no âmbito do presente CONTRATO;
- (xxvii) **FORÇA MAIOR:** significa um fato, extraordinário e imprevisível (ou previsível, porém cujos efeitos não se pode evitar), resultante de situações

independentes da vontade humana. Inclui nomeadamente, sem qualquer limitação à generalidade do conceito contido no artigo 393 e parágrafo único do Código Civil Brasileiro, epidemias, radiações atômicas, fogo, raio, explosões, graves inundações, ciclones, tremores de terra, eventos meteorológicos excepcionais e imprevisíveis, catástrofes consideradas calamidades públicas e quaisquer outros cataclismos naturais, que diretamente afetem as atividades compreendidas neste Contrato;

- (xxviii) **FPE:** significa o Fundo de Participação dos Estados, mecanismo de repartição das receitas tributárias oriundas do Imposto de Renda e do Imposto sobre Produtos Industrializados, arrecadadas pela União Federal, com os Estados e o Distrito Federal, com fundamento na alínea “a” do inciso I do artigo 159 da Constituição Federal;
- (xxix) **GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL:** significa a garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações da CONCESSIONÁRIA previstas no presente CONTRATO prestada pela CONCESSIONÁRIA em favor do PODER CONCEDENTE nos termos da Cláusula 21 abaixo.
- (xxx) **GARANTIA DO PODER CONCEDENTE:** significa a garantia instituída por meio de mecanismo de vinculação dos fluxos financeiros do FPE em favor da CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS, complementada por garantia fidejussória outorgada por instituição financeira de primeira linha contratada pelo PODER CONCEDENTE no valor equivalente ao valor devido à CONCESSIONÁRIA no caso de término antecipado do CONTRATO de acordo com os termos e condições aqui previstos;
- (xxxi) **ÍNDICES DE DESEMPENHO:** significa o conjunto de índices considerados como parâmetros para aferimento do cumprimento pela CONCESSIONÁRIA de suas obrigações previstas no CONTRATO (índices operacionais e índices técnicos), nos termos da Cláusula 17.2 e do Anexo VII;
- (xxxii) **OBRA:** significa a mobilização, a construção propriamente dita, a execução de serviços de engenharia e de apoio e o fornecimento dos equipamentos e materiais necessários à consecução do PROJETO
- (xxxiii) **PARTES:** significa uma referência coletiva ao PODER CONCEDENTE, à CONCESSIONÁRIA e aos CONTROLADORES;

- (xxxiv) **PLANO DE NEGÓCIO:** significa o plano de negócios da CONCESSIONÁRIA que contempla o conjunto de análises econômico-financeiras elaborado pela CONCESSIONÁRIA pelo prazo do CONTRATO, de todos os elementos financeiros relativos à execução deste CONTRATO, assim como declarações sobre sua viabilidade e adequação, o qual é parte integrante da PROPOSTA FINANCEIRA;
- (xxxv) **PODER CONCEDENTE:** significa o Estado do Ceará, representado pela Secretaria de Estado dos Esportes;
- (xxxvi) **PROJETO:** significa a **(i)** reforma, ampliação, adequação, operação e manutenção do ESTÁDIO, **(ii)** construção, operação e manutenção de ESTACIONAMENTO, e **(iii)** construção e manutenção da SECRETARIA, durante a vigência do presente CONTRATO;
- (xxxvii) **PROJETO BÁSICO:** significa o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar o objeto do CONTRATO, nos termos do artigo 6º, inciso IX, da Lei 8.666/39;
- (xxxviii) **PROJETO EXECUTIVO:** significa o conjunto detalhado de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar o objeto do CONTRATO, nos termos do artigo 6º, inciso X, da Lei 8.666/39;
- (xxxix) **PROPOSTA FINANCEIRA:** significa proposta oferecida pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do EDITAL que serviu de base para a outorga do presente CONTRATO à CONCESSIONÁRIA, a qual é incorporada ao presente CONTRATO na forma do Anexo IV;
- (xl) **PROPOSTA TÉCNICA:** significa a proposta técnica apresentada pela CONCESSIONÁRIA nos termos do EDITAL, que contempla a metodologia e as especificações da realização das OBRAS e prestação dos SERVIÇOS pela CONCESSIONÁRIA, a qual é incorporada ao presente CONTRATO na forma do Anexo V;
- (xli) **PROPOSTAS:** significa uma referência conjunta à PROPOSTA FINANCEIRA e à PROPOSTA TÉCNICA;
- (xlii) **SECRETARIA:** significa o edifício-sede da Secretaria de Esportes do Estado do Ceará, a ser construído e mantido pela CONCESSIONÁRIA nos termos

deste CONTRATO, com área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

- (xlili) **SERVIÇOS:** significa o conjunto de atividades necessárias para operar e manter as infra-estruturas envolvidas no PROJETO, de forma a assegurar a constante disponibilidade para a utilização designada por terceiros;
- (xliv) **SUBCONTRATAÇÃO:** significa a possibilidade de a CONCESSIONÁRIA contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao serviço concedido, bem como a implementação de projetos associados;
- (xlv) **TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR):** taxa interna de retorno para os acionistas, em termos anuais nominais, para todo o prazo da CONCESSÃO, definido como a TIR nominal dos fundos disponibilizados pelos acionistas e do cash-flow distribuído aos acionistas (designadamente sob a forma de juros e reembolso de prestações acessórias ou outros empréstimos subordinados de acionistas, dividendos pagos ou reservas distribuídas), a preços correntes, durante todo o período da CONCESSÃO;
- (xlvi) **VALOR DO CONTRATO:** tem o significado atribuído na Cláusula 12.1.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Constitui o objeto do presente CONTRATO a realização do PROJETO, na modalidade de concessão administrativa, em conformidade com as especificações contidas no Anexo II a este CONTRATO.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO

3.1. Integram o presente CONTRATO, para todos os efeitos legais e contratuais, os documentos relacionados a seguir:

- 3.1.1. Documentos integrantes do EDITAL e a ele relacionados – ANEXO I;
- 3.1.2. Especificações técnicas do PROJETO, que incluem o Caderno de Encargos editado pela FIFA – ANEXO II;
- 3.1.3. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS – ANEXO III;
- 3.1.4. PROPOSTA FINANCEIRA – ANEXO IV;

3.1.5. PROPOSTA TÉCNICA – ANEXO V;

3.1.6. Instrumento de Constituição da CONCESSIONÁRIA, devidamente registrado na JUCEC e com inscrição no CNPJ – ANEXO VI; e

3.1.7. ÍNDICES DE DESEMPENHO – ANEXO VII.

3.2. Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição do CONTRATO deverão ser consideradas em primeiro lugar as cláusulas contratuais e, depois, as disposições dos ANEXOS que tenham maior relevância na matéria em causa.

3.2.1. No caso de divergência entre os ANEXOS, prevalecerão aqueles emitidos pelo PODER CONCEDENTE.

3.2.2. No caso de divergência entre ANEXOS emitidos pelo PODER CONCEDENTE, prevalecerá aquele de data mais recente.

CLÁUSULA QUARTA – VIGÊNCIA E PRAZOS

4.1. A vigência do CONTRATO será de 30 (trinta) anos, contados a partir da data da sua assinatura.

4.2. A CONCESSIONÁRIA terá o prazo máximo até o dia 31 de dezembro de 2012 para concluir a totalidade das OBRAS relativas ao PROJETO, ressalvados os eventos de CASO FORTUITO ou de FORÇA MAIOR, que acarretarão a extensão proporcional dos prazos previstos neste CONTRATO, sem prejuízo da recomposição do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO.

CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES

5.1 As PARTES comprometem-se reciprocamente a cooperar e a prestar o auxílio que razoavelmente lhes possa ser exigido para o bom desenvolvimento das atividades da CONCESSÃO.

5.2. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias antes do termo final do CONTRATO, as PARTES deverão estabelecer os procedimentos para a reversão da CONCESSÃO, com o objetivo de garantir a continuidade da prestação do seu OBJETO, bem como propiciar condições para a realização de pagamentos de eventuais indenizações.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

6.1. A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto neste CONTRATO, no EDITAL, a suas PROPOSTAS e à legislação e regulamentação brasileira, no tangente à execução do PROJETO e à exploração da CONCESSÃO.

6.1.1. Na execução das OBRAS, a CONCESSIONÁRIA deverá obedecer, rigorosamente, ao marco final fixado no cronograma constante do ANEXO II;

6.2. A CONCESSIONÁRIA deverá manter, durante a execução do CONTRATO, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nos termos do EDITAL, conforme necessárias para o desempenho das funções aqui previstas conforme realização do PROJETO.

6.3. Sem prejuízo das disposições das cláusulas e anexos deste CONTRATO, e em cumprimento às suas obrigações contratuais, além das decorrentes de Lei e de normas regulamentares, constituem encargos específicos da CONCESSIONÁRIA:

a) elaborar o PROJETO BÁSICO e o PROJETO EXECUTIVO para a realização das intervenções no ESTÁDIO e preparação dos demais elementos do PROJETO, conforme determinações do PODER CONCEDENTE e exigências da FIFA;

b) reformar, renovar, adequar e operar o ESTÁDIO com vistas ao recebimento de jogos da Copa do Mundo de 2014, conforme determinações da FIFA;

c) construir, operar e manter o ESTACIONAMENTO e construir e operar a SECRETARIA;

d) manter o ESTÁDIO, os ESTACIONAMENTOS e a SECRETARIA em condições para o funcionamento durante toda a vigência do CONTRATO, considerando-se adequado aquelas que atendem integralmente aos indicadores de desempenho fixados neste CONTRATO, contratando, para tanto, todos os serviços e prestações considerados necessários, incluindo, sem limitação, aqueles previstos no ANEXO II;

e) ressarcir ao consórcio formado pelas empresas Carioca Christani-Nielsen Engenharia S.A., Somague Engenharia S.A. do Brasil e Fujita Engenharia Ltda., pela elaboração dos documentos apresentados ao PODER CONCEDENTE para embasamento desta CONCESSÃO, nos termos do Decreto Estadual nº. 29.635,

30 de janeiro de 2009, o valor dos custos incorridos, no montante de R\$ 5.864.000,00 (cinco milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil reais);

f) manter as infra-estruturas do ESTÁDIO, do ESTACIONAMENTO e da SECRETARIA em conformidade com os parâmetros constantes dos ÍNDICES DE DESEMPENHO, incluídos no ANEXO VII.

6.4. Com a finalidade de cumprir suas obrigações previstas neste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à implementação do objeto do presente CONTRATO.

a) A CONCESSIONÁRIA envidará seus melhores esforços na obtenção dos recursos financeiros necessários à execução do PROJETO de acordo com as melhores condições possíveis em face da situação de mercado vigente na DATA DA ASSINATURA, nos termos da Cláusula 24.7, da forma que melhor convier, sem qualquer participação ou ingerência do PODER CONCEDENTE, exceto no que concerne à constituição de garantias e prestação de informações aos FINANCIADORES, na forma deste CONTRATO.

6.5. A CONCESSIONÁRIA deverá compartilhar com o PODER CONCEDENTE 25% (vinte e cinco por cento) dos ganhos líquidos advindos da exploração do EMPREENDIMENTO COMERCIAL, por meio da concessão de descontos do valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL.

6.6. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a manter o PODER CONCEDENTE informado de todos os detalhes do PROJETO, de acordo com as conveniências deste, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a consulta, bem como elaborar Relatórios Técnicos com periodicidade semestral.

6.7. A CONCESSIONÁRIA deverá permitir a fiscalização do PODER CONCEDENTE ou prepostos autorizados, em qualquer época, o acesso às OBRAS, aos equipamentos e às instalações integrantes do PROJETO, bem como a seus registros contábeis, designando quando necessário um técnico de nível superior para acompanhar tais visitas.

6.8. A CONCESSIONÁRIA deverá manter em dia o inventário e o registro dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO e zelar pela integridade de tais bens vinculados;

6.9. A CONCESSIONÁRIA responsabilizar-se-á pela obtenção das licenças e autorizações necessárias ao regular desenvolvimento de suas atividades perante os

órgãos competentes, excetuada a licença prévia de instalação e incluindo, sem limitação, as autoridades municipais e federais, arcando com todas as despesas relacionadas à implementação das providências determinadas por referidos órgãos.

6.10. A CONCESSIONÁRIA assumirá integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução do objeto da CONCESSÃO, excetuados unicamente aqueles em que o contrário resulte expressamente deste CONTRATO.

6.11. A CONCESSIONÁRIA deverá executar o objeto do CONTRATO durante todo o prazo da CONCESSÃO, obedecidos os prazos e condições técnicas apresentados no PROJETO EXECUTIVO, aprovado pelo PODER CONCEDENTE.

6.12. A CONCESSIONÁRIA responsabilizar-se-á pelos danos que causar ao PODER CONCEDENTE ou a terceiros por si, seus representantes ou SUBCONTRATADOS, na execução do objeto contratado, isentando o PODER CONCEDENTE de quaisquer perdas, inclusive de qualquer infração quanto ao direito de uso de materiais ou processos de construção, protegidos por marcas ou patentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DOS CONTROLADORES

7.1. Os CONTROLADORES deverão realizar as contribuições de capital necessárias na CONCESSIONÁRIA para possibilitar o cumprimento de suas obrigações, conforme o PLANO DE NEGÓCIOS e a PROPOSTA FINANCEIRA.

7.1.1. O capital social da CONCESSIONÁRIA deverá ser integralizado dentro de 30 (trinta) meses após a DATA DE ASSINATURA, na medida em que sejam realizados os investimentos no PROJETO, conforme cronograma das OBRAS.

7.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 18, durante todo o prazo de vigência deste CONTRATO, a transferência do controle acionário da CONCESSIONÁRIA e/ou da CONCESSÃO dependerá de prévia anuência do PODER CONCEDENTE.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

8.1. O PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas, neste CONTRATO e seus anexos ou na legislação aplicável, obriga-se a:

a) efetuar, nos prazos estabelecidos neste CONTRATO os pagamentos da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL devida à CONCESSIONÁRIA, nos termos da Cláusula Décima Terceira;

- b) manter, durante todo o período de vigência do CONTRATO, a GARANTIA DO PODER CONCEDENTE, bem como o CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS em pleno vigor e eficácia;
- c) anuir com a constituição de garantias pela CONCESSIONÁRIA, conforme necessário para a captação dos recursos, incluindo, sem limitação, a anuência para transferência do controle da CONCESSIONÁRIA aos FINANCIADORES e a assunção da obrigação de constituir empenhos de despesa e de realizar os pagamentos devidos em caso de término antecipado do CONTRATO diretamente em favor dos financiadores da CONCESSIONÁRIA (artigo 5º, § 2º, da Lei 11.079/2004);
- d) garantir o livre acesso da CONCESSIONÁRIA ao ESTÁDIO, ao ESTACIONAMENTO e à SECRETARIA para a realização das OBRAS que constituem obrigações da CONCESSIONÁRIA;
- e) permitir que a CONCESSIONÁRIA construa, se esta o considerar conveniente e oportuno, o EMPREENDIMENTO COMERCIAL;
- f) fornecer, quando previsto, em tempo hábil, elementos suficientes e necessários à execução do CONTRATO e colocar a disposição, sem ônus para a CONCESSIONÁRIA, documentação necessária pertinente e de interesse à execução do CONTRATO;
- g) fornecer, a suas expensas, durante todo o período de vigência do CONTRATO, a infra-estrutura de serviços públicos básica necessária para a operação a manutenção do ESTÁDIO, ESTACIONAMENTO, SECRETARIA e eventuais EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS, incluindo, sem limitação, as infra-estruturas de ligação de energia elétrica, fornecimento de água e esgotamento sanitário;
- h) obter a licença prévia de instalação para que a CONCESSIONÁRIA possa dar início às OBRAS;
- i) aprovar os planos, estudos, PROJETO BÁSICO e PROJETO EXECUTIVO a serem implantados ou modificados, bem como os pareceres e relatórios emitidos por empresas independentes, em prazo tecnicamente possível em função do porte e grau de complexidade do assunto tratado, a ser definido pelas PARTES;
- j) responsabilizar-se, exclusiva e diretamente, por despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais, decorrentes de atos ou fatos

anteriores à CONCESSÃO, isto é, da DATA DE ASSINATURA, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à DATA DE ASSINATURA, decorram de culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE;

l) rescindir todos os contratos existentes que versem sobre a prestação de serviços e realização de obras no ESTÁDIO;

m) controlar e manter a agenda de EVENTOS a serem realizados no ESTÁDIO, celebrando todos os instrumentos para tanto necessários, em conformidade com o disposto nos ÍNDICES DE DESEMPENHO; e

n) realizar as contratações e arcar com todos os custos necessários à montagem, à manutenção e à desmontagem de infra-estruturas provisórias que venham a ser necessárias para realização de qualquer EVENTO.

8.2. Incumbe ao PODER CONCEDENTE acompanhar e fiscalizar o fiel cumprimento deste CONTRATO, bem como analisar as informações financeiras prestadas pela CONCESSIONÁRIA por intermédio de avaliação semestral do seu desempenho, na forma dos documentos previstos nos itens 25.2 e 25.3.

8.2.1. A fiscalização referida nesta Cláusula 8.2. não gera qualquer responsabilidade ao PODER CONCEDENTE, sendo certo que o cumprimento de obrigações de natureza contábil, econômica e financeira por parte da CONCESSIONÁRIA é de exclusiva responsabilidade desta.

8.3. O PODER CONCEDENTE deverá responsabilizar-se por danos ou ônus pré-existentes das áreas disponibilizadas à CONCESSIONÁRIA para a consecução do PROJETO.

8.4. O PODER CONCEDENTE responsabilizar-se-á pelo ônus (incluindo, sem qualquer limitação, a obrigação de realização de novo pagamento de FINANCIAMENTOS) decorrente da não implementação do objeto deste CONTRATO, ocasionada por fatos comprovadamente imputáveis ao PODER CONCEDENTE.

CLÁUSULA NONA - DIREITOS DA CONCESSIONÁRIA

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

9.1.1. a receber a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL devida na forma do presente CONTRATO;

9.1.2. à manutenção do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO do CONTRATO sempre que houver alteração das condições originalmente pactuadas e conforme a alocação de riscos prevista no CONTRATO.

9.1.3. a ter, durante todo o período de vigência do CONTRATO, livre acesso às áreas do PROJETO para a realização do objeto do CONTRATO;

9.1.4. a prestar os SERVIÇOS contratados com ampla liberdade empresarial e de gestão de suas atividades;

9.1.5. a oferecer bens e direitos emergentes da CONCESSÃO em garantia nos FINANCIAMENTOS obtidos para a consecução do objeto do CONTRATO, conforme previsto na Cláusula 22.1, além de outras garantias que venham a ser exigidas pelos FINANCIADORES, ressalvado, no entanto, que a execução de tais garantias não poderá causar interrupção do objeto do CONTRATO;

9.1.6. a subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares à execução do PROJETO, bem como a implementar projetos associados.

9.1.7. conforme venha a considerar adequado, a construir e a explorar, diretamente ou por meio de terceiros, o EMPREENDIMENTO COMERCIAL pelo prazo da CONCESSÃO, sem prejuízo do direito de uso, pela CONCESSIONÁRIA ou por terceiro, da área sobre a qual tal empreendimento será construído e explorado, cujo prazo será de até 99 (noventa e nove) anos, conforme consentido pelo PODER CONCEDENTE; e

9.1.8. receber parte os ganhos das receitas acessórias e complementares e parcela dos ganhos advindos da exploração do EMPREENDIMENTO COMERCIAL, se aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA - DIREITOS DO PODER CONCEDENTE

10.1. O PODER CONCEDENTE, sem prejuízo e adicionalmente a outros direitos previstos na legislação aplicável, terá direito

10.1.1. a receber participação nos ganhos da CONCESSIONÁRIA decorrentes da exploração de EMPREENDIMENTO COMERCIAL, durante o prazo de vigência da CONCESSÃO;

10.1.2. a ter as infra-estruturas do PROJETO à disposição para a realização de EVENTOS, desde que não sejam contrários à finalidade da respectiva infra-estrutura, limitados a 60 (sessenta) EVENTOS por ano, conforme determinado pelo PODER CONCEDENTE de acordo com os ÍNDICES DE DESEMPENHO;

10.1.3. a intervir na prestação dos SERVIÇOS, retomá-los e extinguir a CONCESSÃO, nos casos e nas condições previstas no CONTRATO e na legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR

11.1. Fica excluída a responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pelo inadimplemento total ou parcial de qualquer obrigação assumida no CONTRATO, ou em qualquer de seus ANEXOS, nas hipóteses de eventos de CASO FORTUITO ou de FORÇA MAIOR, nos termos do parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro.

11.1.1 A exoneração de responsabilidade nas hipóteses de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR somente será admitida mediante solicitação escrita da CONCESSIONÁRIA, devidamente fundamentada e comprovada, entregue ao PODER CONCEDENTE no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do evento, cabendo ao PODER CONCEDENTE manifestar, de forma fundamentada, a sua recusa ou aceitação.

11.1.2. Para os fins do presente CONTRATO, qualquer tumulto ou desordem ocorrido em um EVENTO, incluindo, sem limitação, atos de vandalismo e depredação realizados por torcidas de futebol ou outro público participante de um EVENTO, que venha a danificar as infra-estruturas do PROJETO, será considerado uma hipótese de FORÇA MAIOR e ensejará a recomposição do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO do CONTRATO, além da exclusão de culpabilidade da CONCESSIONÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – VALOR DO CONTRATO

12.1. O valor estimado do presente CONTRATO é de R\$ [_____] ([_____] reais), na DATA DE ASSINATURA, calculado com base na totalidade dos investimentos

previstos pela CONCESSIONÁRIA em seu PLANO DE NEGÓCIO e na PROPOSTA FINANCEIRA para execução do PROJETO.

12.2. O valor deste CONTRATO poderá sofrer alterações, nos termos nele previstos.

12.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.4, o valor deste CONTRATO não inclui reajustamentos de preços.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – REMUNERAÇÃO, PAGAMENTOS E GARANTIA DO PODER CONCEDENTE

13.1 O PODER CONCEDENTE deverá pagar à CONCESSIONÁRIA, pela execução do PROJETO deste CONTRATO, a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL, nos termos desta Cláusula.

13.2. O valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL a ser paga, conforme indicado pela CONCESSIONÁRIA na PROPOSTA FINANCEIRA, é representado pela quantia de R\$ [_____] ([_____] reais), em pecúnia, válido para o período contratual, que remunera a CONCESSIONÁRIA segundo um prazo compatível com a amortização dos investimentos realizados.

13.3. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL será composta por uma parcela fixa no valor equivalente a 85% (oitenta e cinco por cento) de seu valor total, que será referente à remuneração pelos investimentos realizados, e por uma parcela variável no valor equivalente a 15% (quinze por cento) de seu valor total, que será referente à operação do PROJETO, sendo que esta última que poderá ser reduzida em função de falhas de performance da CONCESSIONÁRIA, segundo critérios e mecanismos previstos nos ÍNDICES DE DESEMPENHO.

13.3.1. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL será devida à CONCESSIONÁRIA na proporção dos investimentos realizados com relação à infra-estrutura concluída, mesmo que parcial, e disponível para utilização, a partir da conclusão das seguintes etapas:

- a) ETAPA 1: conclusão, disponibilização e início da operação do edifício-sede da SECRETARIA;
- b) ETAPA 2: conclusão, disponibilização e início da operação do ESTACIONAMENTO; e

c) ETAPA 3: conclusão, disponibilização e início da operação do ESTÁDIO.

13.3.2. Para a avaliação da performance da CONCESSIONÁRIA serão empregados critérios relacionados à possibilidade de utilização do espaço físico, bem como à qualidade da infra-estrutura posta à disposição dos usuários, em conformidade com os ÍNDICES DE DESEMPENHO.

13.4. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL será corrigida anualmente conforme a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, anualmente a partir da data de apresentação da PROPOSTA FINANCEIRA, conforme apurado no mês imediatamente anterior ao da aplicação do reajuste, sendo diretamente aplicável sem a necessidade de qualquer forma de homologação pelo PODER CONCEDENTE na forma do § 1º do artigo 5º da Lei Federal 11.079/2004.

13.4.1. Na hipótese de a legislação aplicável vir a permitir o reajuste de preços com periodicidade inferior a 1 (um) ano, tal permissão deverá ser *ipso facto* aplicada a este CONTRATO, de forma que a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL seja reajustada com a periodicidade mínima permitida pela legislação aplicável.

13.5. Como garantia do integral e pontual pagamento de todos os valores devidos à CONCESSIONÁRIA a título de CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL, o PODER CONCEDENTE deverá constituir a GARANTIA DO PODER CONCEDENTE, por meio da celebração do CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS.

13.6. A GARANTIA DO PODER CONCEDENTE e o CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS deverão permanecer em pleno vigor e eficácia durante todo o prazo de vigência deste CONTRATO

13.7. A CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL poderá, caso assim seja demandado pelos FINANCIADORES, ser paga pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos FINANCIADORES, nos termos do inciso II do § 2º do artigo 5º da Lei 11.079/2004, implicando tal pagamento em quitação automática da obrigação do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA.

13.8. Ocorrendo subcontratação, as SUBCONTRATADAS deverão estar cientes de que os pagamentos pelo PODER CONCEDENTE dos SERVIÇOS executados serão sempre feitos, exclusivamente, à CONCESSIONÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS RECEITAS ACESSÓRIAS E COMPLEMENTARES

14.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar fontes de receitas complementares, acessórias ou de projetos associados nas áreas integrantes da CONCESSÃO, utilizáveis para a obtenção de qualquer espécie de receita, desde que tal exploração não comprometa os padrões de qualidade previstos nas normas e procedimentos integrantes do EDITAL que precedeu o presente contrato.

14.2. O valor equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do benefício advindo das receitas líquidas complementares ou acessórias, bem como as provenientes de projetos associados que a CONCESSIONÁRIA pretenda implementar conforme sua PROPOSTA FINANCEIRA e ciência do PODER CONCEDENTE, será compartilhado com o PODER CONCEDENTE, por meio de redução do valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL.

14.3. São consideradas receitas complementares e acessórias ou de projetos associados, entre outras:

- a) receitas oriundas da comercialização de espaços publicitários do ESTÁDIO, dos ESTACIONAMENTOS e de demais empreendimentos sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA;
- b) receitas oriundas da participação nas receitas obtidas com a utilização do ESTÁDIO em EVENTOS não esportivos, conforme acordado com o PODER CONCEDENTE de acordo com o disposto nos ÍNDICES DE DESEMPENHO; e
- c) receitas derivadas da exploração de EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS, se e quando construídos pela CONCESSIONÁRIA ou por quem por ela designado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

15.1. Sempre que forem atendidas as condições do CONTRATO considera-se mantido seu EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO.

15.2. O reajustamento do valor das parcelas da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL da CONCESSIONÁRIA, visando a preservar o seu valor, será anual e automático, e terá como base o disposto na Cláusula 13.

15.3. Variações de custos decorrentes das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA em relação à PROPOSTA FINANCEIRA apresentada na licitação não serão consideradas para efeito do equilíbrio econômico-financeiro, sendo considerado risco exclusivo da CONCESSIONÁRIA sua correta avaliação, exceção feita aos comandos do inciso II, alínea d, do artigo 65 da Lei nº 8666/93.

15.3.1. A determinação das receitas e dos custos apresentados pela CONCESSIONÁRIA em sua PROPOSTA FINANCEIRA e respectivo PLANO DE NEGÓCIO, bem como as variações decorrentes das obrigações assumidas são de sua exclusiva responsabilidade, sendo que eventuais erros ou omissões não serão considerados para efeito de EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO do CONTRATO, constituindo risco exclusivo da CONCESSIONÁRIA a avaliação de tais aspectos.

15.4. As PARTES terão direito à recomposição do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO do CONTRATO quando este for afetado nos casos enumerados nos subitens a seguir, não se constituindo em lista exaustiva:

a) Modificação unilateral do CONTRATO imposta pelo PODER CONCEDENTE, desde que, como resultado direto dessa modificação, configure-se álea econômica extraordinária e extracontratual, incluindo as de natureza tributária.

b) Alterações legais de caráter específico incluindo as de natureza tributária, que tenham impacto direto sobre os custos e/ou receitas, para mais ou para menos, da execução do PROJETO da CONCESSÃO.

c) Por motivo de CASO FORTUITO ou de FORÇA MAIOR.

d) Alterações nas diretrizes emitidas pelo PODER CONCEDENTE com relação à forma de execução do presente CONTRATO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PROCEDIMENTO PARA RECOMPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO- FINANCEIRO

16.1. O pedido de recomposição do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO poderá ser iniciado por requerimento da CONCESSIONÁRIA ou por determinação do PODER CONCEDENTE.

16.2. Quando o pedido de recomposição do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO for iniciado pela CONCESSIONÁRIA, deverão ser obedecidos os seguintes procedimentos:

a) o pedido deverá ser acompanhado de relatório técnico e outros documentos que demonstrem o cabimento do pleito, comprovando o impacto da ocorrência no PLANO DE NEGÓCIOS.

b) a critério do PODER CONCEDENTE, poderá ser realizada auditoria independente pertinente ao pleito, por intermédio de empresa especializada e com elevada capacidade técnica reconhecida publicamente para constatação da situação definida por acordo entre as PARTES, devendo tal empresa especializada ser contratada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da apresentação do respectivo pleito pela CONCESSIONÁRIA.

c) todos os custos com diligências e estudos necessários à plena instrução do pedido referido na alínea a) supra correrão por conta da CONCESSIONÁRIA.

16.3. O procedimento de recomposição do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO iniciado pelo PODER CONCEDENTE deverá ser objeto de comunicação à CONCESSIONÁRIA, acompanhada de cópia dos laudos e estudos pertinentes, sendo, então, conferido prazo de 45 (quarenta e cinco) dias à CONCESSIONÁRIA para que esta se manifeste acerca da proposta, aceitando-a ou rejeitando-a.

16.4. O procedimento de recomposição do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO do CONTRATO deverá ser concluído em prazo não superior a 90 (noventa) dias contados do primeiro dia útil seguinte à data de recebimento da manifestação da contraparte da solicitação de reequilíbrio, ressalvada a hipótese, devidamente justificada, em que seja necessária a prorrogação para complementação da instrução.

16.5. A recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO terá efeito retroativo à data do fato ou ato que a tenha gerado.

16.6. Caberá às PARTES, de comum acordo, o estabelecimento da forma pela qual será implementada a recomposição do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO, buscando sempre assegurar a continuidade da implantação do OBJETO contratado.

16.7. Sempre que for efetuada a recomposição do EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO do CONTRATO, o PLANO DE NEGÓCIOS será alterado para refletir a situação resultante da recomposição.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PERFORMANCE DA CONCESSIONÁRIA

17.1. A avaliação de desempenho, conforme ÍNDICES DE DESEMPENHO constantes do ANEXO VII, é o instrumento de avaliação do desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do objeto deste CONTRATO e será utilizado para determinar os eventuais reduções da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL da CONCESSIONÁRIA.

17.1.1 Os ÍNDICES DE DESEMPENHO servirão de base para o PODER CONCEDENTE:

- a) monitorar o desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do objeto deste CONTRATO, verificando o cumprimento do desempenho operacional e das estipulações contratuais estabelecidas no CONTRATO; e
- b) calcular o valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL da CONCESSIONÁRIA, em função do desempenho relativamente aos limites estabelecidos.

17.2. A avaliação do desempenho da CONCESSIONÁRIA na execução do OBJETO do CONTRATO, que tem por base os indicadores previstos no ANEXO VII, será feita trimestralmente.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DE CONTROLE DA CONCESSIONÁRIA

18.1 Sem a prévia anuência do PODER CONCEDENTE, a transferência do controle acionário da CONCESSIONÁRIA e/ou da CONCESSÃO, mesmo que indiretamente por meio de controladoras, implicará a imediata caducidade da CONCESSÃO.

18.2 Para fins de obtenção da anuência de que trata a subcláusula anterior, o pretendente deverá:

- a) atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do PROJETO, quando da transferência; e
- b) comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do CONTRATO em vigor.

18.3. No caso de transferência do controle acionário da CONCESSIONÁRIA para empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do CONTROLADOR, sem que haja alteração do controle indireto da CONCESSIONÁRIA, poderá a anuência prevista

na Cláusula 18.1 ser posterior à transferência, desde que haja prévia comunicação ao PODER CONCEDENTE.

18.4. Para os fins do disposto neste item 18.1, deverão ser submetidos à prévia aprovação do PODER CONCEDENTE todos os acordos de acionistas ou instrumentos semelhantes que venham a ser celebrados para disciplinar o direito de voto e a transferência de ações da CONCESSIONÁRIA, bem como seus respectivos aditamentos.

18.5. O PODER CONCEDENTE autoriza desde já a transferência temporária e limitada ao prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses do controle da CONCESSIONÁRIA para os FINANCIADORES, visando a promover sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos SERVIÇOS e implementação do PROJETO, de acordo com termos e condições livremente pactuados entre a CONCESSIONÁRIA e referidos financiadores, observada a legislação aplicável.

18.5.1. Na hipótese prevista na subcláusula 18.5, deverão os FINANCIADORES, imediatamente após a assunção do controle da CONCESSIONÁRIA comprovar ao PODER CONCEDENTE que atendem às exigências de regularidade jurídica e fiscal, dispensando-se requisitos de capacidade técnica e econômica.

18.5.2 A assunção do controle autorizada na forma da subcláusula 18.5 não alterará as obrigações da CONCESSIONÁRIA e dos CONTROLADORES ante o PODER CONCEDENTE.

18.5.3. Encerrado o prazo previsto na subcláusula 18.5, deverão os FINANCIADORES devolver o controle da CONCESSIONÁRIA aos CONTROLADORES ou transferi-lo após a devida reestruturação para terceiro devidamente qualificado para o cumprimento das obrigações previstas neste CONTRATO e que deverá ser prévia e expressamente aprovado pelo PODER CONCEDENTE, em conformidade com o disposto nas subcláusulas 18.1 e 18.2.

18.6. Independe de autorização prévia do PODER CONCEDENTE, mas requerendo posterior notificação, a alteração da composição acionária da CONCESSIONÁRIA que não implique em alteração do controle acionário, bem como as transferências entre os CONTROLADORES de ações representativas do capital social da CONCESSIONÁRIA integrantes de seu bloco de controle.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - PENALIDADES

19.1. A CONCESSIONÁRIA concorda expressamente em se submeter às sanções fixadas unilateralmente, após o devido processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, pelo PODER CONCEDENTE, estabelecidas na legislação vigente, em regulamentos vigentes ou em futuras alterações destes regulamentos, em especial:

- a) as sanções relativas às infrações de índole operacional;
- b) as sanções decorrentes da obtenção de resultados insatisfatórios em índice de avaliação de desempenho operacional estabelecido pelo PODER CONCEDENTE.

19.2. O PODER CONCEDENTE, garantida a ampla defesa, poderá aplicar à CONCESSIONÁRIA as seguintes sanções pela inexecução parcial ou total das obrigações estabelecidas neste CONTRATO, observadas a natureza e a gravidade da falta:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

19.2.1 A advertência será aplicada nos casos de infração leve.

19.2.2 A multa, cujo valor será proporcional à gravidade da infração cometida, será aplicada nos casos de reincidência e de infrações de gravidade média e grave.

19.2.3 O valor das multas variará de 0,1% (um décimo por cento) a 1,5% (um e meio por cento) do valor da CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL.

19.2.4 No caso de infrações continuadas será fixada multa diária enquanto perdurar o descumprimento.

19.3. As multas poderão ser executadas por meio da execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL.

19.4. A partir do ato que a aplicou, o valor da multa será corrigido pela incidência do percentual de variação mensal da taxa referencial SELIC para títulos federais.

19.5. As multas não terão caráter compensatório ou indenizatório e serão aplicadas sem prejuízo da responsabilidade administrativa, civil ou criminal da CONCESSIONÁRIA.

19.6. A suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração e a declaração de inidoneidade serão aplicadas nas hipóteses de infração grave e, conforme o caso, nas hipóteses de:

- a) condenação definitiva pela prática, por meios dolosos, de fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- b) prática de atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação e do CONTRATO;
- c) carência de idoneidade para contratar com a Administração, em virtude de atos ilícitos praticados.

19.6.1. A suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração serão aplicados por prazo não superior a 2 (dois) anos.

19.7. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública será mantida enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante o PODER CONCEDENTE, que será concedida sempre que a CONCESSIONÁRIA ressarcir o PODER CONCEDENTE pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na subcláusula anterior.

19.8. Independente dos critérios específicos de graduação previstos na subcláusula 19.2, a gradação das penas observará a seguinte escala:

- a) a infração será considerada leve quando decorrer de condutas involuntárias ou escusáveis da CONCESSIONÁRIA, da qual ela não se beneficie e que não cause danos ao PODER CONCEDENTE ou a terceiros;

b) a infração será considerada de gravidade média quando decorrer de conduta inescusável, mas que não traga para a CONCESSIONÁRIA qualquer benefício ou proveito; e

c) a infração será considerada grave quando o PODER CONCEDENTE constatar presente um dos seguintes fatores:

(i) ter a CONCESSIONÁRIA, agido com má-fé;

(ii) da infração decorrer benefício direto ou indireto para a CONCESSIONÁRIA;

19.9. Na definição da gravidade da inadimplência, na fixação da penalidade, na quantificação do seu valor e na eventual cumulação das sanções correspondentes, o PODER CONCEDENTE observará as seguintes circunstâncias, dentre outras que entender pertinentes:

a) a proporcionalidade entre a intensidade da sanção e a gravidade da inadimplência;

b) os danos resultantes da inadimplência para o PROJETO;

c) a vantagem auferida pela CONCESSIONÁRIA em virtude da inadimplência verificada;

d) a situação econômica e financeira da CONCESSIONÁRIA, em especial a sua capacidade de geração de receitas e o seu patrimônio;

e) os antecedentes da CONCESSIONÁRIA;

f) a reincidência específica, assim entendida a repetição de falta de igual natureza após o recebimento de notificação anterior, no prazo de 1 (um) ano, contado da notificação do ato de instauração do processo; e

g) as circunstâncias gerais agravantes ou atenuantes da situação, conforme entender o PODER CONCEDENTE.

19.10. As sanções descritas nas subcláusulas 19.1 e 19.2 não serão necessariamente aplicadas em seqüência gradativa (da mais leve para a mais gravosa), podendo ser impostas cumulativamente, a depender da gravidade da inadimplência verificada.

19.11. A autuação, aplicação ou cumprimento de sanção não desobriga a CONCESSIONÁRIA de corrigir a falta correspondente.

19.12. O descumprimento pela CONCESSIONÁRIA do prazo de início da operação, conforme determinado na ordem de serviço expedida pelo PODER CONCEDENTE na assinatura do CONTRATO, sujeitará a CONCESSIONÁRIA à multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de REAIS), cumulada com multa de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por dia de atraso, até o efetivo início da operação dos SERVIÇOS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - GARANTIA DO PODER CONCEDENTE

20.1. Com a finalidade de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as quantias devidas à CONCESSIONÁRIA a título de CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL, o PODER CONCEDENTE garantirá suas obrigações por meio da vinculação e cessão de parcela das receitas futuras do FPE destinado ao Estado do Ceará, nos termos da Lei Estadual nº. [____], de [____] de 2009, por todo o PRAZO DA CONCESSÃO, conforme previsto na Cláusula 13.5 e no CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS.

20.2. Adicionalmente à garantia mencionada na Cláusula 20.1 acima, o PODER CONCEDENTE contratará garantia fidejussória de instituição financeira de primeira linha (assim consideradas aquelas com patrimônio líquido superior a R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais)) em montante equivalente ao valor eventualmente devido à CONCESSIONÁRIA a título de indenização pelo término antecipado do CONTRATO, na forma da Cláusula 24 deste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA- GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

21.1. Como GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL, a CONCESSIONÁRIA constitui, no momento da celebração do presente CONTRATO, garantia em favor do PODER CONCEDENTE, no valor de R\$ [_____] ([_____] reais), equivalente, nesta data a 5% (cinco por cento) do VALOR DO CONTRATO.

21.2. O valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL será reajustado anualmente, de acordo com os mesmos parâmetros previstos na Cláusula 13.4 acima.

21.3. A GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL poderá ser prestada por meio das seguintes formas, segundo determinado pela CONCESSIONÁRIA:

- a) caução em dinheiro;

b) caução de títulos da dívida pública sob a forma escritural, com registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

c) seguro-garantia, sujeito à prévia aceitação do PODER CONCEDENTE, quanto a seus termos, condições e companhia seguradora; ou

d) fiança bancária à primeira demanda, sujeita à prévia aceitação do PODER CONCEDENTE, quanto a seus termos, condições e instituição fiadora.

21.4. A GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL será liberada integralmente quando do término da presente CONCESSÃO e terá seu valor reduzido à razão de 10% (dez por cento) na medida em que concluídas as Etapas 1 e 2 previstas na Cláusula 13.1.1 do presente CONTRATO e em 90% (noventa por cento) a partir da conclusão da Etapa 3 prevista na Cláusula 13.1.1 do presente CONTRATO.

21.5. Caso o valor da GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL não seja suficiente para o pagamento da penalidade imposta pelo PODER CONCEDENTE e/ou para cobrir os prejuízos que o PODER CONCEDENTE venha a sofrer por conta da prestação defeituosa dos SERVIÇOS, ou de condutas dolosas ou culposas da CONCESSIONÁRIA, esta permanecerá pessoalmente responsável pela diferença.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- GARANTIAS NO FINANCIAMENTO

22.1. A CONCESSIONÁRIA poderá constituir em favor dos FINANCIADORES garantia real ou fidejussória:

a) sobre os direitos emergentes da concessão aí expressamente incluídos, sem limitação, a CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL e eventual direito a indenização no caso de término antecipado da CONCESSÃO, bem como os ganhos auferidos com eventual exploração de EMPREENDIMENTO COMERCIAL e as receitas acessórias e complementares, desde que o oferecimento de tais garantias não inviabilize ou impossibilite a continuidade da execução do PROJETO objeto deste CONTRATO;

b) sobre até 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da CONCESSIONÁRIA, inclusive o controle, quer sob a forma de alienação fiduciária, usufruto ou penhor, aí expressamente abrangidos todos os títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos (dividendos e juros sobre capital próprio) e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da realização de

tal garantia, sendo certo, contudo, que a eventual execução de tal garantia ficará condicionada à aprovação do PODER CONCEDENTE no caso de importar em transferência de controle; e

c) sobre os direitos da CONCESSIONÁRIA emergentes da GARANTIA DO PODER CONCEDENTE, por meio do negócio jurídico considerado mais apropriado, na medida do permitido pela legislação aplicável

22.2. Outras garantias permitidas em lei que venham a ser exigidas pelos FINANCIADORES do PROJETO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - INTERVENÇÃO DO PODER CONCEDENTE

23.1. Sem prejuízo das sanções cabíveis e das responsabilidades incidentes, o PODER CONCEDENTE poderá intervir na CONCESSÃO, a qualquer tempo, com o fim de assegurar a adequação na execução do CONTRATO, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais regulamentares e legais pertinentes.

23.2. Entre as situações que ensejam a intervenção, incluem-se:

- a) cessação ou interrupção, total ou parcial, do objeto da CONCESSÃO;
- b) deficiências graves na organização da CONCESSIONÁRIA ou no normal desenvolvimento das atividades abrangidas pela CONCESSÃO;
- c) situações que ponham em risco a segurança de pessoas ou bens;

23.3. A intervenção será declarada por decreto do PODER CONCEDENTE que designará o interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.

23.3.1 Será instaurado, no prazo de 30 (trinta) dias da declaração da intervenção, procedimento administrativo com a finalidade de comprovar as causas determinantes da medida e apurar responsabilidades, assegurando-se à CONCESSIONÁRIA amplo direito de defesa.

23.3.2 O procedimento administrativo de intervenção deve ser concluído no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

23.4. Cessada a intervenção, se não for extinta a CONCESSÃO, a administração dos SERVIÇOS será devolvida à CONCESSIONÁRIA, precedida de prestação de contas pelo interventor, que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

24.1. A CONCESSÃO extinguir-se-á por:

- a) término do prazo de vigência do CONTRATO;
- b) encampação;
- c) caducidade;
- d) rescisão;
- e) anulação;
- f) falência ou extinção da CONCESSIONÁRIA.

24.2. Extinta a CONCESSÃO, o exercício de todos os direitos e privilégios transferidos à CONCESSIONÁRIA retornarão ao PODER CONCEDENTE, havendo imediata assunção dos SERVIÇOS por este, procedendo-se aos levantamentos, avaliações e liquidações que se fizerem necessários.

24.3. A assunção dos SERVIÇOS autoriza a ocupação das instalações e a utilização, pelo PODER CONCEDENTE, de todos os BENS REVERSÍVEIS.

24.4. A indenização devida à CONCESSIONÁRIA, em qualquer hipótese, deverá ser paga pelo PODER CONCEDENTE diretamente aos FINANCIADORES da CONCESSIONÁRIA, se aplicável, implicando tal pagamento em quitação automática da obrigação do PODER CONCEDENTE perante a CONCESSIONÁRIA.

24.4.1. É assegurado à CONCESSIONÁRIA o direito de ceder ou onerar em favor dos FINANCIADORES do PROJETO qualquer direito a uma indenização a que possa fazer jus nos termos desta cláusula 24 e da lei aplicável.

24.5. O advento do termo final do CONTRATO opera, de pleno direito, a extinção da CONCESSÃO.

24.6. Considera-se encampação a retomada do OBJETO pelo PODER CONCEDENTE durante o prazo da CONCESSÃO, por motivo de interesse público, mediante lei autorizativa específica e após prévio pagamento de indenização das parcelas dos investimentos vinculados a BENS REVERSÍVEIS, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a CONTINUIDADE dos SERVIÇOS.

24.6.1. A indenização devida compreenderá as perdas decorrentes da extinção do CONTRATO, e será fixada sobre a base do capital que efetivamente foi investido, deduzida a depreciação calculada mediante a aplicação de taxas equivalentes às utilizáveis nas concessões de serviços públicos. Tal depreciação será apurada por auditoria nomeada de comum acordo por ambas as Partes.

24.6.2. Na hipótese de efetivação de encampação, o PODER CONCEDENTE deverá pagar à CONCESSIONÁRIA multa compensatória no valor de 20% (vinte por cento) do VALOR DO CONTRATO ao tempo da encampação, o qual será acrescentado ao valor da indenização devida na forma da subcláusula 24.6.1 acima. O valor pago pelo PODER CONCEDENTE a título de multa também abrangerá a garantia concedida pela CONCESSIONÁRIA em favor dos FINANCIADORES, nos termos da Cláusula 22.1(a) deste CONTRATO.

24.7. A inexecução total ou parcial do CONTRATO acarretará, a critério do PODER CONCEDENTE, a declaração de caducidade da CONCESSÃO, sem prejuízo da aplicação das demais sanções previstas na lei e no CONTRATO.

24.7.1 A caducidade da concessão poderá ser declarada pelo PODER CONCEDENTE quando, comprovadamente:

- a) os SERVIÇOS estiverem sendo prestados de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios, parâmetros e indicadores de desempenho operacional definidores de sua qualidade e o PODER CONCEDENTE considerar inviável ou inconveniente a intervenção;
- b) a CONCESSIONÁRIA descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à CONCESSÃO;
- c) a CONCESSIONÁRIA paralisar os SERVIÇOS ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR;
- d) a CONCESSIONÁRIA perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para manter a adequada prestação dos SERVIÇOS;
- e) a CONCESSIONÁRIA deixar de manter a integridade das garantias previstas no CONTRATO;

f) a CONCESSIONÁRIA não cumprir as sanções impostas, nos devidos prazos;

g) a CONCESSIONÁRIA não atender à intimação do PODER CONCEDENTE para regularizar a prestação dos SERVIÇOS;

h) a CONCESSIONÁRIA for condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais;

i) a CONCESSIONÁRIA descumprir o prazo de início da operação, conforme determinado na ordem de serviço expedida pelo PODER CONCEDENTE, por período que exceda 120 (cento e vinte) dias.

24.7.2 A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência da concessionária em processo administrativo, assegurado o direito de ampla defesa.

24.7.3 A instauração do processo administrativo para decretação da caducidade será precedido de comunicação à CONCESSIONÁRIA, apontando a situação de inadimplência e concedendo prazo tecnicamente razoável, não inferior a 30 (trinta) dias, para sanar as irregularidades.

24.7.4 Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência ou irregularidade, a caducidade será declarada por decreto do PODER CONCEDENTE, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

24.7.5. 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.

24.7.6. Sem prejuízo de qualquer disposição deste CONTRATO, declarada a caducidade da CONCESSÃO, deverá o PODER CONCEDENTE pagar à CONCESSIONÁRIA indenização no valor de todos os BENS REVERSÍVEIS ainda não amortizados ou depreciados no momento da declaração da caducidade, do qual deverão ser deduzidos os valores de todas as penalidades impostas à CONCESSIONÁRIA.

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

24.8.1. Não obstante o disposto na Cláusula 24.8, a CONCESSIONÁRIA poderá rescindir o presente CONTRATO a qualquer tempo, na hipótese de término da vigência ou da eficácia da GARANTIA DO PODER CONCEDENTE, devendo o PODER CONCEDENTE, nesta hipótese, pagar à CONCESSIONÁRIA a indenização prevista na Cláusula 24.6.1 acima, acrescida da multa prevista na Cláusula 24.6.2 acima.

24.9. A declaração de nulidade do presente CONTRATO ocorrerá caso se verifique ilegalidade no processo licitatório, em sua formalização ou em cláusula considerada essencial que comprometa a execução do OBJETO, instaurado o devido processo administrativo, iniciado a partir da respectiva notificação emitida pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, garantidos o contraditório e a ampla defesa.

24.10. A CONCESSÃO será extinta caso a CONCESSIONÁRIA tenha sua falência decretada, por sentença transitada em julgado, ou no caso de recuperação judicial que, a juízo do PODER CONCEDENTE, prejudique a execução deste CONTRATO.

24.10.1. Na hipótese de extinção do CONTRATO por falência da CONCESSIONÁRIA, a indenização ficará limitada apenas ao valor correspondente ao saldo vincendo dos financiamentos contraídos pela CONCESSIONÁRIA e comunicados anteriormente ao PODER CONCEDENTE, para realização dos investimentos no PROJETO, vedada qualquer compensação com débitos da CONCESSIONÁRIA perante o PODER CONCEDENTE

24.10.2. 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 de processo administrativo para apuração do efetivo prejuízo e determinação das sanções aplicáveis, descontando-se os valores dos prejuízos e das multas da eventual indenização a ser paga à massa falida.

24.10.3. Não será realizada partilha do eventual acervo líquido da CONCESSIONÁRIA extinta entre seus acionistas, antes do pagamento de todas

as obrigações perante o PODER CONCEDENTE e sem a emissão de auto de vistoria, que ateste o estado em que se encontram os BENS REVERSÍVEIS.

24.11. Em qualquer caso de término deste CONTRATO, a construção e a exploração do EMPREENDIMENTO COMERCIAL permanecerão inalteradas, sendo revertidos ao PODER CONCEDENTE todos os direitos emergentes dos contratos celebrados pela CONCESSIONÁRIA para a realização de tais atividades vigentes no momento da efetiva extinção deste CONTRATO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - BENS REVERSÍVEIS

25.1. Ao término do CONTRATO, por qualquer razão que seja, o ESTÁDIO, ESTACIONAMENTO e SECRETARIA, bem como o eventual direito a auferir rendas do EMPREENDIMENTO COMERCIAL reverterão ao PODER CONCEDENTE.

25.1.1 Os bens revertidos ao PODER CONCEDENTE ao final da CONCESSÃO deverão estar em condição de utilização por, pelo menos, mais 24 (vinte e quatro) meses.

25.2. Ao longo de toda a vigência do CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA deverá manter os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO em condições adequadas de uso, assim entendidos os bens que respeitem às normas técnicas relativas à SEGURANÇA e ao CONFORTO, entre outros parâmetros essenciais à sua boa utilização.

25.2.1. A vinculação de que trata esta cláusula deve constar expressamente em todos os negócios jurídicos da CONCESSIONÁRIA com terceiros, que envolvam os BENS VINCULADOS À CONCESSÃO.

25.3. A CONCESSIONÁRIA não poderá dispor dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, nem constituir sobre ele qualquer ônus ou gravame, sem prévia anuência do PODER CONCEDENTE.

25.3.1. No caso de oneração de qualquer dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO em razão de ordem judicial, ou qualquer outra circunstância alheia ao controle e à vontade da CONCESSIONÁRIA, obriga-se a CONCESSIONÁRIA a:

a) notificar imediatamente ao PODER CONCEDENTE a constituição do ônus ou gravame sobre o(s) BEM(NS) VINCULADO(S) À CONCESSÃO, as razões de tal constituição e as medidas que estão sendo tomadas pela

CONCESSIONÁRIA para desconstituir o ônus ou gravame sobre o(s) BEM(NS) VINCULADO(S) À CONCESSÃO; e

b) nomear outro bem da CONCESSIONÁRIA, ou de seu CONTROLADOR, para substituir o(s) BEM(NS) VINCULADO(S) À CONCESSÃO sobre o(s) qual(is) recai o ônus ou gravame.

25.4. Não caberá à CONCESSIONÁRIA qualquer indenização pela reversão dos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, ressalvado o caso de bens que não estejam integralmente amortizados quando do término da CONCESSÃO.

25.4.1 O valor estabelecido a título de indenização será homologado pelo PODER CONCEDENTE, após análise de parecer econômico-financeiro elaborado por empresa especializada independente.

25.4.2. O PODER CONCEDENTE descontará do valor homologado os valores referentes às penalidades contratuais não pagas e aos passivos trabalhistas, se houver, realizará os pagamentos devidos aos FINANCIADORES em razão das parcelas não pagas dos FINANCIAMENTOS, até o limite do valor total da indenização, e pagará à CONCESSIONÁRIA o valor remanescente, se houver.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

26.1. Caso quaisquer CONFLITOS surjam em relação a este CONTRATO, as partes deverão emvidar seus melhores esforços para solucionar o CONFLITO.

26.1.1. Caso as partes não cheguem a um consenso com relação ao CONFLITO existente, qualquer parte poderá enviar às demais uma notificação para que referido Conflito seja submetido à ARBITRAGEM de acordo com esta cláusula 28.1.

26.2. Mediante a entrega e recebimento de uma NOTIFICAÇÃO DE ARBITRAGEM, o CONFLITO deverá ser resolvido de forma definitiva por ARBITRAGEM constituída perante e de acordo com as regras da Câmara de Arbitragem da Câmara de Comércio Internacional – CCI em vigor, no que não contrariarem os termos deste CONTRATO.

26.3. O local da ARBITRAGEM será a Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará. A ARBITRAGEM deverá ser conduzida em português e o árbitro nomeado deverá estar habilitado a arbitrar disputas de natureza semelhante, possuindo experiência e conhecimento técnico necessários.

26.4. As partes concordam que as decisões proferidas pela ARBITRAGEM serão definitivas e vincularão as partes.

26.4.1. A sentença arbitral poderá incluir dispositivo sobre a alocação de custos, inclusive honorários advocatícios razoáveis e pequenas despesas.

26.4.2 As PARTES, neste ato, acordam que cada uma deverá arcar com seus próprios custos durante a condução da ARBITRAGEM, e a parte à qual for proferida uma sentença arbitral desfavorável deverá reembolsar a outra parte por toda e qualquer despesa e custo razoável incorrido, inclusive, mas sem limitação, honorários advocatícios e despesas com viagens.

26.5 As partes renunciam a qualquer outro tribunal que de outra forma teria competência para julgar qualquer matéria submetida à ARBITRAGEM nos termos desta cláusula 26.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

27.1. O não exercício ou o exercício intempestivo ou parcial de qualquer direito que assista a qualquer das partes, ao abrigo do CONTRATO não importa a renúncia desse direito, não impede seu exercício posterior, nem constitui moratória ou novação da respectiva obrigação.

27.2. O prazo de vigência do presente CONTRATO não será prorrogado.

27.3. Para as finalidades exclusivas de obter medidas cautelares e urgentes, bem como para executar a sentença arbitral exarada no processo de arbitragem conduzido nos termos da Cláusula 26 acima, fica eleito o Foro da Comarca do Município de Fortaleza, com renúncia expressa das partes a outros, por mais privilegiados que possam ser.

27.5 O presente CONTRATO será registrado e arquivado nos órgãos competentes e na Secretaria de Estado de Esportes, que providenciará, dentro de 20 (vinte) dias de sua assinatura, a publicação de seu extrato no D.O.E.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente CONTRATO em [__] ([__]) vias de igual valor e teor, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

Fortaleza, [_____] de 2009

[SPE] S.A.,
na qualidade de Concessionária

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ESTADO DO CEARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE ESPORTES,
na qualidade de Poder Concedente

Nome:
Cargo:

[_____] S.A.,
na qualidade de Controlador

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG: