INSTRUMENTO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO nº 39/2025

Pregão Eletrônico nº 53/2025

Processo SUPRI 143/2025

SECRETARIA GESTORA: Secretaria de Desenvolvimento Econômico

Contrato que entre si celebram a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI e a empresa **EMPRESA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA** na forma abaixo:

CONCEDENTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI, inscrita no CNPJ sob o nº 46.523.031/0001-28 com Paço na Rua Agostinho Ferreira Campos, 675, Vila Nova Itapevi – Itapevi - SP, neste ato representada pelo Secretaria de Desenvolvimento Econômico, senhor: Mauro Martins Junior, portador do CPF nº 280.816.888-89.

CONCESSIONÁRIA: EMPRESA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 58.508.785/0001-98, estabelecida à Alameda Casa Branca, 851 – Conj 111 – Edifício Bristol – Jardim Paulista – SP – CEP: 01408-001 tel. 11-99998 9449, e-mail: ncauto@terra.com.br , legalmente aqui representada na forma de seu Contrato Social e alterações subsequentes pelo Senhor Antonio Cavalheiro Lacerda, portador do CPF nº 197.172.608-77.

CLÁUSULA I - DO OBJETO DO CONTRATO E FUNDAMENTO LEGAL

1.1. O objeto do presente contrato é a **CONCESSÃO ADMINISTRATIVA,EM CARÁTER ONEROSO, DO MERCAD MUNICIPAL "MARIA MADALENA FELIPE DE CARVALHO", SITUADO NA AVENIDA FERES NACIF CHALUPPE, 770 – CENTRO – ITAPEVI -SP, INCLUINDO A TOTALIDADE DE SUA ESTRUTURA FÍSICA, COMPOSTA POR 29 (VINTE E NOVE) BOXES COMERCIAIS, SETOR ADMINISTRATIVO, BANHEIROS, ÁREAS COMUNS INTERNAS E EXTERNAS, PARA FINS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL, MANUTENÇÃO, GESTÃO OPERACIONAL E PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO LOCAL** pelo que se declara em condições de executar o objeto, em estreita observância com o indicado no Termo de Referência, nas especificações e na documentação, objeto desta licitação, através do Edital do **PREGÃO ELETRÔNICO nº 53/2025**, realizada que foi, sob o regime de empreitada por preços global, tipo maior preço e devidamente homologada pela **CONCEDENTE.**

1.2. Dos valores contratados:

ITEM	QTDE.	UN.	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL PARA 180 MESES
01	01	serv	Concessão de uso de bem público, mediante pagamento mensal com encargo, destinada à implantação, gestão e exploração comercial de 29 (vinte e nove) boxes do mercado Municipal "Maria Madalena Felipe de Carvalho", incluindo a administração das áreas comuns, manutenção, limpeza, segurança e demais responsabilidades operacionais da concessionária.	R$ 38.100,00	R$ 6.858.000,00

1.3. A concessionária será responsável por toda a gestão integrada do equipamento público, abrangendo a organização das atividades comerciais, a padronização dos serviços, a manutenção das instalações, a segurança, a limpeza e a gestão de resíduos, em

conformidade com os atos normativos expedidos pelo Poder Concedente, que integram o contrato como cláusulas obrigatórias

1.4. Da especificação das atividades

1.4.1. As atividades a serem desenvolvidas no interior do Mercado Municipal "Maria Madalena Felipe de Carvalho" deverão ser compatíveis com a destinação pública do equipamento, atendendo ao interesse coletivo, à vocação econômica e social do espaço, bem como às diretrizes definidas pelo Poder Concedente.

1.4.2. Compete à concessionária, no âmbito de sua gestão integrada, promover a organização funcional dos espaços, estabelecendo a alocação dos segmentos e atividades comerciais, conforme critérios de complementaridade, diversidade, viabilidade técnica e respeito às normas sanitárias, urbanísticas, ambientais e de segurança.

1.4.3. A concessionária deverá apresentar Plano de Ocupação contendo a proposta de distribuição das atividades, que será submetida à análise e aprovação do Poder Concedente, observando-se os princípios da eficiência, acessibilidade, regularidade do uso do solo e convivência harmoniosa entre os permissionários e usuários.

1.4.4. Fica vedada a instalação de atividades que contrariem a função socioeconômica do equipamento público, a ordem pública, os bons costumes, a legislação vigente ou que comprometam a segurança, a salubridade, o meio ambiente e a integridade das instalações.

1.4.5. A eventual alteração, ampliação ou substituição das atividades indicadas no Plano de Ocupação aprovado deverá ser previamente submetida à apreciação técnica e autorização formal do Poder Concedente, mediante justificativa fundamentada por parte da concessionária.

1.4.6. A concessionária poderá celebrar contratos de cessão secundária de uso com terceiros para a ocupação e exploração dos espaços internos, sob sua responsabilidade direta e conforme as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência e no Plano de Ocupação aprovado. É vedada a transferência integral da gestão do espaço ou a delegação das obrigações contratuais assumidas perante o Poder Concedente.

1.4.7. Todos os contratos de cessão secundária deverão estar disponíveis para fins de auditoria, fiscalização e controle por parte do Poder Concedente, o qual poderá exigir adequações, inclusive rescisões, sempre que constatadas irregularidades ou violações às normas estabelecidas.

1.5. Do horário de funcionamento

1.5.1. O horário de funcionamento do Mercado Municipal "Maria Madalena Felipe de Carvalho" será definido pela concessionária no Plano de Ocupação, a ser submetido à análise e aprovação do Poder Concedente, observadas as necessidades dos usuários, a dinâmica comercial e as peculiaridades do entorno urbano.

1.5.2. O Plano de Ocupação deverá indicar, de forma clara, os horários de abertura ao público, funcionamento interno, operação dos serviços de apoio e controle de acesso, assegurando a regularidade, a segurança e a conformidade com as normas de posturas municipais e de convivência urbana.

1.5.3. A realização de atividades fora do horário regular de funcionamento estará condicionada à autorização prévia e expressa do Poder Concedente, mediante solicitação fundamentada por parte da concessionária.

1.5.4. O horário destinado às operações de carga e descarga de mercadorias também deverá constar expressamente no Plano de Ocupação, observando critérios de menor impacto à vizinhança, mobilidade urbana e segurança operacional, podendo ser revisto por ato administrativo do Poder Concedente sempre que necessário ao interesse público.

1.6. Das vedações

1.6.1. No âmbito do Mercado Municipal "Maria Madalena Felipe de Carvalho", será vedada a realização de quaisquer condutas ou práticas incompatíveis com o interesse público, com a legislação vigente, com as disposições deste Termo de Referência, do contrato de concessão e do Plano de Ocupação aprovado, especialmente:

1.6.2. O exercício de atividades ou serviços em desacordo com as diretrizes e usos definidos no Plano de Ocupação aprovado pelo Poder Concedente;

1.6.3. A ocupação irregular de áreas, compreendida como a extrapolação dos limites físicos dos espaços designados ou a utilização de áreas comuns sem autorização expressa da concessionária;

1.6.4. A prática de jogos de azar, atos ilícitos, atividades clandestinas ou qualquer comportamento que atente contra a ordem pública, a segurança dos frequentadores ou a função institucional do equipamento público;

1.6.5. O descarte indevido de resíduos sólidos ou líquidos, fumaça, gordura ou qualquer substância poluente em áreas internas ou externas, em desconformidade com as normas ambientais, sanitárias e de limpeza urbana;

1.6.6. A veiculação de qualquer forma de propaganda político-partidária, religiosa ou ideológica nas dependências do Mercado, vedada em caráter absoluto, em consonância com os princípios da laicidade do Estado e da impessoalidade da Administração Pública;

1.6.7. A permanência ou o exercício de atividades por indivíduos sob efeito de substâncias psicoativas, inclusive álcool, que comprometam a segurança, a convivência ou o funcionamento do espaço;

1.6.8. A concessionária deverá incluir em seu regulamento interno e nos contratos de cessão secundária as vedações aqui previstas, responsabilizando-se por zelar pelo seu cumprimento no âmbito das atividades exercidas no equipamento concedido. Constatadas infrações, caberá à concessionária adotar as providências imediatas, inclusive de sanção contratual interna, e comunicar formalmente ao Poder Concedente para as medidas cabíveis.

1.7. Dos encargos de administração, operação, manutenção, vigilância e limpeza do mercado municipal

1.7.1. Administração

1.7.1.1. A concessionária deverá manter, durante toda a vigência contratual, as instalações do Mercado Municipal "Maria Madalena Felipe de Carvalho" em plenas condições operacionais, observando os princípios da continuidade, qualidade e eficiência dos serviços públicos concedidos.

1.7.1.2. Compete à concessionária manter o Poder Concedente informado sobre todos os aspectos relacionados à execução do contrato, devendo responder a quaisquer solicitações formais no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados do recebimento da comunicação oficial.

1.7.1.3. Caberá à concessionária obter, perante os órgãos públicos municipais, estaduais e federais, todas as licenças, alvarás, autorizações e demais documentos necessários ao exercício regular de suas atividades, arcando integralmente com as despesas decorrentes.

1.7.1.4. A concessionária deverá manter atualizadas todas as licenças e autorizações exigidas para a operação do equipamento concedido, sendo responsável por sua renovação nos prazos estabelecidos pelos órgãos competentes.

1.7.1.5. Nas contratações de pessoal, a concessionária deverá observar integralmente a legislação trabalhista, previdenciária, tributária, fiscal, bem como os acordos, convenções e dissídios coletivos das categorias profissionais envolvidas, assegurando ainda o cumprimento das normas de segurança e saúde no trabalho previstas nas normas regulamentadoras vigentes.

1.7.1.6. A concessionária deverá fornecer aos seus colaboradores todos os equipamentos de proteção individual (EPIs) e coletiva (EPCs) necessários à execução segura de suas atividades, devendo zelar pela sua utilização adequada e substituição periódica, conforme estabelecido na legislação vigente.

1.7.2. Operação

1.7.2.1. A concessionária será responsável por toda a operação do Mercado Municipal, compreendendo a coordenação das atividades comerciais, o atendimento ao público, a gestão dos espaços comuns e a aplicação das diretrizes estabelecidas no Plano de Ocupação aprovado pelo Poder Concedente.

1.7.2.2. A operação deverá observar os princípios da eficiência, do respeito à coletividade, da sustentabilidade e da promoção da atividade econômica local, assegurando a harmonia entre os ocupantes, usuários e o poder público.

1.7.2.3. A concessionária deverá disponibilizar equipe capacitada e devidamente identificada para atuar nas funções de atendimento, coordenação, controle de acessos e apoio operacional, conforme exigências contratuais.

1.7.3. Manutenção

1.7.3.1. É de inteira responsabilidade da concessionária a execução de todas as atividades de manutenção preventiva, corretiva e preditiva das instalações, equipamentos e mobiliários do Mercado Municipal, com vistas à preservação de suas condições funcionais, estruturais e estéticas.

1.7.3.2. A concessionária deverá manter registro atualizado de todos os serviços de manutenção realizados, o qual deverá estar disponível para fiscalização do Poder Concedente sempre que solicitado.

1.7.3.3. Eventuais intervenções que demandem paralisação temporária de áreas do mercado deverão ser previamente comunicadas ao Poder Concedente, acompanhadas de plano de execução e cronograma.

1.7.4. Vigilância

1.7.4.1. A concessionária será responsável por implantar e manter sistema de vigilância patrimonial no Mercado Municipal, garantindo a integridade física das instalações, dos usuários, trabalhadores e bens públicos.

1.7.4.2. A vigilância poderá ser exercida por meio de equipe presencial, sistema de monitoramento eletrônico ou modelo híbrido, conforme o plano de segurança aprovado pelo Poder Concedente.

1.7.4.3. As atividades de vigilância deverão respeitar as legislações aplicáveis e observar as normas de convivência e proteção aos direitos dos usuários, sendo vedada qualquer forma de constrangimento ou tratamento discriminatório.

1.7.5. Limpeza

1.7.5.1. A concessionária será responsável por manter o Mercado Municipal permanentemente limpo, arejado, higienizado e livre de odores, em condições adequadas de salubridade e bem-estar para os usuários e trabalhadores.

1.7.5.2. As atividades de limpeza deverão incluir a varrição, coleta de resíduos, lavagem de pisos, higienização de sanitários e demais rotinas compatíveis com a dinâmica do uso coletivo do espaço, conforme padrões definidos em regulamento.

1.7.5.3. A concessionária deverá adotar práticas sustentáveis de gestão de resíduos sólidos, promovendo a separação adequada dos materiais recicláveis, o correto descarte e, quando possível, ações de educação ambiental junto aos ocupantes e usuários.

1.8. Das disposições gerais

1.8.1. O Mercado Municipal será entregue à concessionária sem qualquer benfeitoria, mobiliário ou instalação adicional, competindo exclusivamente a esta realizar, por sua conta e risco, as adaptações, layout, limpeza inicial, instalação de mobiliário e equipamentos necessários à plena operação do espaço concedido. A concessionária declara, para todos os fins, que receberá o bem em condições adequadas de uso e se compromete a restituí-lo, ao término da concessão, em estado de conservação compatível com o uso regular e contínuo, observadas as benfeitorias autorizadas e incorporáveis.

1.8.2. Compete à concessionária assegurar que todos os seus colaboradores, inclusive os vinculados às atividades exercidas por cessionários secundários, estejam devidamente capacitados para atendimento ao público, prezando pela excelência na prestação dos serviços e pela manutenção de ambiente adequado à convivência e à finalidade pública do espaço.

1.8.3. A comercialização de produtos no interior do Mercado Municipal dar-se-á exclusivamente sob gestão da concessionária, diretamente ou por meio de subcessão regularizada, sendo obrigatória a emissão de nota ou cupom fiscal aos consumidores finais, nos termos da legislação tributária vigente.

1.8.4. É vedada à concessionária a transferência da totalidade ou da titularidade do contrato de concessão sem a anuência expressa do Poder Concedente, sendo permitida, no entanto, a cessão secundária dos espaços internos a terceiros, sob sua exclusiva responsabilidade e conforme diretrizes constantes no Plano de Ocupação aprovado.

1.8.5. A concessionária deverá zelar continuamente pela conservação do espaço concedido, sendo responsável por realizar os reparos e manutenções necessários, inclusive nas áreas comuns, mediante comunicação prévia ao Poder Concedente quando envolver alterações estruturais ou de engenharia.

1.8.6. A eventual readequação das atividades desenvolvidas no interior do Mercado Municipal deverá respeitar o Plano de Ocupação aprovado e dependerá de justificativa técnica e autorização do Poder Concedente, quando implicar alteração de ramo, modificação estrutural ou impacto relevante no uso do espaço público.

1.8.7. Com o objetivo de fomentar a ocupação inicial, incentivar a viabilidade econômica do projeto e atrair maior competitividade na fase licitatória, poderá ser adotado regime de progressividade no pagamento mensal da outorga nos primeiros anos de concessão, conforme segue:

a) 1° ano: pagamento equivalente a 60% do valor proposto;
b) 2° ano: 70% do valor reajustado;
c) 3° ano: 80% do valor reajustado;
d) A partir do 4° ano: 100% do valor originalmente pactuado, com os reajustes legais devidos.

1.8.8. A aplicação do regime de progressividade dependerá de deliberação administrativa fundamentada, em razão do interesse público e da sustentabilidade do contrato.

1.9. Da exploração de receitas acessórias:

1.9.1. A concessionária poderá, mediante autorização prévia do Poder Concedente, explorar receitas alternativas, complementares, acessórias ou de projetos associados, com ou sem exclusividade, decorrentes da concessão de uso.

1.9.2. A solicitação deverá ser formalizada mediante apresentação de plano de exploração, acompanhado de estudo de viabilidade jurídica, técnica e econômico-financeira, e de comprovação de compatibilidade com a legislação vigente no Município de Itapevi.

1.9.3. Serão consideradas receitas acessórias aquelas decorrentes da exploração de publicidade, contratos de exclusividade, instalação de antenas, patrocínios, realização de eventos culturais, quiosques temporários ou outras iniciativas que, por meios lícitos, gerem receita à

concessionária.

1.9.4. Todos os contratos deverão ser celebrados exclusivamente pela concessionária, sendo vedada sua formalização direta por locatários ou terceiros.

1.9.5. A concessionária deverá manter contabilidade separada das receitas acessórias e enviar relatórios mensais e um relatório anual consolidado ao Poder Concedente, incluindo cópias contratuais e planilhas de receita.

1.9.6. A Administração terá acesso, a qualquer tempo, aos contratos firmados pela concessionária que envolvam a área objeto da concessão.

1.9.7. Será devido repasse de 15% (quinze por cento) sobre o valor bruto das receitas acessórias à Prefeitura de Itapevi, sem dedução de tributos ou encargos.

1.9.8. O prazo de vigência dos contratos de exploração não poderá ultrapassar o prazo da concessão de uso.

1.9.9. O Poder Concedente terá até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período, para se manifestar sobre os pedidos de exploração. Este prazo poderá ser suspenso para solicitação de esclarecimentos complementares à concessionária.

CLÁUSULA II - DO VALOR

2.1. O valor total, de acordo com o preço ofertado, para execução do objeto deste contrato é de R$ 6.858.000,00 (seis milhões e oitocentos cinquenta e oito mil reais), daqui por diante denominado "VALOR CONTRATUAL".

CLÁUSULA III - DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O pagamento da concessão de uso do espaço público deverá ocorrer até o dia **15 (quinze) do mês subsequente**, sob pena da incidência de juros, multa e correção monetária;

3.2. Após a emissão da Ordem de Concessão, será concedido à concessionária o prazo máximo de 30 (trinta) dias para sua instalação e início das atividades, período em que ficará isento do pagamento do preço público firmado;

3.3. O pagamento mensal da outorga, deverá ser recolhido em conta corrente específica, em nome da Prefeitura Municipal de Itapevi, através de boleto bancário, ou qualquer outra forma de pagamento que a Administração determinar, de acordo com aviso prévio à concessionária e será contabilizado pelo Município através dos elementos econômicos estabelecidos pelo Departamento de Contabilidade;

3.4. Em caso de atraso, será cobrada a multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária;

CLÁUSULA IV – DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

4.1. O prazo de vigência do contrato será de **180 (cento e oitenta) meses**, contados a partir da data de recebimento da Ordem de Concessão a ser expedida pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, podendo ser prorrogado nos termos do Artigo 107 da lei 14.133/21.

4.2. Em consonância com a legislação vigente, a presente Concessão de Uso se dá em caráter eminentemente precário, podendo ser rescindida a qualquer tempo, sem indenização de qualquer espécie ou natureza à concessionária.

CLÁUSULA V – DA PRORROGAÇÃO E DO REAJUSTE

5.1. O contrato poderá ser prorrogado nos termos do Art. 107 da Lei nº 14.133/21, de comum acordo e manifestado com antecedência de, no mínimo, **90 (noventa) dias** antes de seu término.

5.2. Os valores pactuados serão reajustados a cada período de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, cuja data-base do reajuste está vinculada à data do orçamento estimado, qual seja, **maio/2025**, conforme art. 25, parágrafo 7º e art.92, parágrafo 3º da Lei nº 14.133/2021, com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor – IPC da FIPE.

CLÁUSULA VI - DAS OBRIGAÇÕES LEGAIS E FISCAIS

6.1. Todos e quaisquer impostos, taxas e contribuições fiscais e para fiscais, inclusive os de natureza previdenciária, social e trabalhista, emolumentos, ônus ou encargos de qualquer natureza, decorrentes da celebração deste contrato ou da execução, correrão única e exclusivamente por conta da **CONCESSIONÁRIA**.

6.2. Obriga-se a **CONCESSIONÁRIA** a manter-se inteiramente em dia com as contribuições previdenciárias, sociais e trabalhistas.

6.3. Verificada, em qualquer tempo, a existência de débito proveniente do não recolhimento dos mesmos, por parte da **CONCESSIONÁRIA** serão aplicadas as penalidades previstas neste instrumento.

6.4. Quaisquer alterações nos encargos ou obrigações de natureza fiscal e/ou para fiscal, após a data limite de recebimento e abertura da proposta, será objeto de entendimento entre a **CONCESSIONÁRIA** e a **CONCEDENTE.**

6.5. A **CONCESSIONÁRIA** responderá a todas as reclamatórias trabalhistas que possam ocorrer em consequência da execução dos serviços contratados, os quais não importam em vinculação laboral entre a **CONCEDENTE** e o empregado envolvido, que mantém relação empregatícia com a **CONCESSIONÁRIA,** empregadora na forma do disposto no Art. 2º, da Consolidação das Leis do Trabalho.

6.6. Caso haja condenação da **CONCEDENTE**, inclusive como responsável solidário, a **CONCESSIONÁRIA** reembolsar-lhe-á os valores pagos em decorrência da decisão judicial, em virtude do contrato.

CLÁUSULA VII – DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

7.1. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a:

7.1.1. Cumprir todas as cláusulas e condições previstas no Edital, no contrato de concessão, neste Termo de Referência, no Plano de Ocupação e na legislação vigente, mantendo a gestão, operação e conservação do Mercado Municipal de forma contínua, eficiente, segura e adequada ao interesse público.

7.1.2. Adequar e equipar o espaço físico concedido, bem como realizar, por sua conta e risco, todas as adaptações, benfeitorias, instalações e acabamentos necessários para o início e o regular funcionamento das atividades, no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento da Ordem de Concessão, podendo este ser prorrogado mediante justificativa aceita pelo Poder Concedente.

7.1.3. Manter o funcionamento diário do equipamento, conforme o horário aprovado no Plano de Ocupação, observadas as diretrizes operacionais e administrativas definidas pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico.

7.1.4. Garantir a conservação, limpeza, segurança, manutenção, vigilância, controle de pragas e salubridade de todas as áreas sob sua responsabilidade, inclusive áreas comuns, de forma a preservar a integridade do espaço público.

7.1.5. Providenciar a obtenção e a regular manutenção do Alvará de Funcionamento, licenças sanitárias e demais documentos exigidos pela legislação vigente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da Ordem de Concessão.

7.1.6. Apresentar, quando exigido, os comprovantes de regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária, sanitária e ambiental, bem como de pagamento da outorga mensal e das despesas comuns do equipamento, inclusive quando instituídas taxas de limpeza, segurança e conservação, mediante ato administrativo do Poder Concedente.

7.1.7. Promover o atendimento cordial ao público e capacitar seus colaboradores, direta ou indiretamente vinculados à operação, mediante treinamentos periódicos relacionados a boas práticas de atendimento, higiene, segurança do trabalho e legislação sanitária.

7.1.8. Disponibilizar uniformes e crachás de identificação aos seus funcionários, durante todo o período de vigência da concessão.

7.1.9. Utilizar, nas atividades de limpeza e higienização, produtos adequados à natureza do serviço e em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança, vedada a utilização de substâncias nocivas ao meio ambiente ou ao ser humano.

7.1.10. Realizar a retirada e destinação adequada dos resíduos gerados no Mercado Municipal, inclusive das áreas de alimentação, conforme a legislação ambiental e sanitária vigente.

7.1.11. Manter, em local visível, os certificados e autorizações expedidos pelos órgãos de fiscalização, especialmente da Vigilância Sanitária, dentro do prazo de validade.

7.1.12. Cumprir as obrigações trabalhistas, previdenciárias, tributárias e demais encargos legais relacionados a seus empregados, prepostos ou terceiros sob sua responsabilidade, não gerando qualquer vínculo empregatício com o Município de Itapevi.

7.1.13. Submeter previamente à aprovação do Poder Concedente quaisquer intervenções físicas no imóvel, incluindo reformas, alterações estruturais ou de layout, vedada a utilização de logotipos, brasões ou símbolos do Município sem autorização expressa.

7.1.14. Promover a identificação padronizada dos espaços, conforme modelo aprovado, contendo nome da empresa, ramo de atividade e identificação funcional da unidade, quando aplicável.

7.1.15. Assegurar a acessibilidade universal nas áreas sob sua responsabilidade, em conformidade com a legislação vigente.

7.1.16. Não transferir, no todo ou em parte, o objeto da concessão sem a anuência do Poder Concedente. As cessões secundárias no interior do equipamento público devem obedecer às diretrizes do Plano de Ocupação e às regras contratuais estabelecidas.

7.1.17. A execução de música mecânica ou amplificada nas áreas externas dependerá de autorização expressa e prévia do Poder Concedente, respeitadas as normas de convivência urbana e ambiental.

7.1.18. Garantir a continuidade dos serviços, vedada a paralisação injustificada das atividades, salvo nos casos de força maior, emergência, ordem técnica ou por determinação formal da Administração Pública.

7.1.19. Ao final da concessão, restituir integralmente o imóvel público concedido em condições de uso, conservação e limpeza, sendo vedada qualquer retenção ou indenização pelas benfeitorias realizadas, que se incorporarão automaticamente ao patrimônio público.

7.1.20. Atender prontamente às orientações e determinações dos órgãos fiscalizadores competentes, bem como cooperar com as ações de auditoria e monitoramento conduzidas pelo Poder Concedente ou por seus representantes designados.

7.2. A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se ainda a:

7.2.1. Atender plenamente o descrito no Edital;

7.2.2. Assegurar o objeto deste Contrato e a sua conservação;

7.2.3. Permitir e facilitar a fiscalização e/ou inspeção dos objetos deste Contrato, a qualquer hora, devendo prestar todos os informes e esclarecimentos solicitados por escrito;
7.2.4. Participar a fiscalização a ocorrência de qualquer fato ou condição que possa atrasar ou impedir o fornecimento do objeto deste Contrato, em parte ou no todo;
7.2.5. Manter as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital que a este deu origem;
7.2.6. Cumprir, no que couber para esta execução contratual, a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e Decreto Municipal nº 5.848 de 15 de dezembro de 2023, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, em especial tomar todas as medidas cautelares para que não haja quaisquer infrações à referida Lei, além de cumprir com as demais obrigações.

CLÁUSULA VIII – DAS OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE
8.1. Compete à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, fiscalizar e acompanhar os serviços e a garantia do bom andamento do processo de implantação dos boxes no Mercado Municipal;
8.2. Caberá ao Poder **CONCEDENTE**, acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, e demais requisitos, assim como participar de todos os atos que se fizerem necessários para sua fiel execução durante a vigência da concessão;
8.3. Disponibilizar o acesso da empresa vencedora ao objeto desta Concessão, imediatamente após a assinatura do contrato, de forma que a **CONCESSIONÁRIA** possa realizar as adaptações e acabamentos necessários, a seu encargo, para o início dos serviços propostos;
8.4. Registrar as irregularidades constatadas em ato de fiscalização, cientificando a autoridade competente para as providências pertinentes, e notificar a concessionária para pronta regularização;
8.5. A qualquer momento, por motivo de interesse público, as concessões de uso poderão ser revogadas, sem que caiba ao interessado direito à indenização.
8.6. Acompanhar as atividades desenvolvidas no espaço sob concessão no que se refere aos padrões e requisitos mínimos estabelecidos no Termo de Referência e Contrato celebrado com o Município de Itapevi;
8.7. Coordenar e disciplinar as atividades de propaganda, publicidade e comunicação no interior do Mercado Municipal;
8.8. Realizar a fiscalização no local e notificar a Concessionária de toda e qualquer irregularidade apurada.

CLÁUSULA IX - DAS PENALIDADES
9.1. São aplicáveis as sanções previstas no Título IV do Capítulo I da Lei nº 14.133/21, assegurado o contraditório e a ampla defesa;
9.2. A licitante que der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; der causa à inexecução total do contrato; deixar de entregar a documentação exigida para o certame; não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta; ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado, ficará impedida de licitar e contratar com o Município de Itapevi, pelo período de até 03 (três) anos, nos termos do §4º do art. 156 da Lei nº 14.133/21;
9.2.1. Além da penalidade prevista no item 9.2, também ensejará à licitante a cobrança por

via administrativa ou judicial de **multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total de sua proposta**;

9.2.2. As penalidades previstas nos **subitens 9.2** e **9.2.1** serão impostas após regular procedimento administrativo, garantido o direito prévio do contraditório e da ampla defesa;

9.3. A recusa injustificada da adjudicatária em assinar, aceitar ou retirar o contrato ou instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pelo Município de Itapevi caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-se à multa de até **10% (dez por cento)** sobre o valor da obrigação não cumprida;

9.4. O atraso injustificado na execução contratual, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art.162 da Lei nº 14.133/21, sujeitará a **CONCESSIONÁRIA**, garantida a prévia defesa, às seguintes penalidades:

a) advertência, quando a Contratada/concessionária descumprir qualquer obrigação contratual, ou quando forem constatadas irregularidades de pouca gravidade, para as quais tenha concorrido diretamente;

b) multa de até **10%** sobre o valor anual do contrato, em caso de descumprimento das obrigações contratuais;

c) suspensão temporária de participação em licitação, e impedimento de contratar com este Município, pelo prazo de até 03 (três) anos, nos casos de reincidência em inadimplementos apenados por 02 (duas) vezes no mesmo instrumento contratual ou ato jurídico análogo, bem como as faltas graves que impliquem a rescisão unilateral do contrato ou instrumento equivalente;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, pelo prazo de 06 (seis) anos, na prática de atos de natureza dolosa pela Contratada/concessionária, dos quais decorram prejuízos ao interesse público de difícil reversão.

9.4.1. As sanções de advertência, suspensão e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a sanção de multa;

9.5. Não serão aplicadas as sanções quando o motivo da mora ou inexecução decorrer de força maior ou caso fortuito, desde que devidamente justificados, comprovados e aceitos pelo **CONCEDENTE**;

9.5.1. Consideram-se motivos de força maior ou caso fortuito: atos de inimigo público, guerra, revolução, bloqueios, epidemias, fenômenos meteorológicos de vulto, perturbações civis, ou acontecimentos assemelhados que fujam ao controle razoável de qualquer das partes **CONCEDENTES**;

9.6. O pedido de prorrogação de prazo final dos serviços ou entrega de produto somente será apreciado e anuído pela Secretaria Municipal requisitante, se efetuado dentro dos prazos fixados no contrato ou instrumento equivalente;

9.7. O prazo para pagamento de multas será de 10 (dez) dias úteis, a contar da intimação da infratora;

9.9. O pagamento das multas não exime a **CONCESSIONÁRIA** do fiel cumprimento das obrigações e responsabilidades contraídas neste instrumento.

CLÁUSULA X - DA APLICAÇÃO DAS MULTAS

10.1. As multas e demais sanções serão aplicadas através de procedimento administrativo sancionatório, requerido pela Secretaria Municipal Gestora do Contrato ou ARP, quando for o caso, por proposta da fiscalização, e se dará da seguinte forma:

a) Instaurado o Processo Administrativo Sancionatório, a **CONCESSIONÁRIA** será notificada via e-mail e carta postal com Aviso de Recebimento, para que apresente defesa prévia no prazo de 5 (cinco) dias;
b) A defesa prévia será analisada, tendo em vista a gravidade da falta cometida pela **CONCESSIONÁRIA** e se for o caso, será aplicada sanção administrativa e/ou multa pelo Departamento de Gestão de Contratos – Secretaria de Suprimentos, com prévia anuência da secretaria interessada;
c) Quando da aplicação das multas, a **CONCESSIONÁRIA** será notificada administrativamente, com aviso de recebimento, pela **CONCEDENTE**, para no prazo improrrogável de 10 (dez) dias úteis, recolher à Tesouraria desta, a importância correspondente, sob pena de incorrer em outras sanções cabíveis;
d) Da aplicação de multas, caberá recurso à **CONCESSIONÁRIA** no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data do recebimento da respectiva notificação, a **CONCEDENTE**, através de sua Procuradoria Municipal, julgará, procedente ou improcedente a penalidade a ser imposta, devendo fundamentá-la e, se improcedente, a importância recolhida pela **CONCESSIONÁRIA** será devolvida pela prefeitura, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do julgamento.

CLÁUSULA XI – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL
11.1. Este contrato poderá ser alterado, com as devidas justificativas, nos seguintes casos:
11.1.1. Unilateralmente pela **CONCEDENTE:**

a) quando houver modificação dos serviços ou das especificações, para melhor adequação aos seus objetivos;
b) Quando necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto.

11.1.2. Por acordo das partes:

a) Quando necessária à modificação da forma de pagamento, por imposição de circunstâncias superveniente mantida o valor inicial atualizado, vedada a antecipação do pagamento com relação ao cronograma financeiro fixado sem a correspondente contraprestação do serviço.

CLÁUSULA XII - DO SUPORTE LEGAL

12.1. A presente contratação está sendo formalizada por Pregão, com supedâneo no artigo 28, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, e subsequentes alterações.

CLÁUSULA XIII – DA ENCAMPAÇÃO
13.1. Em caso de encampação ou declaração de caducidade, nos termos da Lei Federal 8.987 de 13 de fevereiro de 1996, haverá indenização dos bens reversíveis (quando o caso), na proporção ao prazo da concessão, mediante lei específica e após o prévio pagamento de indenização, nos termos do disposto no artigo 35 da Lei Federal 8.987 de 13 de fevereiro de 1995, devendo ser observado o direito a ampla defesa.
13.2. Extinta a concessão, todos os direitos e privilégios retornarão à **CONCEDENTE**, a qual ascenderá ao serviço, procedendo aos levantamentos, avaliações e liquidações necessárias, autorizando a ocupação das instalações pela concedente.

CLÁUSULA XIV – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

14.1. O **CONCEDENTE** poderá extinguir unilateralmente o presente contrato, nos termos do art. 137, incisos I a IX, da Lei Federal nº 14.133/21.

14.2. A rescisão do contrato, na forma da cláusula anterior, acarretará as consequências referidas no art. 139, da Lei de Licitações, sem prejuízo das demais sanções.

CLÁUSULA XV - DO CONHECIMENTO DAS PARTES

15.1. Ao firmar este instrumento, declara a **CONCESSIONÁRIA** ter plena ciência de seu conteúdo, bem como dos demais documentos vinculados ao presente Contrato, para nada mais reclamar, em tempo algum.

CLÁUSULA XVI - DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

16.1. As partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD (Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018).

CLÁUSULA XVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. O presente contrato é regido pelas normas da Lei Federal nº 14.133/21, logo aplicando-se a este todas as prerrogativas previstas no art. 104, bem como o Decreto Municipal nº 5.848/2023, aplicados inclusive aos casos omissos.

17.2. Na contagem dos prazos estabelecidos neste contrato, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, prorrogando-se este, automaticamente, para o primeiro dia útil, se recair em dia sem expediente.

17.3. Fazem parte integrante deste contrato o Edital e seus Anexos, aos quais as partes estão vinculadas.

17.4. A **CONCESSIONÁRIA** obriga-se a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

CLÁUSULA XVIII - DO FORO

18.1. Elegem as partes **CONCEDENTES** o foro da cidade de Itapevi, para dirimir todas e quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias, para um só efeito legal.

Itapevi, 01 de julho de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI - CONCEDENTE
Mauro Martins Junior
Secretário de Desenvolvimento Econômico

gov.br Documento assinado digitalmente
MARTIN MALLMANN SETIN
Data: 02/07/2025 11:04:14-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

EMPRESA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA - CONCESSIONÁRIA
Antonio Cavalheiro Lacerda
Representante Legal

Testemunhas

Nome: _____
CPF: 385.559.528-40

Nome: Ruan Marcio dos Santos
CPF: 429.483.888-48

ANEXO XI
TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO

CONCEDENTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVI
CONCESSIONÁRIA: EMPRESA 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 39

OBJETO: CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, EM CARÁTER ONEROSO, DO MERCADO MUNICIPAL "MARIA MADALENA FELIPE DE CARVALHO", SITUADO NA AVENIDA FERES NACIF CHALUPPE, 770 – CENTRO – ITAPEVI/SP, INCLUINDO A TOTALIDADE DE SUA ESTRUTURA FÍSICA, COMPOSTA POR 29 (VINTE E NOVE) BOXES COMERCIAIS, SETOR ADMINISTRATIVO, BANHEIROS, ÁREAS COMUNS INTERNAS E EXTERNAS, PARA FINS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL, MANUTENÇÃO, GESTÃO OPERACIONAL E PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO LOCAL

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. **Estamos CIENTES de que:**

a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;

b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;

c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;

d) as informações pessoais dos responsáveis pela CONCEDENTE estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme "Declaração(ões) de Atualização Cadastral" anexa (s);

e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. **Damo-nos por NOTIFICADOS para:**

a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;

b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

ITAPEVI, 01 DE JULHO DE 2025.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:
Nome: Marcos Ferreira Godoy
Cargo: Prefeito
CPF: 160.814.448-80

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:
Nome: Mauro Martins Junior
Cargo: Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico
CPF: 280.816.888-89

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo CONCEDENTE:

Nome: Mauro Martins Junior
Cargo: Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico
CPF: 280.816.888-89

Assinatura: _____

Pela CONCESSIONÁRIA:

Nome: Antonio Cavalheiro Lacerda
Cargo: representante Legal
CPF: 197.172.608-77

gov.br Documento assinado digitalmente
MARTIN MALLMANN SETIN
Data: 01/07/2025 17:16:57-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONCEDENTE:

Nome: Luiz Cláudio de Freitas Leite
Cargo: Secretário Municipal da Fazenda e Patrimônio
CPF: 287.561.498-32

Assinatura: _____

(*) Facultativo. Indicar quando já constituído, informando, inclusive, o endereço eletrônico.