

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº [001]/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº [●]

ANEXO V – MINUTA DO TERMO DE PARCERIA

**CHAMAMENTO PÚBLICO PARA SELEÇÃO DE PARCEIRO PRIVADO
ESTRATÉGICO DESTINADO AO DESENVOLVIMENTO CONJUNTO DE
OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO VOLTADA À ESTRUTURAÇÃO, IMPLANTAÇÃO,
OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE RODA-GIGANTE
NO MUNICÍPIO DE ARACAJU, ESTADO DE SERGIPE.**

DESENVOLVE-SE – AGÊNCIA SERGIPE DE DESENVOLVIMENTO S.A.

ARACAJU/SE

2026

Sumário

1. CLÁUSULA 1 - DAS DEFINIÇÕES	4
2. CLÁUSULA 2 - DA INTERPRETAÇÃO	4
3. CLÁUSULA 3 - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	5
4. CLÁUSULA 4 - DOS ANEXOS	6
5. CLÁUSULA 5 - DO OBJETO DO TERMO DE PARCERIA	6
6. CLÁUSULA 6 - DAS FASES DO PROJETO	7
7. CLÁUSULA 7 - DAS CONDIÇÕES DE EFICÁCIA PLENA E DE AVANÇO À FASE 2	14
8. CLÁUSULA 8 - DO PRAZO CONTRATUAL	16
9. CLÁUSULA 9 - DO VALOR ESTIMADO DO CONTRATO	16
10. CLÁUSULA 10 - DAS ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO E DA CESSÃO DE USO	17
11. CLÁUSULA 11 - DA FORMA DE REMUNERAÇÃO E DO MECANISMO DE APOIO À DEMANDA	18
12. CLÁUSULA 12 - DAS PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA	23
13. CLÁUSULA 13 - DAS PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DA DESENVOLVE-SE	25
14. CLÁUSULA 14 - DA MATRIZ DE RISCOS	26
15. CLÁUSULA 15 - DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO	26
16. CLÁUSULA 16 - DA SUBCONTRATAÇÃO	27
17. CLÁUSULA 17 - DO CAPITAL DA SPE E DAS REGRAS SOCIETÁRIAS	28
18. CLÁUSULA 18 - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO	29
19. CLÁUSULA 19 - FINANCIAMENTO E INTERVENÇÃO	30
20. CLÁUSULA 20 - DOS SEGUROS	33
21. CLÁUSULA 21 - DA FISCALIZAÇÃO EXERCIDA PELA DESENVOLVE-SE	33
22. CLÁUSULA 22 - DAS PENALIDADES	34
23. CLÁUSULA 23 - DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DA CONTRATAÇÃO, REVERSÃO E OPÇÃO DE COMPRA	35
24. CLÁUSULA 24 - DA CONFIDENCIALIDADE, INTEGRIDADE, LGPD E ANTICORRUPÇÃO	38
25. CLÁUSULA 25 - DA GOVERNANÇA CONTRATUAL E DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO	38
26. CLÁUSULA 26 - DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS	40
27. CLÁUSULA 27 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	41

Pelo presente instrumento, de um lado, a AGÊNCIA SERGIPE DE DESENVOLVIMENTO S.A. - DESENVOLVE-SE, sociedade de economia mista integrante da Administração Indireta do Estado de Sergipe, com sede em [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada DESENVOLVE-SE ou CONTRATANTE; e, de outro lado, [●], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], com sede em [●], ou a SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO - SPE a ser constituída nos termos deste CONTRATO, doravante denominada CONTRATADA; em conjunto denominadas PARTES e, isoladamente, PARTE, resolvem celebrar o presente TERMO DE PARCERIA, com natureza de contrato de parceria negocial e cessão de uso, doravante denominado, para fins deste instrumento, CONTRATO, mediante as cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

CONSIDERANDO que a DESENVOLVE-SE identificou oportunidade de negócio definida e específica destinada ao desenvolvimento, implantação, operação, manutenção e exploração comercial de uma RODA-GIGANTE DE OBSERVAÇÃO ESTAIADA no Município de Aracaju, Estado de Sergipe, como iniciativa voltada ao fortalecimento da atividade turística, à valorização urbana da região da Coroa do Meio, ao incremento da economia local e à consolidação de novo marco turístico estadual;

CONSIDERANDO que o TERMO DE REFERÊNCIA estabelece diretrizes técnicas, urbanísticas, ambientais, operacionais, comerciais e institucionais para o EMPREENDIMENTO, incluindo a previsão de RODA-GIGANTE com altura máxima, cabines panorâmicas, equipamentos comerciais e gastronômicos complementares, estruturas de apoio, publicidade, eventos, ativações promocionais e demais atividades compatíveis com a natureza do PROJETO;

CONSIDERANDO que o EMPREENDIMENTO será implantado em ÁREA localizada no Bairro Coroa do Meio, Município de Aracaju, Estado de Sergipe, nas proximidades da Marina Pública, do Rio Poxim e do Shopping Riomar, com acesso pela Avenida Delmiro Gouveia e por vias do sistema viário local;

CONSIDERANDO que a ÁREA compreende, nos termos do TERMO DE REFERÊNCIA, frações vinculadas ao Estado de Sergipe e áreas complementares pertencentes à EMURB em processo de cessão ao Estado, cuja disponibilização deverá estar juridicamente apta até a assinatura do CONTRATO ou formalizada por instrumento próprio, conforme a situação dominial aplicável;

CONSIDERANDO que a parceria pretendida será executada sem desembolso financeiro direto pela DESENVOLVE-SE para implantação do EMPREENDIMENTO, cabendo à CONTRATADA assumir, nos termos deste CONTRATO e da MATRIZ DE RISCOS, os riscos, custos e responsabilidades relacionados à estruturação, licenciamento, financiamento, implantação, operação, manutenção e exploração econômica do PROJETO;

CONSIDERANDO o EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº [●]/2026, instaurado com fundamento no art. 28, §3º, inciso II, e §4º, da Lei Federal nº 13.303/2016, e no art. 129 do RILC da DESENVOLVE-SE, destinado à seleção de parceiro privado estratégico para desenvolvimento conjunto de oportunidade de negócio;

CONSIDERANDO que a CONTRATADA foi selecionada no âmbito do EDITAL a partir da avaliação de sua PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR, sem que tal seleção tenha importado adjudicação automática ou direito subjetivo incondicionado à contratação, tendo a celebração deste TERMO DE PARCERIA sido precedida de análise técnica, jurídica, demonstração de aderência aos objetivos institucionais da DESENVOLVE-SE e deliberação pelos órgãos competentes;

CONSIDERANDO que a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO terá por finalidade consolidar o PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, aperfeiçoar a PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR selecionada e definir o PROJETO CONSOLIDADO, sem rediscussão das cláusulas essenciais deste TERMO DE PARCERIA;

CLÁUSULA 1 - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins de interpretação deste CONTRATO, serão adotadas as definições constantes do GLOSSÁRIO integrante do EDITAL, sem prejuízo das definições específicas previstas neste instrumento.

1.2. Os termos definidos no GLOSSÁRIO e neste CONTRATO poderão ser utilizados no singular ou no plural, sem alteração de sentido, salvo quando o contexto exigir interpretação diversa.

1.3. Em caso de divergência entre definição constante do GLOSSÁRIO e disposição específica deste CONTRATO, prevalecerá a disposição específica deste CONTRATO.

CLÁUSULA 2 - DA INTERPRETAÇÃO

- 2.1. Os termos definidos no GLOSSÁRIO serão grafados em CAIXA ALTA ao longo do CONTRATO e terão o significado ali atribuído, salvo quando o contexto exigir interpretação diversa.
- 2.2. As referências a cláusulas, itens e anexos devem ser entendidas como referências às cláusulas, itens e anexos deste CONTRATO, salvo indicação expressa em contrário.
- 2.3. Os títulos das cláusulas possuem função meramente indicativa e não limitarão ou afetarão a interpretação das disposições contratuais.
- 2.4. Em caso de divergência entre o CONTRATO e seus ANEXOS, prevalecerão as disposições do CONTRATO, sem prejuízo da aplicação das especificações técnicas mais restritivas previstas no TERMO DE REFERÊNCIA, quando compatíveis com o objeto e com a natureza da parceria.
- 2.5. A tolerância de qualquer PARTE quanto ao descumprimento de obrigação contratual não importará novação, renúncia de direito, alteração contratual ou precedente obrigatório para situações futuras.
- 2.6. Este CONTRATO deverá ser interpretado de modo a preservar a natureza negocial e associativa da parceria, a continuidade do PROJETO, a alocação objetiva de riscos, a boa-fé, a governança corporativa, a transparência e a sustentabilidade econômico-financeira do EMPREENDIMENTO.

CLÁUSULA 3 - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- 3.1. O presente CONTRATO rege-se pela Lei Federal nº 13.303/2016, pelo RILC da DESENVOLVE-SE, pelo EDITAL, pelo TERMO DE REFERÊNCIA, pela legislação civil e societária aplicável, pelas normas de direito público incidentes sobre a DESENVOLVE-SE e pelas demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis ao EMPREENDIMENTO.
- 3.2. A execução do PROJETO deverá observar, entre outras normas, a Constituição Federal, a legislação ambiental, urbanística, patrimonial, de acessibilidade, de segurança, de proteção contra incêndio, de proteção de dados, anticorrupção, de defesa do consumidor, trabalhista, tributária e societária, bem como normas da ADEMA, EMURB, SMTT, Corpo de Bombeiros, ANAC, DECEA, SPU e demais autoridades competentes, quando aplicáveis.

3.3. A celebração deste CONTRATO decorre de oportunidade de negócio definida e específica, nos termos do art. 28, §3º, inciso II, e §4º, da Lei Federal nº 13.303/2016, sem prejuízo da observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, transparência e governança.

CLÁUSULA 4 - DOS ANEXOS

4.1. Integram o presente CONTRATO, para todos os fins de direito, os seguintes ANEXOS CONTRATUAIS:

- a) ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA;
- b) ANEXO II – PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR selecionada;
- c) ANEXO III – PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL;
- d) ANEXO IV – Diretrizes da CESSÃO DE USO da ÁREA;
- e) ANEXO V – PROJETO CONSOLIDADO e PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, a serem incorporados após aprovação pela DESENVOLVE-SE ao final da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO;
- f) ANEXO VI – MATRIZ DE RISCOS.

4.2. Os ANEXOS poderão ser ajustados, complementados ou substituídos mediante aprovação expressa da DESENVOLVE-SE e, quando necessário, aditivo contratual, desde que preservados o objeto, a natureza jurídica da parceria, a alocação de riscos e a vantajosidade do CONTRATO.

4.3. Os ANEXOS relativos ao PROJETO CONSOLIDADO e ao PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO somente integrarão plenamente este CONTRATO após sua aprovação expressa pela DESENVOLVE-SE ao final da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, observado o disposto neste instrumento.

CLÁUSULA 5 - DO OBJETO DO TERMO DE PARCERIA

5.1. Constitui objeto deste TERMO DE PARCERIA o desenvolvimento conjunto, a estruturação, a implantação, a operação, a manutenção, a conservação e a exploração econômica e comercial do EMPREENDIMENTO, incluindo a RODA-GIGANTE e estruturas complementares, áreas comerciais e gastronômicas, áreas acessórias, equipamentos de apoio, sistemas de bilheteria, publicidade, *namings rights*, patrocínios, eventos, locações,

estacionamento, merchandising, experiências premium, mídia digital e demais receitas associadas.

5.2. O objeto compreende, sem limitação:

- a) elaboração, revisão, consolidação e atualização dos estudos técnicos, econômicos, ambientais, urbanísticos, operacionais e comerciais necessários;
- b) elaboração dos projetos executivos, estudos de engenharia, arquitetura, urbanismo, paisagismo, instalações, comunicação visual, segurança, acessibilidade e demais disciplinas técnicas;
- c) obtenção de licenças, autorizações, aprovações, anuências, manifestações e demais atos administrativos necessários perante órgãos e entidades competentes;
- d) financiamento integral dos INVESTIMENTOS necessários ao EMPREENDIMENTO;
- e) execução das obras civis, urbanização, infraestrutura, paisagismo, montagem, comissionamento e testes da RODA-GIGANTE;
- f) implantação e exploração de equipamentos comerciais, gastronômicos, culturais, de eventos, estacionamento, áreas de apoio e demais estruturas complementares;
- g) operação comercial da RODA-GIGANTE e do EMPREENDIMENTO durante a vigência contratual;
- h) manutenção preventiva, corretiva e preditiva de todos os bens, equipamentos, sistemas e instalações;
- i) gestão comercial, bilheteria, controle de acesso, atendimento ao público, marketing, eventos, publicidade, patrocínios, *naming rights* e demais receitas;
- j) promoção institucional do Estado de Sergipe, da DESENVOLVE-SE e dos órgãos públicos vinculados ao PROJETO, nos termos deste CONTRATO e dos ANEXOS;
- k) prestação de contas, disponibilização de informações, manutenção de contabilidade segregada, auditoria de receitas e envio de relatórios periódicos à DESENVOLVE-SE.

5.3. A CONTRATADA executará o objeto por sua conta e risco, sem desembolso financeiro direto da DESENVOLVE-SE para implantação do EMPREENDIMENTO, ressalvados os mecanismos expressamente previstos neste CONTRATO, inclusive o MECANISMO DE APOIO À DEMANDA, conforme a CLÁUSULA 11.

CLÁUSULA 6 - DAS FASES DO PROJETO

6.1. O desenvolvimento do PROJETO será organizado em 5 (cinco) fases sequenciais e interdependentes, correspondentes à FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, à FASE 2 – FASE PRELIMINAR, à FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO, à FASE 4 – FASE DE IMPLANTAÇÃO e à FASE 5 – FASE DE OPERAÇÃO.

6.1.1. A FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO terá caráter prévio e preparatório em relação às demais fases do PROJETO, não integrando a contagem do prazo contratual de execução e exploração do EMPREENDIMENTO.

6.1.2. As condições de eficácia previstas neste CONTRATO somente serão exigíveis após a conclusão da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO e a aprovação, pela DESENVOLVE-SE, do PROJETO CONSOLIDADO, do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO e dos demais documentos exigidos para o avanço do PROJETO.

6.1.3. A contagem do prazo contratual terá início apenas a partir da DATA DE EFICÁCIA, a qual ocorrerá após o cumprimento das condições de eficácia previstas neste CONTRATO e o encerramento da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, observadas as aprovações necessárias pela DESENVOLVE-SE.

6.2. O avanço de uma fase para a fase subsequente dependerá do cumprimento das entregas mínimas previstas neste CONTRATO, da aprovação expressa da DESENVOLVE-SE, da inexistência de inadimplemento contratual relevante e da comprovação de que os riscos, condicionantes e pendências da etapa foram adequadamente tratados, conforme aplicável.

6.3. A FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO terá natureza contratual, técnica e preparatória, destinando-se à consolidação do PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, ao aperfeiçoamento da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR selecionada, à definição do PROJETO CONSOLIDADO e ao alinhamento das premissas técnicas, urbanísticas, arquitetônicas, operacionais, ambientais, econômico-operacionais, comerciais e de implantação do EMPREENDIMENTO.

6.3.1. A FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO terá início na data de assinatura do CONTRATO e terá prazo de 15 (quinze) dias, podendo ser prorrogada mediante justificativa técnica apresentada pela CONTRATADA e aprovada pela DESENVOLVE-SE.

6.3.2. Durante a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, a DESENVOLVE-SE e a CONTRATADA poderão discutir, desenvolver, ajustar e complementar a PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR selecionada, com vistas à obtenção de solução mais aderente aos objetivos institucionais da DESENVOLVE-SE, às diretrizes do TERMO DE REFERÊNCIA, ao interesse público e empresarial envolvido na oportunidade de negócio e à adequada estruturação do EMPREENDIMENTO.

6.3.3. A FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO não terá por finalidade rediscutir a natureza jurídica da parceria, as cláusulas essenciais deste CONTRATO, o regime de responsabilidades, a REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE, a MATRIZ DE RISCOS ou os demais parâmetros jurídico-contratuais previamente definidos, salvo nas hipóteses expressamente admitidas neste CONTRATO.

6.3.4. Constituem entregas mínimas da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO:

- a) PROJETO CONSOLIDADO do EMPREENDIMENTO, elaborado a partir da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR selecionada e das diretrizes aprovadas pela DESENVOLVE-SE;
- b) PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, resultante da consolidação do PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, contendo, no mínimo, premissas de demanda, bilheteria, RECEITA BRUTA, RECEITAS ACESSÓRIAS, naming rights, publicidade, patrocínios, eventos, locações, INVESTIMENTOS, custos, despesas, cronograma, fontes de recursos, indicadores e demais elementos econômico-operacionais do EMPREENDIMENTO;
- c) cronograma consolidado das fases subsequentes do PROJETO;
- d) plano preliminar de licenciamento e aprovações, com indicação dos órgãos e entidades competentes, atos administrativos necessários, prazos estimados, riscos e condicionantes;
- e) matriz preliminar de pendências, riscos, condicionantes técnicas, urbanísticas, ambientais, fundiárias, operacionais e regulatórias;
- f) plano de implantação, operação, manutenção, segurança, acessibilidade, sustentabilidade e atendimento ao público;
- g) plano de comunicação, promoção institucional e inserções das marcas do PARCEIRO PÚBLICO; e

h) demais documentos técnicos, econômico-operacionais, comerciais ou jurídicos exigidos pela DESENVOLVE-SE, desde que compatíveis com o objeto deste CONTRATO, com a finalidade da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO e sem rediscussão das cláusulas essenciais deste instrumento.

6.3.5. Ao final da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, a CONTRATADA deverá submeter à aprovação da DESENVOLVE-SE o PROJETO CONSOLIDADO, o PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO e os demais documentos resultantes da referida fase.

6.3.6. A DESENVOLVE-SE poderá aprovar, rejeitar ou solicitar ajustes, complementações ou correções ao PROJETO CONSOLIDADO, ao PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO e aos demais documentos apresentados pela CONTRATADA, fixando prazo razoável para reapresentação, quando aplicável.

6.3.7. A FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO será considerada concluída somente após a aprovação expressa, pela DESENVOLVE-SE, do PROJETO CONSOLIDADO, do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO e dos demais documentos exigidos para avanço à FASE 2 – FASE PRELIMINAR.

6.3.8. Caso a DESENVOLVE-SE conclua, de forma motivada, que o PROJETO CONSOLIDADO, o PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO ou os demais documentos resultantes da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO não atendem aos objetivos técnicos, institucionais, urbanísticos, operacionais, econômico-financeiros, comerciais ou estratégicos da parceria, poderá extinguir o CONTRATO ao término da referida fase, sem avanço para as fases subsequentes, observadas a MATRIZ DE RISCOS e as regras indenizatórias previstas neste CONTRATO.

6.4. A FASE 2 – FASE PRELIMINAR compreenderá a constituição da SPE e da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, elaboração ou complementação dos estudos, levantamentos, projetos, regularizações preliminares, providências fundiárias, estudos de viabilidade, aprovações iniciais e demais atos necessários à viabilização técnica, jurídica, econômica, ambiental, urbanística e operacional do EMPREENDIMENTO.

6.4.1. O início da FASE 2 – FASE PRELIMINAR ocorrerá na DATA DE EFICÁCIA, mediante emissão de autorização formal da DESENVOLVE-SE, após a conclusão da FASE 1 – FASE DE

NEGOCIAÇÃO, a aprovação do PROJETO CONSOLIDADO e do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO e o cumprimento das condições de eficácia previstas neste CONTRATO.

6.4.2. A FASE 2 – FASE PRELIMINAR terá prazo inicial de 30 (trinta) dias, prorrogável mediante justificativa técnica apresentada pela CONTRATADA e aprovada pela DESENVOLVE-SE até o limite máximo de 180 (cento e oitenta) dias, salvo previsão diversa no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO aprovado.

6.4.3. Constituem entregas mínimas da FASE 2 – FASE PRELIMINAR:

a) constituição da SPE, com sede e foro no Estado de Sergipe, sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, com objeto social específico e exclusivo voltado à execução do objeto da parceria, observados padrões de governança corporativa e contabilidade segregada e padronizada nos termos da legislação societária;

b) subscrição de capital social mínimo da SPE equivalente a 10% (dez por cento) do valor dos INVESTIMENTOS previstos no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO aprovado, com integralização, em moeda corrente nacional, de no mínimo 10% (dez por cento) do capital social subscrito;

c) assinatura, pela SPE, de termo de adesão e assunção integral das obrigações deste CONTRATO, quando o instrumento tiver sido inicialmente firmado pela PROPONENTE SELECIONADA;

d) constituição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos da CLÁUSULA 18;

e) estudos de viabilidade técnica, econômica, urbanística, ambiental e operacional, quando necessários à complementação do PROJETO CONSOLIDADO;

f) estudos preliminares de engenharia, geotecnia, topografia, sondagem, interferências e utilidades públicas;

g) estudos urbanísticos e de inserção do EMPREENDIMENTO na ÁREA e em seu entorno;

h) estudos ambientais preliminares;

i) estudos de demanda turística e de fluxo de visitantes, quando aplicável;

- j) engenharia conceitual ou anteprojeto da RODA-GIGANTE e das instalações complementares;
- k) detalhamento da modelagem operacional e comercial;
- l) relatório de identificação, tratamento e mitigação de riscos; e
- m) demais documentos exigidos pela DESENVOLVE-SE, pelo TERMO DE REFERÊNCIA, pelo PROJETO CONSOLIDADO ou pelo PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO.

6.4.4. A FASE 2 – FASE PRELIMINAR será considerada concluída após a aprovação, pela DESENVOLVE-SE, das entregas mínimas aplicáveis e a emissão de termo de conclusão da FASE 2.

6.5. A FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO compreenderá a obtenção das licenças, autorizações, aprovações, manifestações, anuências e demais atos administrativos necessários à implantação do EMPREENDIMENTO e à futura operação.

6.5.1. O início da FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO dependerá da conclusão homologada da FASE 2 – FASE PRELIMINAR e de autorização formal da DESENVOLVE-SE.

6.5.2. A FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO terá prazo inicial de 30 (trinta) dias, prorrogável mediante justificativa técnica apresentada pela CONTRATADA e aprovada pela DESENVOLVE-SE até o limite máximo de 180 (cento e oitenta) dias, salvo prazo diverso imposto por autoridade competente ou aprovado pela DESENVOLVE-SE.

6.5.3. Constituem entregas mínimas da FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO, conforme aplicável:

- a) licença ambiental de instalação ou ato equivalente;
- b) manifestações, autorizações, aprovações, anuências ou indicações de viabilidade da ANAC, do DECEA ou de outros órgãos competentes quanto à altura, localização, sinalização, iluminação, interferência, segurança aeronáutica e demais condicionantes aplicáveis à RODA-GIGANTE, especialmente em razão da proximidade do Aeroporto Santa Maria e de eventuais restrições ao espaço aéreo;
- c) aprovação de projeto arquitetônico junto à EMURB ou ao órgão municipal competente;
- d) alvará de construção ou ato equivalente;

- e) aprovação do Corpo de Bombeiros;
- f) aprovações ambientais municipais, quando aplicáveis;
- g) aprovações relativas à comunicação visual, publicidade e inserção urbana;
- h) autorização da SPU, quando aplicável;
- i) aprovações relacionadas a trânsito, acessos, mobilidade, segurança e acessibilidade; e
- j) demais licenças, autorizações, anuências, outorgas e atos necessários à implantação do EMPREENDIMENTO.

6.5.4. A conclusão da FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO constitui condição obrigatória para emissão da ordem de início da FASE 4 – FASE DE IMPLANTAÇÃO.

6.5.5. A altura, localização e demais características da RODA-GIGANTE permanecerão condicionadas às manifestações da ANAC, do DECEA ou por outros órgãos competentes, não gerando direito à indenização ou recomposição econômico-financeira em favor da CONTRATADA quando eventual condicionamento ou não aprovação decorrer de risco a ela alocado no ANEXO VI – MATRIZ DE RISCOS.

6.6. A FASE 4 – FASE DE IMPLANTAÇÃO compreenderá a execução das obras civis, instalações, montagens eletromecânicas, urbanização, paisagismo, implantação de infraestrutura, equipamentos comerciais, sistemas de segurança, sistemas de bilhetagem, testes, ensaios e comissionamento necessários à entrada em operação do EMPREENDIMENTO.

6.6.1. A FASE 4 – FASE DE IMPLANTAÇÃO terá início com a emissão, pela DESENVOLVE-SE, da ordem de início da implantação, após a conclusão da FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO.

6.6.2. A FASE 4 – FASE DE IMPLANTAÇÃO deverá ser concluída no prazo máximo de 12 (doze) meses, contado da ordem de início da implantação, ressalvadas hipóteses de prorrogação justificadas e aprovadas pela DESENVOLVE-SE, conforme a MATRIZ DE RISCOS.

6.6.3. A FASE 4 – FASE DE IMPLANTAÇÃO será considerada concluída após a emissão de atestado de conclusão das obras e instalações, a realização de testes e comissionamento, a obtenção das autorizações necessárias e a verificação, pela DESENVOLVE-SE, das condições mínimas de segurança, funcionamento e operação do EMPREENDIMENTO.

6.7. A FASE 5 – FASE DE OPERAÇÃO compreenderá a operação, manutenção, conservação, exploração econômica e comercial, gestão de bilheteria, atendimento ao público, promoção institucional, prestação de contas, relatórios, cumprimento de indicadores, sustentabilidade econômico-financeira e gestão integral do EMPREENDIMENTO.

6.7.1. A FASE 5 – FASE DE OPERAÇÃO terá início na DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO e perdurará até o término do prazo contratual, salvo hipótese de extinção antecipada.

6.7.2. A CONTRATADA deverá observar o calendário mínimo de funcionamento, as diretrizes de atendimento, as exigências de segurança, os indicadores de desempenho, as obrigações de manutenção, os deveres de promoção institucional, as regras de apuração e pagamento da REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE e as demais condições previstas no TERMO DE REFERÊNCIA, no PROJETO CONSOLIDADO, no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO e nos ANEXOS.

6.8. O descumprimento dos critérios de avanço de fase por fato imputável à CONTRATADA poderá ensejar suspensão da etapa seguinte, aplicação de penalidades, execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, exigência de plano de recuperação, extinção do CONTRATO ou demais medidas previstas neste instrumento.

6.9. Caso se verifique, durante a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, a FASE 2 – FASE PRELIMINAR ou a FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO, a impossibilidade técnica, jurídica, fundiária, urbanística, ambiental, regulatória, econômico-operacional ou institucional de continuidade do PROJETO, a DESENVOLVE-SE poderá extinguir o CONTRATO, observadas a MATRIZ DE RISCOS e as regras indenizatórias previstas neste instrumento.

6.10. Até a conclusão da FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO, os riscos de viabilidade preliminar, negociação técnica, regularização, licenciamento, aprovação de projetos, implantação jurídica e técnica do EMPREENDIMENTO serão, como regra, alocados à CONTRATADA, ressalvados os eventos expressamente atribuíveis à DESENVOLVE-SE, ao Estado de Sergipe, à Prefeitura Municipal de Aracaju ou a terceiros sob responsabilidade do Poder Público, nos termos da MATRIZ DE RISCOS.

6.11. A aprovação, pela DESENVOLVE-SE, de estudos, projetos, documentos, planos, entregas ou marcos de fase não afastará a responsabilidade integral da CONTRATADA pela suficiência técnica, viabilidade, segurança, regularidade, execução, operação e manutenção do

EMPREENDIMIENTO, salvo nos limites expressamente previstos neste CONTRATO e na MATRIZ DE RISCOS.

CLÁUSULA 7 - DAS CONDIÇÕES DE EFICÁCIA PLENA E DE AVANÇO À FASE 2

7.1. Este CONTRATO produzirá, desde sua assinatura, os efeitos necessários à execução da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, inclusive quanto às obrigações de cooperação, apresentação de documentos, desenvolvimento técnico da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR, consolidação do PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL e submissão do PROJETO CONSOLIDADO à DESENVOLVE-SE.

7.2. A eficácia plena deste CONTRATO e o início da FASE 2 – FASE PRELIMINAR ficam condicionados ao cumprimento integral, pela CONTRATADA, das seguintes CONDIÇÕES DE EFICÁCIA:

- a) aprovação, pela DESENVOLVE-SE, do PROJETO CONSOLIDADO e do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO resultantes da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO;
- b) pagamento do ressarcimento dos estudos e projetos preparatórios realizados previamente à assinatura do CONTRATO, se aplicável, no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais); e
- c) comprovação de manutenção das condições de habilitação e ausência de impedimentos legais, sanções ou restrições incompatíveis com a execução do CONTRATO.

7.3. DESENVOLVE-SE analisará o cumprimento das CONDIÇÕES DE EFICÁCIA e, estando satisfeitas, emitirá declaração formal de DATA DE EFICÁCIA.

7.4. O prazo para cumprimento das CONDIÇÕES DE EFICÁCIA será de 15 (quinze) dias contados da aprovação do PROJETO CONSOLIDADO e do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO pela DESENVOLVE-SE, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa da CONTRATADA e aprovação da DESENVOLVE-SE.

7.5. Enquanto não implementadas as CONDIÇÕES DE EFICÁCIA, não se iniciará a contagem do prazo contratual de execução e exploração do EMPREENDIMIENTO, não será autorizada a FASE 2 – FASE PRELIMINAR e não haverá direito da CONTRATADA à exploração econômica da ÁREA ou do EMPREENDIMIENTO.

7.6. O não cumprimento das CONDIÇÕES DE EFICÁCIA no prazo contratual, por fato imputável à CONTRATADA, autorizará a DESENVOLVE-SE a extinguir o CONTRATO, executar a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, se já constituída, e adotar as demais medidas cabíveis, sem prejuízo de indenização por perdas e danos comprovados.

7.7. Caso o não cumprimento das CONDIÇÕES DE EFICÁCIA decorra de fato imputável à DESENVOLVE-SE, ao Estado de Sergipe, à Prefeitura Municipal de Aracaju ou a terceiros sob responsabilidade do Poder Público, as PARTES deverão avaliar a prorrogação de prazo, a reprogramação das obrigações ou a extinção do CONTRATO, observadas a MATRIZ DE RISCOS e as regras de indenização previstas neste CONTRATO.

CLÁUSULA 8 - DO PRAZO CONTRATUAL

8.1. O prazo de vigência do CONTRATO será de 30 (trinta) anos, contado da DATA DE EFICÁCIA.

8.2. O presente CONTRATO produzirá, a partir de sua assinatura, efeitos limitados e suficientes à execução da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO.

8.3. Para fins deste CONTRATO, considera-se DATA DE EFICÁCIA a data em que a DESENVOLVE-SE declarar, por escrito, o cumprimento integral das CONDIÇÕES DE EFICÁCIA, autorizando o início da FASE 2 – FASE PRELIMINAR e a contagem do prazo contratual de execução e exploração do EMPREENDIMENTO.

8.4. O prazo de 30 (trinta) anos, contado da DATA DE EFICÁCIA, compreende as FASES 2, 3, 4 e 5, sem prejuízo dos prazos internos de execução, dos marcos de avanço e das consequências aplicáveis em caso de atraso, reprovação de entregas ou impossibilidade de cumprimento.

8.5. O prazo poderá ser prorrogado, renovado, reestruturado ou ajustado somente mediante aprovação expressa da DESENVOLVE-SE, observados a legislação aplicável, o RILC, a situação jurídica da ÁREA, a amortização dos INVESTIMENTOS, a MATRIZ DE RISCOS, o interesse empresarial da DESENVOLVE-SE e a vantajosidade da medida.

8.6. A prorrogação do prazo contratual não será automática e dependerá de processo específico, com justificativa técnica, econômico-financeira e jurídica, demonstração de interesse da DESENVOLVE-SE e ausência de inadimplemento relevante da CONTRATADA.

CLÁUSULA 9 - DO VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

9.1. Para fins meramente contratuais, o valor estimado inicial do CONTRATO corresponderá ao valor dos INVESTIMENTOS indicado no PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, estimado em R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), sem prejuízo de revisão após a aprovação do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO ao final da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO.

9.2. O valor estimado do CONTRATO não representa obrigação de desembolso financeiro pela DESENVOLVE-SE, cabendo à CONTRATADA financiar integralmente os INVESTIMENTOS necessários à implantação e operação do EMPREENDIMENTO.

9.3. O valor estimado poderá ser atualizado mediante aprovação da DESENVOLVE-SE, quando houver alteração do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, revisão de escopo, modificação relevante do PROJETO, recomposição do equilíbrio econômico-financeiro ou outra hipótese prevista neste CONTRATO.

9.4. Após a aprovação do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, a DESENVOLVE-SE poderá atualizar o valor estimado do CONTRATO, inclusive para fins de cálculo da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, do capital social mínimo da SPE e de outros parâmetros contratuais que dependam do valor dos INVESTIMENTOS.

CLÁUSULA 10 - DAS ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO E DA CESSÃO DE USO

10.1. A implantação do EMPREENDIMENTO ocorrerá na ÁREA descrita no TERMO DE REFERÊNCIA, situada no Bairro Coroa do Meio, Município de Aracaju, Estado de Sergipe, nas proximidades da Marina Pública, do Rio Poxim e do Shopping Riomar.

10.2. A ÁREA será disponibilizada à CONTRATADA mediante CESSÃO DE USO, a ser formalizada neste CONTRATO e/ou em instrumento próprio, conforme a situação dominial, fundiária e patrimonial das frações que a compõem.

10.3. A CESSÃO DE USO terá por finalidade exclusiva viabilizar a implantação, operação, manutenção, conservação e exploração econômica do EMPREENDIMENTO, vedada a utilização da ÁREA para finalidade diversa sem anuência prévia e expressa da DESENVOLVE-SE.

10.4. Os terrenos atualmente pertencentes à Prefeitura Municipal de Aracaju ou à EMURB deverão estar, até a assinatura do CONTRATO, juridicamente aptos a serem transferidos, cedidos ou disponibilizados à DESENVOLVE-SE, ao Estado de Sergipe ou à CONTRATADA, conforme o arranjo jurídico aprovado, de modo a permitir a implantação do PROJETO.

10.5. A assinatura do CONTRATO pressupõe a declaração, pela DESENVOLVE-SE, de que a ÁREA encontra-se juridicamente apta ao desenvolvimento da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO e às análises preliminares do PROJETO, ainda que a formalização de instrumentos complementares de CESSÃO DE USO, autorização, anuência ou disponibilização de áreas complementares venha a ocorrer posteriormente, desde que tal postergação não impeça o desenvolvimento regular da FASE 1.

10.5.1. A disponibilização jurídica e material da ÁREA em condições compatíveis com a implantação do EMPREENDIMENTO constituirá condição para o avanço às fases subsequentes, conforme o cronograma, a MATRIZ DE RISCOS e as obrigações específicas previstas neste CONTRATO.

10.6. Caberá à CONTRATADA realizar, por sua conta e risco, os estudos complementares relativos à ÁREA, inclusive levantamentos topográficos, geotécnicos, ambientais, urbanísticos, patrimoniais, de acessibilidade, trânsito, interferências, utilidades públicas e restrições construtivas.

10.7. Eventuais ajustes, adequações, remembramentos, desmembramentos, restrições, condicionantes ou alterações na composição da ÁREA decorrentes de exigências fundiárias, urbanísticas, ambientais, patrimoniais ou regulatórias não gerarão, por si só, direito à indenização ou recomposição econômica em favor da CONTRATADA, salvo quando atribuíveis à DESENVOLVE-SE, ao Estado de Sergipe, à Prefeitura Municipal de Aracaju ou a terceiros sob responsabilidade do Poder Público, nos termos da MATRIZ DE RISCOS.

10.8. A CONTRATADA não poderá alienar, gravar, prometer alienar, ceder, transferir, locar, subceder ou permitir o uso da ÁREA a terceiros, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas neste CONTRATO ou previamente aprovadas pela DESENVOLVE-SE, especialmente para atividades acessórias compatíveis com o EMPREENDIMENTO.

10.9. A CESSÃO DE USO não confere à CONTRATADA direito real de propriedade sobre a ÁREA, nem direito de retenção, indenização ou preferência sobre o imóvel, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste CONTRATO e na legislação aplicável.

CLÁUSULA 11 - DA FORMA DE REMUNERAÇÃO E DO MECANISMO DE APOIO À DEMANDA

11.1. A CONTRATADA terá direito à exploração econômica e comercial do EMPREENDIMENTO a partir da DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO, durante a FASE 5 – FASE DE OPERAÇÃO, observadas as regras deste CONTRATO, do TERMO DE REFERÊNCIA, do PROJETO CONSOLIDADO, do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO e das autorizações aplicáveis.

11.2. A exploração econômica poderá compreender, entre outras fontes: bilheteria, eventos, locação comercial, publicidade, naming rights, patrocínios, estacionamento, merchandising, experiências premium, mídia digital, ativações promocionais, pacotes especiais e demais receitas acessórias compatíveis com o EMPREENDIMENTO.

11.3. A REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE corresponderá a 5% (cinco por cento) da RECEITA BRUTA efetivamente auferida pela CONTRATADA com a exploração do EMPREENDIMENTO.

11.4. A REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE será apurada mensalmente, com base na RECEITA BRUTA do mês anterior, e paga pela CONTRATADA até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, mediante relatório de apuração acompanhado dos documentos comprobatórios exigidos pela DESENVOLVE-SE.

11.5. A CONTRATADA deverá manter sistema de bilhetagem, controle de acesso, emissão de documentos fiscais, registros contábeis e demonstrativos financeiros que permitam a rastreabilidade integral da RECEITA BRUTA.

11.6. A SPE deverá manter contabilidade segregada, padronizada e auditável, com contas específicas para o EMPREENDIMENTO, vedada a mistura de receitas, custos ou despesas de atividades estranhas ao objeto do CONTRATO.

11.7. A DESENVOLVE-SE poderá realizar auditorias, inspeções, conferências de bilheteria, testes de aderência, solicitações de informações, acesso a sistemas, extratos, contratos, documentos fiscais, notas, registros contábeis, relatórios de vendas, relatórios de receitas acessórias e demais documentos necessários à verificação da RECEITA BRUTA.

11.8. A omissão, subdeclaração, ocultação, manipulação ou registro inadequado de receitas constituirá infração contratual grave, sujeitando a CONTRATADA ao pagamento das diferenças

apuradas, multa, atualização monetária, juros, execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO e demais penalidades cabíveis, sem prejuízo de eventual rescisão por inadimplemento.

11.9. A política de preços do EMPREENDIMENTO será definida pela CONTRATADA, observadas as diretrizes do TERMO DE REFERÊNCIA, a legislação aplicável, a política de meia-entrada, acessibilidade, defesa do consumidor, preços compatíveis com empreendimentos similares e eventuais compromissos de acesso social ou promocional aprovados pela DESENVOLVE-SE.

11.10. Caso, em determinado exercício operacional, a demanda anual efetivamente verificada no EMPREENDIMENTO seja inferior a 200.000 (duzentos mil) visitantes e, cumulativamente, a RECEITA BRUTA anual efetivamente auferida pela CONTRATADA seja inferior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a DESENVOLVE-SE poderá, observadas as condições deste CONTRATO, implementar o MECANISMO DE APOIO À DEMANDA, de natureza condicionada, limitada, temporária e auditável

11.10.1. O MECANISMO DE APOIO À DEMANDA poderá ser acionado mediante 2 (duas) formas complementares:

- a) aquisição de parcela de tickets do EMPREENDIMENTO; e/ou
- b) aquisição de espaço publicitário e de mídia no EMPREENDIMENTO.

11.10.2. Para ambas as modalidades admitidas, o MECANISMO DE APOIO À DEMANDA somente poderá produzir efeitos a partir do primeiro dia do segundo ano da FASE 5 – FASE DE OPERAÇÃO, assim considerado o período iniciado após o transcurso de 12 (doze) meses completos contados da DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO.

11.10.2.1. Não haverá obrigação da DESENVOLVE-SE de utilizar o MECANISMO DE APOIO À DEMANDA durante o primeiro ano da FASE 5 – FASE DE OPERAÇÃO, período que será integralmente assumido pela CONTRATADA como fase ordinária de maturação operacional, comercial e turística do EMPREENDIMENTO.

11.10.3. O MECANISMO DE APOIO À DEMANDA somente poderá ser acionado quando, no mesmo exercício operacional de aferição:

a) a demanda anual efetivamente verificada no EMPREENDIMENTO for inferior a 200.000 (duzentos mil) visitantes; e

b) a RECEITA BRUTA anual efetivamente auferida pela CONTRATADA for inferior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

11.10.4. Verificado o preenchimento cumulativo das condições previstas na Cláusula 11.10.3, o MECANISMO DE APOIO À DEMANDA poderá ser aplicado exclusivamente para complementar a RECEITA BRUTA anual efetivamente auferida pela CONTRATADA até o limite necessário para que seja alcançado o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

11.10.5. A aferição da demanda anual deverá considerar os visitantes efetivamente registrados pelos sistemas de bilhetagem, controle de acesso e demais mecanismos de apuração aprovados pela DESENVOLVE-SE, excluídos, para fins de verificação do gatilho, ingressos de cortesia, acessos promocionais sem pagamento, ingressos adquiridos pela DESENVOLVE-SE no âmbito do próprio MECANISMO DE APOIO À DEMANDA e outros acessos que não representem demanda ordinária de mercado, salvo definição diversa aprovada pela DESENVOLVE-SE no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO.

11.10.6. A aferição da RECEITA BRUTA anual dependerá de comprovação, pela CONTRATADA, mediante demonstrações contábeis, relatórios de bilheteria, documentos fiscais, auditoria independente, registros de receitas acessórias, contratos comerciais e demais evidências exigidas pela DESENVOLVE-SE.

11.10.7. O período de aferição será anual, observado o exercício operacional definido no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, e somente poderá ser considerado para fins de aplicação do mecanismo a partir do segundo ano da FASE 5 – FASE DE OPERAÇÃO.

11.11. O MECANISMO DE APOIO À DEMANDA quando implementado como compra de tickets terá seu preço unitário de referência, a destinação dos tickets e as condições de utilização definidos no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO ou em instrumento complementar aprovado pela DESENVOLVE-SE.

11.11.1. Os tickets adquiridos poderão ser destinados a ações institucionais, promocionais, turísticas, educacionais, sociais, culturais ou de fomento ao turismo, conforme definição da DESENVOLVE-SE e do Estado de Sergipe;

11.11.2. A compra de tickets por meio do MECANISMO DE APOIO À DEMANDA não terá natureza de contraprestação pública fixa, garantia irrestrita de receita, indenização automática ou assunção ampla de risco de demanda pela DESENVOLVE-SE.

11.12. A DESENVOLVE-SE poderá, a seu exclusivo critério, acionar o MECANISMO DE APOIO À DEMANDA mediante a aquisição de espaço publicitário e de mídia no EMPREENDIMENTO.

11.12.1. A aquisição de espaço publicitário e de mídia no EMPREENDIMENTO poderá ocorrer, exemplificativamente e sem limitação a outras modalidades admitidas neste CONTRATO, por meio de:

- a) painéis;
- b) mídia digital;
- c) ativações;
- d) inserções institucionais; e
- e) cotas de naming rights.

11.12.2. O MECANISMO DE APOIO À DEMANDA quando adquirido como aquisição de espaço publicitário e de mídia no EMPREENDIMENTO terá seu valor de referência, critérios de precificação e condições de veiculação definidos no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO ou em instrumento complementar aprovado pela DESENVOLVE-SE, observados os seguintes parâmetros:

- a) pressupõe a efetiva contratação e veiculação do espaço publicitário, com finalidade institucional, promocional, turística, educacional, social ou cultural real, vedada a contratação meramente nominal ou desprovida de contrapartida publicitária efetiva;
- b) observará o preço de mercado do espaço publicitário, apurado por critério objetivo e auditável, como tabela de mídia, avaliação independente ou referência equivalente, devendo o valor não ser fixado de modo a remunerar a CONTRATADA acima do valor de mercado do espaço;
- c) terá a destinação, o conteúdo, os parâmetros e o cronograma de veiculação definidos pela DESENVOLVE-SE e pelo Estado de Sergipe, em anexo específico ou termo aditivo.

11.13. O MECANISMO DE APOIO À DEMANDA não poderá ser utilizado para cobrir perdas decorrentes de inadimplemento, má gestão, fechamento injustificado, falhas operacionais, descumprimento de indicadores, insuficiência de manutenção, indisponibilidade do EMPREENDIMENTO ou outros eventos de risco da CONTRATADA.

11.14. A DESENVOLVE-SE poderá suspender ou negar a aplicação do MECANISMO DE APOIO À DEMANDA caso identifique inconsistências no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, insuficiência documental, irregularidade na apuração da demanda anual ou da RECEITA BRUTA, descumprimento contratual relevante, perda de condições operacionais do EMPREENDIMENTO ou ausência de disponibilidade orçamentária e financeira.

11.15. O MECANISMO DE APOIO À DEMANDA poderá ser aplicado somente até o que ocorrer primeiro entre:

a) a amortização integral dos INVESTIMENTOS reconhecidos no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO aprovado pela DESENVOLVE-SE; ou

b) o decurso do prazo máximo de 10 (dez) anos, contado do início do segundo ano da FASE 5 – FASE DE OPERAÇÃO.

11.15.1. Para fins do item 11.15, considera-se amortização integral dos INVESTIMENTOS a recuperação econômica integral dos investimentos reconhecidos pela DESENVOLVE-SE no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, apurada com base nos critérios, documentos contábeis, fluxo econômico-financeiro e auditoria independente definidos no próprio PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO.

11.15.2. Verificada qualquer das hipóteses previstas no item 11.15, o MECANISMO DE APOIO À DEMANDA será automaticamente encerrado, independentemente de notificação, interpelação, termo aditivo ou qualquer ato adicional, sem prejuízo da apuração e liquidação de obrigações vencidas e regularmente constituídas antes da data de encerramento.

CLÁUSULA 12 - DAS PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

12.1. Constituem obrigações da CONTRATADA, sem prejuízo de outras previstas neste CONTRATO, no EDITAL, no TERMO DE REFERÊNCIA e nos ANEXOS:

- a) cumprir integralmente o objeto do CONTRATO, assumindo os custos, riscos e responsabilidades pela estruturação, financiamento, implantação, operação, manutenção e exploração econômica do EMPREENDIMENTO;
- b) constituir e manter a SPE, observadas as regras societárias, contábeis, de governança e capital social previstas neste CONTRATO;
- c) elaborar, submeter à aprovação da DESENVOLVE-SE e cumprir o PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO;
- d) obter todas as licenças, autorizações, aprovações, anuências, registros e certificações necessárias à execução do PROJETO;
- e) elaborar e executar os estudos, projetos, obras, instalações, montagens, comissionamentos, testes e demais atividades técnicas necessárias;
- f) implantar a RODA-GIGANTE com as especificações mínimas do TERMO DE REFERÊNCIA e com padrão de qualidade compatível com equipamentos turísticos de grande porte;
- g) implantar e manter os equipamentos comerciais, gastronômicos, culturais, de eventos, estacionamento, áreas de apoio, sistemas de bilhetagem, segurança, acessibilidade e demais estruturas complementares;
- h) operar o EMPREENDIMENTO com segurança, eficiência, regularidade, qualidade, acessibilidade, sustentabilidade e observância da legislação aplicável;
- i) manter os BENS REVERSÍVEIS em adequado estado de conservação, operação, manutenção e segurança;
- j) prestar contas à DESENVOLVE-SE, encaminhar relatórios, permitir auditorias e garantir acesso a documentos, sistemas e instalações;
- k) pagar tempestivamente a REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE e demais valores devidos;
- l) manter a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO e os seguros exigidos;
- m) cumprir obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, ambientais, consumeristas, societárias, anticorrupção, de integridade e proteção de dados;
- n) executar plano de comunicação institucional e divulgação das marcas do PARCEIRO PÚBLICO, conforme aprovado pela DESENVOLVE-SE;

- o) responder integralmente por danos causados à DESENVOLVE-SE, ao Estado, à Prefeitura, a usuários, trabalhadores, terceiros, ao meio ambiente ou ao patrimônio público e privado, quando decorrentes de sua ação, omissão, culpa, dolo, falha operacional, vício de projeto, execução, manutenção ou segurança;
- p) informar imediatamente à DESENVOLVE-SE qualquer evento que possa comprometer a segurança, continuidade, viabilidade, receita, licenciamento, operação ou cumprimento do CONTRATO;
- q) não ceder, transferir, onerar ou subcontratar obrigações relevantes sem autorização da DESENVOLVE-SE, ressalvadas as hipóteses previstas neste CONTRATO;
- r) participar da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO de forma diligente, técnica e colaborativa, promovendo o aperfeiçoamento da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR selecionada;
- s) elaborar e submeter à aprovação da DESENVOLVE-SE o PROJETO CONSOLIDADO e o PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, observadas as diretrizes do EDITAL, do TERMO DE REFERÊNCIA e deste CONTRATO;
- t) atender, no prazo fixado, às solicitações de ajustes, complementações e correções formuladas pela DESENVOLVE-SE durante a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO;
- u) não utilizar a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO para rediscutir cláusulas essenciais deste CONTRATO, a natureza jurídica da parceria, a matriz de responsabilidades, a REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE ou a MATRIZ DE RISCOS, salvo nas hipóteses expressamente admitidas neste instrumento.

CLÁUSULA 13 - DAS PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DA DESENVOLVE-SE

13.1. Constituem obrigações da DESENVOLVE-SE, sem prejuízo de outras previstas neste CONTRATO:

- a) disponibilizar ou viabilizar a disponibilização da ÁREA por meio de CESSÃO DE USO ou instrumento jurídico adequado, observada a situação dominial e patrimonial das áreas envolvidas;
- b) acompanhar a execução do CONTRATO, analisar documentos, relatórios, projetos, planos e entregas submetidos pela CONTRATADA;
- c) emitir autorizações, aprovações, termos de conclusão, ordens de início e demais atos contratuais de sua competência;

- d) exercer fiscalização empresarial, financeira, operacional e contratual, sem assumir a responsabilidade técnica, operacional ou econômica da CONTRATADA;
- e) analisar, aprovar ou rejeitar, de forma motivada, o PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, projetos, pedidos de alteração, relatórios, pleitos de reequilíbrio e demais documentos sujeitos à sua aprovação;
- f) indicar representantes para o COMITÊ DE GOVERNANÇA;
- g) cooperar, dentro de suas competências, para interlocução institucional com órgãos públicos e entidades relacionadas ao PROJETO, sem assumir obrigação de resultado quanto a licenças, autorizações ou aprovações de terceiros;
- h) permitir a exploração econômica do EMPREENDIMENTO pela CONTRATADA durante a vigência contratual, desde que cumpridas as obrigações e condições previstas neste CONTRATO;
- i) avaliar, quando aplicável, a implementação do MECANISMO DE APOIO À DEMANDA;
- j) zelar pela preservação do interesse público, pela governança da parceria e pela adequada destinação da ÁREA;
- k) conduzir e acompanhar a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, analisando as entregas apresentadas pela CONTRATADA e indicando, de forma motivada, ajustes, complementações ou correções necessárias;
- l) aprovar ou rejeitar, de forma motivada, o PROJETO CONSOLIDADO, o PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO e os demais documentos resultantes da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO;
- m) emitir declaração formal de conclusão da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, quando atendidas as condições previstas neste CONTRATO;
- n) declarar a DATA DE EFICÁCIA, após o cumprimento das CONDIÇÕES DE EFICÁCIA, autorizando o início da FASE 2 – FASE PRELIMINAR.

CLÁUSULA 14 - DA MATRIZ DE RISCOS

14.1. A alocação de riscos do presente CONTRATO observará o disposto no ANEXO VI – MATRIZ DE RISCOS, que integra este instrumento para todos os fins de direito.

14.2. A MATRIZ DE RISCOS orientará a análise de indenizações, prorrogações de prazo, alterações contratuais, recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, penalidades e demais efeitos decorrentes da materialização dos riscos do PROJETO.

14.3. Salvo disposição expressa em sentido contrário, os riscos relacionados à FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, à FASE 2 – FASE PRELIMINAR e à FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO serão alocadas à CONTRATADA.

14.4. A não aprovação do PROJETO CONSOLIDADO ou dos demais documentos resultantes da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO não gerará, por si só, direito à indenização, ressarcimento ou recomposição econômico-financeira em favor da CONTRATADA.

14.5. O risco de demanda, visitação, bilheteria, aceitação de mercado e desempenho comercial do EMPREENDIMENTO permanecerá alocado à CONTRATADA, não sendo transferido à DESENVOLVE-SE em razão da previsão do MECANISMO DE APOIO À DEMANDA previsto na Cláusula 11.

14.5.1. O referido mecanismo somente poderá ser aplicado de forma condicionada, limitada, temporária e auditável, quando preenchidos, cumulativamente, os gatilhos contratuais de demanda descrito na Cláusula 11.10.

14.6. A aprovação, pela DESENVOLVE-SE, de estudos, projetos, documentos ou entregas não transfere à DESENVOLVE-SE os riscos alocados à CONTRATADA nem afasta a responsabilidade desta pelas soluções apresentadas, salvo disposição expressa neste CONTRATO.

CLÁUSULA 15 - DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

15.1. A equação econômico-financeira do CONTRATO observará as condições estabelecidas neste instrumento, no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO aprovado e no ANEXO VI – MATRIZ DE RISCOS.

15.2. A CONTRATADA fará jus à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro apenas nas hipóteses expressamente previstas neste CONTRATO e no ANEXO VI – MATRIZ DE RISCOS.

15.3. Não ensejarão reequilíbrio os eventos e riscos alocados à CONTRATADA no ANEXO VI – MATRIZ DE RISCOS, inclusive aqueles inerentes à viabilidade, implantação,

financiamento, operação e exploração econômica do EMPREENDIMENTO, salvo disposição expressa em contrário neste CONTRATO.

15.4. O pedido de reequilíbrio deverá ser apresentado pela PARTE interessada em até 30 (trinta) dias contados do conhecimento do evento, acompanhado de demonstração do fato gerador, nexos causal, impactos econômicos, medidas de mitigação, memória de cálculo, documentos comprobatórios e proposta de recomposição.

15.5. A recomposição poderá ocorrer, conforme o caso, por prorrogação de prazo, revisão de obrigações, alteração de cronograma, ajuste da REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE, indenização, alteração de investimentos ou outro mecanismo compatível com a natureza do CONTRATO, sempre mediante aprovação da DESENVOLVE-SE e, quando necessário, aditivo contratual.

15.6. O reconhecimento de desequilíbrio econômico-financeiro dependerá de decisão motivada da DESENVOLVE-SE, sem prejuízo dos mecanismos de solução de controvérsias previstos neste CONTRATO.

15.7. Os ajustes, complementações e aperfeiçoamentos realizados durante a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, destinados à consolidação do PROJETO CONSOLIDADO e do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, não caracterizarão, por si só, desequilíbrio econômico-financeiro, salvo quando decorrerem de alteração unilateral imposta pela DESENVOLVE-SE em desconformidade com a MATRIZ DE RISCOS ou de evento expressamente alocado à DESENVOLVE-SE ou ao Poder Público.

CLÁUSULA 16 - DA SUBCONTRATAÇÃO

16.1. A CONTRATADA poderá subcontratar parcialmente atividades acessórias, instrumentais, especializadas ou técnicas necessárias à execução do PROJETO, incluindo engenharia, fabricação, montagem, manutenção, operação assistida, segurança, tecnologia, bilheteria, publicidade, alimentação, eventos, limpeza, vigilância, paisagismo e outras atividades compatíveis com o EMPREENDIMENTO.

16.2. A subcontratação não afastará, reduzirá ou transferirá a responsabilidade integral da CONTRATADA perante a DESENVOLVE-SE, os usuários, trabalhadores, órgãos públicos e terceiros.

16.3. A subcontratação de atividades essenciais, de parcela substancial da operação, de exploração comercial relevante, de receitas acessórias relevantes ou de atividades que possam

alterar a governança, a segurança ou a matriz econômica do CONTRATO dependerá de anuência prévia e expressa da DESENVOLVE-SE.

16.4. A CONTRATADA deverá assegurar que seus subcontratados observem as obrigações legais, ambientais, trabalhistas, previdenciárias, fiscais, de segurança, integridade, LGPD, anticorrupção, confidencialidade e demais regras aplicáveis ao PROJETO.

16.5. A DESENVOLVE-SE poderá exigir a substituição de subcontratado que atue de forma incompatível com este CONTRATO, comprometa a segurança, descumpra normas aplicáveis ou apresente risco à execução do PROJETO.

CLÁUSULA 17 - DO CAPITAL DA SPE E DAS REGRAS SOCIETÁRIAS

17.1. A CONTRATADA deverá constituir SPE no decorrer do prazo para execução da FASE 2 – FASE PRELIMINAR, com sede e foro no Estado de Sergipe, sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, com objeto social específico e exclusivo voltado à execução deste CONTRATO.

17.2. A SPE deverá adotar padrões de governança corporativa, contabilidade segregada, demonstrações financeiras padronizadas, controles internos, auditoria independente quando exigida pela DESENVOLVE-SE e mecanismos de integridade compatíveis com a complexidade do PROJETO.

17.3. O capital social mínimo subscrito da SPE corresponderá a 10% (dez por cento) do valor dos INVESTIMENTOS previstos no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO aprovado.

17.4. A CONTRATADA deverá encaminhar à DESENVOLVE-SE os atos constitutivos da SPE, acordo de sócios ou acionistas, quadro societário, comprovação de capital subscrito e integralizado, documentos de governança e demais documentos exigidos.

17.5. Dependerão de anuência prévia e expressa da DESENVOLVE-SE, observado o disposto na Cláusula 19:

- a) transferência direta ou indireta do controle da SPE;
- b) alteração do objeto social da SPE;
- c) reorganização societária, incorporação, fusão, cisão, transformação ou dissolução da SPE;
- d) emissão de valores mobiliários, criação de ônus, garantias ou direitos sobre participação societária que possam afetar o controle ou a execução do CONTRATO;
- e) redução de capital social;

- f) alteração relevante de governança que impacte a execução do PROJETO;
- g) ingresso de sócio que esteja impedido de contratar com o Poder Público ou com a DESENVOLVE-SE.

17.6. A transferência de controle ou alteração societária não autorizada constituirá infração grave, sujeitando a CONTRATADA às penalidades cabíveis, inclusive a rescisão do CONTRATO.

17.7. A SPE deverá manter sua finalidade exclusiva durante toda a vigência do CONTRATO, sendo vedado o exercício de atividades estranhas ao PROJETO sem autorização prévia da DESENVOLVE-SE.

CLÁUSULA 18 - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

18.1. A CONTRATADA deverá prestar GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO dentro do prazo estabelecido para execução da FASE 2 – FASE PRELIMINAR, em valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor dos INVESTIMENTOS previstos no PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO aprovado.

18.1.1. Caso a DESENVOLVE-SE entenda necessário, poderá exigir garantia específica e limitada para a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, em valor e condições a serem definidos no ato de assinatura do CONTRATO ou em instrumento próprio, destinada a assegurar o cumprimento das obrigações preliminares da CONTRATADA.

18.2. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser prestada em uma das seguintes modalidades, conforme aceitação da DESENVOLVE-SE:

- a) caução em dinheiro;
- b) seguro-garantia;
- c) fiança bancária;
- d) títulos da dívida pública, se admitidos pela legislação aplicável e pela DESENVOLVE-SE;
- e) outra modalidade admitida pela DESENVOLVE-SE e pelo regime jurídico aplicável.

18.3. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO deverá permanecer válida e eficaz durante toda a vigência do CONTRATO e por, no mínimo, 60 (sessenta) dias após o

encerramento contratual ou até a emissão de termo de quitação pela DESENVOLVE-SE, o que ocorrer por último.

18.4. A GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO poderá ser executada, total ou parcialmente, nas seguintes hipóteses:

- a) inadimplemento de obrigações contratuais;
- b) não pagamento da REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE;
- c) omissão, subdeclaração ou manipulação de receitas;
- d) não recomposição de danos, multas ou indenizações devidas;
- e) abandono, paralisação injustificada ou atraso relevante do PROJETO;
- f) descumprimento das CONDIÇÕES DE EFICÁCIA;
- g) descumprimento de obrigações de manutenção, segurança ou operação;
- h) rescisão contratual por culpa da CONTRATADA;
- i) outras hipóteses previstas neste CONTRATO.

18.5. A execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO não limitará a responsabilidade da CONTRATADA, que permanecerá obrigada ao pagamento integral de multas, indenizações, perdas, danos e demais valores devidos.

18.6. Sempre que a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO for executada, reduzida, vencida, substituída, cancelada ou se tornar insuficiente, a CONTRATADA deverá recompô-la no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de aplicação de penalidades e eventual rescisão.

18.7. A liberação da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO dependerá de comprovação do cumprimento integral das obrigações contratuais, pagamento de valores devidos, regularidade da reversão ou desmontagem de bens, inexistência de pendências e emissão de termo de quitação pela DESENVOLVE-SE.

CLÁUSULA 19 - FINANCIAMENTO E INTERVENÇÃO

19.1. A CONTRATADA poderá oferecer em garantia, no âmbito de financiamentos obtidos para a execução do PROJETO, os direitos creditórios, direitos econômicos, receitas,

indenizações, direitos patrimoniais e demais direitos de exploração econômica de sua titularidade decorrentes deste CONTRATO, desde que tal garantia seja compatível com a natureza jurídica da parceria, não comprometa a continuidade, a segurança, a regularidade e a adequada execução do EMPREENDIMENTO e observe as condições desta Cláusula.

19.2. A constituição de garantia, cessão fiduciária, penhor, alienação fiduciária, sub-rogação convencional, direito de intervenção, mecanismo de step-in ou qualquer outro direito em favor de FINANCIADORES que recaia sobre direitos decorrentes deste CONTRATO dependerá de prévia e expressa anuência da DESENVOLVE-SE.

19.3. Para fins de obtenção da anuência prevista no item 19.2, a CONTRATADA deverá submeter à DESENVOLVE-SE, no mínimo:

- a) identificação dos FINANCIADORES;
- b) minuta dos contratos de financiamento e dos instrumentos de garantia, no que forem relevantes para a execução deste CONTRATO;
- c) descrição dos direitos objeto de garantia ou sub-rogação;
- d) hipóteses de intervenção, execução ou substituição pretendidas;
- e) mecanismos de cura de inadimplementos;
- f) indicação de eventual operador, gestor temporário, terceiro interveniente ou agente fiduciário;
- g) demonstração de que a garantia não comprometerá a continuidade, a governança, a segurança, a regularidade ou a adequada execução do EMPREENDIMENTO;
- h) declaração de que os instrumentos de financiamento e garantia respeitarão integralmente este CONTRATO, o EDITAL, os ANEXOS e a legislação aplicável.

19.4. A anuência da DESENVOLVE-SE não importará assunção de dívida, coobrigação, fiança, aval, garantia, responsabilidade financeira, responsabilidade operacional ou renúncia a direitos contratuais, legais ou societários.

19.5. Os FINANCIADORES poderão receber, por cessão fiduciária, penhor, sub-rogação ou mecanismo equivalente, direitos creditórios e econômicos decorrentes deste CONTRATO, inclusive receitas do EMPREENDIMENTO, indenizações devidas à CONTRATADA e outros

fluxos financeiros de sua titularidade, observados as condições aprovados pela DESENVOLVE-SE.

19.6. A constituição de garantias em favor de FINANCIADORES não poderá recair sobre a propriedade da ÁREA, nem implicar hipoteca, alienação fiduciária ou constituição de ônus real sobre imóvel público, salvo se houver autorização expressa do respectivo titular dominial e instrumento jurídico próprio, observado a legislação aplicável.

19.7. Em caso de inadimplemento relevante da CONTRATADA perante os FINANCIADORES, ou de evento que possa comprometer a continuidade do PROJETO, os FINANCIADORES poderão solicitar à DESENVOLVE-SE autorização para implementar mecanismo de intervenção temporária ou transferência de controle da SPE, desde que a medida tenha por finalidade preservar a continuidade, a regularidade, a segurança e a viabilidade econômico-financeira do EMPREENDIMENTO.

19.8. A implementação de qualquer medida prevista no item 19.7 dependerá de autorização prévia, expressa e motivada da DESENVOLVE-SE, que poderá condicioná-la ao atendimento, pelo FINANCIADOR dos requisitos exigíveis para execução do PROJETO.

19.9. A intervenção, sub-rogação, substituição de operador, transferência de controle da SPE ou execução de garantia não poderá importar transferência automática da posição contratual da CONTRATADA, alteração do objeto, modificação da natureza jurídica da parceria, alteração da MATRIZ DE RISCOS, alteração da REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE, prorrogação automática de prazo, assunção de obrigações pela DESENVOLVE-SE ou afastamento das penalidades aplicáveis.

19.10. Os instrumentos de financiamento e garantia deverão prever prazo razoável para cura de inadimplementos da CONTRATADA, quando compatível com a natureza da obrigação descumprida, sem prejuízo do direito da DESENVOLVE-SE de aplicar penalidades, executar garantias, determinar medidas corretivas ou extinguir o CONTRATO nas hipóteses previstas neste instrumento.

19.11. A DESENVOLVE-SE poderá negar a autorização prevista nesta Cláusula quando verificar risco à continuidade do PROJETO.

19.12. A execução de garantias pelos FINANCIADORES deverá respeitar este CONTRATO, o instrumento de CESSÃO DE USO, a destinação turística e institucional do EMPREENDIMENTO.

CLÁUSULA 20 - DOS SEGUROS

20.1. A CONTRATADA deverá contratar e manter vigentes, às suas expensas, seguros compatíveis com a natureza, porte, riscos e fases do EMPREENDIMENTO, incluindo, no mínimo:

- a) seguro do tipo todos os riscos para danos materiais;
- b) seguro de responsabilidade civil geral, operacional, cruzada, empregador, usuários e terceiros, conforme aplicável;
- c) seguro de riscos de engenharia do tipo todos os riscos, vigente durante todo o período de execução das obras, montagem, instalação, testes e comissionamento.

20.2. As apólices deverão prever coberturas, limites máximos de indenização, franquias, beneficiários, vigência, exclusões e condições compatíveis com o PROJETO, sujeitos à aprovação da DESENVOLVE-SE.

20.3. A DESENVOLVE-SE deverá ser indicada como beneficiária, cossegurada ou interessada nas apólices, conforme a natureza do seguro e a extensão do risco coberto.

20.4. A CONTRATADA deverá comprovar a contratação dos seguros antes do início da fase ou atividade correspondente, mantendo as apólices atualizadas e encaminhando à DESENVOLVE-SE certificados, comprovantes de pagamento e renovações.

20.5. A existência de seguro não reduz, limita ou afasta a responsabilidade da CONTRATADA pelo cumprimento de suas obrigações e pela reparação integral de danos não cobertos, excluídos, insuficientemente cobertos ou recusados pela seguradora por ato ou omissão da CONTRATADA.

20.6. A CONTRATADA não poderá iniciar obras, montagem, testes ou operação sem a comprovação dos seguros exigidos para a respectiva fase.

CLÁUSULA 21 - DA FISCALIZAÇÃO EXERCIDA PELA DESENVOLVE-SE

21.1. A DESENVOLVE-SE exercerá fiscalização, acompanhamento e controle empresarial da execução do CONTRATO, diretamente ou por terceiros contratados, sem prejuízo das competências de órgãos públicos, entidades reguladoras, ambientais, urbanísticas, de segurança e controle externo.

21.2. A fiscalização da DESENVOLVE-SE não afastará, reduzirá ou transferirá à DESENVOLVE-SE qualquer responsabilidade técnica, operacional, econômica, trabalhista, tributária, ambiental, civil, criminal ou administrativa da CONTRATADA.

21.3. A CONTRATADA deverá franquear à DESENVOLVE-SE, mediante solicitação, acesso às instalações, áreas operacionais, canteiros, sistemas, documentos, livros contábeis, registros fiscais, contratos, relatórios, demonstrações financeiras, sistemas de bilhetagem, controle de acesso, dados de receita, manutenção, segurança e demais informações necessárias ao acompanhamento do CONTRATO.

21.4. A DESENVOLVE-SE poderá solicitar informações, relatórios, esclarecimentos, auditorias, planos de ação, correções, complementações e documentos adicionais, fixando prazo razoável para atendimento.

21.5. A CONTRATADA deverá apresentar relatórios mensais, trimestrais e anuais, conforme periodicidade definida no TERMO DE REFERÊNCIA, nos ANEXOS ou pela DESENVOLVE-SE, abrangendo indicadores operacionais, econômicos, sociais, ambientais, ESG, manutenção, segurança, bilheteria, receitas, atendimento ao público e cumprimento de obrigações institucionais.

21.6. A DESENVOLVE-SE poderá determinar medidas corretivas quando verificar desconformidades, riscos à segurança, descumprimento de indicadores, inconsistências de receita, falhas de manutenção, inadequação de atendimento, descumprimento do plano de comunicação ou qualquer outra violação contratual.

CLÁUSULA 22 - DAS PENALIDADES

22.1. O descumprimento das obrigações previstas neste CONTRATO sujeitará a CONTRATADA, observados o contraditório e a ampla defesa, às seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) multa moratória;
- c) multa compensatória;
- d) obrigação de fazer, corrigir, reparar, complementar ou substituir prestação;
- e) suspensão da autorização de determinada atividade acessória;
- f) execução total ou parcial da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;
- g) restrição temporária à exploração de receitas acessórias, quando relacionadas à infração;

h) rescisão contratual;

i) demais sanções previstas na legislação aplicável, no RILC e neste CONTRATO.

22.2. As multas serão fixadas conforme a gravidade da infração, reincidência, extensão do dano, risco gerado, vantagem obtida, cooperação da CONTRATADA e medidas de mitigação adotadas, observados os parâmetros a serem definidos em anexo ou ato específico da DESENVOLVE-SE.

22.3. Até que sejam definidos os parâmetros específicos, a multa moratória poderá incidir à razão de 1% sobre o valor da obrigação inadimplida ou do valor estimado do CONTRATO, por dia de atraso, limitada a 10%, sem prejuízo de multa compensatória por descumprimento material.

22.4. A aplicação de penalidade não exime a CONTRATADA do cumprimento da obrigação inadimplida, da reparação de danos, do pagamento de valores devidos e da recomposição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO.

22.5. Constituem infrações graves, entre outras:

a) não constituição da SPE ou não integralização do capital mínimo;

b) não prestação ou não recomposição da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO;

c) atraso injustificado nas fases do PROJETO;

d) operação sem licenças, seguros, autorizações ou condições de segurança;

e) omissão, subdeclaração ou manipulação de RECEITA BRUTA;

f) transferência não autorizada de controle da SPE;

g) abandono do EMPREENDIMENTO;

h) descumprimento de obrigações de manutenção ou segurança que coloque usuários ou terceiros em risco;

i) prática de ato de corrupção, fraude, conluio, lavagem de dinheiro ou violação grave de integridade.

CLÁUSULA 23 - DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DA CONTRATAÇÃO, REVERSÃO E OPÇÃO DE COMPRA

23.1. O CONTRATO poderá ser extinto nas seguintes hipóteses:

- a) advento do termo contratual;
- b) acordo entre as PARTES;
- c) rescisão por inadimplemento da CONTRATADA;
- d) rescisão por inadimplemento da DESENVOLVE-SE;
- e) extinção pela DESENVOLVE-SE ao término da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, caso o PROJETO CONSOLIDADO, o PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO ou os demais documentos resultantes da referida fase não sejam aprovados;
- f) rescisão unilateral pela DESENVOLVE-SE por inviabilidade de cumprimento dos critérios da FASE 2 – FASE PRELIMINAR ou da FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO;
- g) anulação por ilegalidade;
- h) outras hipóteses previstas neste CONTRATO ou na legislação aplicável.

23.2. A DESENVOLVE-SE poderá extinguir o CONTRATO ao término da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO caso conclua, de forma motivada, que o PROJETO CONSOLIDADO, o PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO ou os demais documentos resultantes da referida fase não atendem aos objetivos técnicos, institucionais, urbanísticos, operacionais, econômico-financeiros, comerciais ou estratégicos da parceria.

23.3. A DESENVOLVE-SE poderá rescindir unilateralmente o CONTRATO caso se verifique, durante a FASE 2 – FASE PRELIMINAR ou a FASE 3 – FASE DE LICENCIAMENTO, a impossibilidade de superação de entraves técnicos, jurídicos, fundiários, urbanísticos, ambientais ou regulatórios indispensáveis à implantação do PROJETO.

23.3.1. Na hipótese de extinção durante a FASE 1, FASE 2 ou FASE 3 por evento de risco alocado à CONTRATADA, não será devida indenização ampla à CONTRATADA, cabendo-lhe suportar os custos, despesas, estudos, projetos, mobilizações, honorários, taxas, levantamentos e demais dispêndios incorridos, salvo se a DESENVOLVE-SE decidir utilizar estudos, projetos ou documentos aproveitáveis, hipótese em que poderá haver ressarcimento limitado, útil e comprovado, nos termos definidos pela DESENVOLVE-SE.

23.4. Na hipótese de rescisão por evento imputável à DESENVOLVE-SE, ao Estado de Sergipe, à Prefeitura Municipal de Aracaju ou a terceiros sob responsabilidade do Poder Público, a CONTRATADA poderá fazer jus à indenização pelos INVESTIMENTOS reconhecidos, úteis, comprovados e ainda não amortizados, diretamente relacionados ao PROJETO, excluídos lucros

cessantes, expectativas de receita, custos ineficientes, despesas não comprovadas, encargos financeiros excessivos e valores decorrentes de riscos alocados à CONTRATADA.

23.5. Na hipótese de extinção decorrente de CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR ou fato de terceiro, as consequências econômicas serão apuradas conforme a MATRIZ DE RISCOS, os seguros aplicáveis, as medidas de mitigação adotadas, a possibilidade de continuidade do PROJETO e a existência de bens úteis, reversíveis e não amortizados.

23.6. Ao término do CONTRATO, por qualquer motivo, os BENS REVERSÍVEIS serão revertidos à DESENVOLVE-SE ou a quem esta indicar, livres e desembaraçados de ônus incompatíveis com sua utilização, em condições adequadas de conservação, operação, segurança e continuidade, ressalvadas as hipóteses de alienação autorizada nos termos da OPÇÃO DE COMPRA.

23.7. A CONTRATADA deverá apresentar, com antecedência mínima de 12 (doze) meses do término contratual, plano de reversão contendo inventário de bens, estado de conservação, pendências, documentação técnica, manuais, garantias, licenças, contratos essenciais, sistemas, dados operacionais e demais informações necessárias à transição.

23.8. Os bens não reversíveis ou não necessários à continuidade do EMPREENDIMENTO poderão ser retirados pela CONTRATADA, às suas expensas, desde que a retirada não cause dano à ÁREA, ao patrimônio público, aos BENS REVERSÍVEIS ou à continuidade de obrigações remanescentes.

23.9. Após a conclusão da FASE 4 – FASE DE IMPLANTAÇÃO, poderá ser instaurado procedimento próprio para avaliar a eventual alienação de ativos vinculados ao PROJETO à CONTRATADA, observado o DIREITO DE PREFERÊNCIA, quando juridicamente admitido.

23.9.1. A eventual venda de ativos dependerá de avaliação prévia independente, autorização societária e administrativa cabível, observância das regras legais aplicáveis à alienação de ativos, preservação do interesse público e empresarial da DESENVOLVE-SE, análise de vantajosidade e eventual procedimento competitivo ou justificativa de preferência, conforme o regime jurídico aplicável.

23.9.2. A OPÇÃO DE COMPRA não abrange a propriedade imobiliária da ÁREA, salvo autorização legal e administrativa específica, nem poderá comprometer a finalidade pública, urbanística, turística e econômica do PROJETO.

23.9.3. Caso a alienação seja aprovada, o contrato ou termo próprio deverá disciplinar preço, forma de pagamento, bens abrangidos, continuidade da operação, impactos sobre a reversão, obrigações remanescentes, garantia de manutenção do EMPREENDIMENTO e preservação da REMUNERAÇÃO DA DESENVOLVE-SE ou de outra forma de compensação cabível.

23.9.4. A previsão de OPÇÃO DE COMPRA constitui autorização contratual preliminar para avaliação futura da alienação, não gerando direito adquirido à compra, promessa de venda, obrigação de alienar ou renúncia da DESENVOLVE-SE à realização de procedimento competitivo quando exigido pela legislação aplicável.

CLÁUSULA 24 - DA CONFIDENCIALIDADE, INTEGRIDADE, LGPD E ANTICORRUPÇÃO

24.1. As PARTES deverão manter confidencialidade sobre informações técnicas, comerciais, operacionais, econômico-financeiras, estratégicas e negociais obtidas em razão do CONTRATO, ressalvadas as informações sujeitas à publicidade, transparência, controle, prestação de contas e acesso por órgãos públicos competentes.

24.2. A CONTRATADA deverá cumprir integralmente a Lei Federal nº 12.846/2013, a legislação anticorrupção, normas de integridade, prevenção à lavagem de dinheiro, conflito de interesses, sanções administrativas e demais normas aplicáveis.

24.3. A CONTRATADA declara que não ofereceu, prometeu, pagou, autorizou ou recebeu vantagem indevida para celebrar ou executar este CONTRATO, comprometendo-se a manter conduta íntegra durante toda a vigência contratual.

24.4. A prática de corrupção, fraude, conluio, lavagem de dinheiro, financiamento ilícito, conflito de interesses não declarado ou violação grave de integridade poderá ensejar rescisão do CONTRATO, aplicação de penalidades, execução da GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO e comunicação às autoridades competentes.

24.5. As PARTES deverão observar a Lei Federal nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, tratando dados pessoais apenas para finalidades legítimas relacionadas à execução do CONTRATO, atendimento ao público, bilheteria, segurança, prestação de contas, cumprimento de obrigações legais e demais finalidades compatíveis.

24.6. A CONTRATADA deverá adotar medidas técnicas e administrativas aptas a proteger dados pessoais contra acessos não autorizados, vazamentos, incidentes, perda, destruição ou

tratamento inadequado, comunicando imediatamente à DESENVOLVE-SE qualquer incidente relevante.

CLÁUSULA 25 - DA GOVERNANÇA CONTRATUAL E DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO

25.1. Fica instituído o COMITÊ DE GOVERNANÇA, com função de acompanhamento, governança, tratamento preventivo de conflitos, análise de relatórios, proposição de soluções e discussão prévia de controvérsias técnicas, econômicas, operacionais ou contratuais.

25.2. O COMITÊ DE GOVERNANÇA será composto por 3 (três) membros:

- a) 1 (um) membro indicado pela DESENVOLVE-SE;
- b) 1 (um) membro indicado pela CONTRATADA;
- c) 1 (um) membro indicado de comum acordo entre as PARTES.

25.3. O terceiro membro do COMITÊ DE GOVERNANÇA deverá possuir reputação ilibada, qualificação técnica compatível e independência em relação às PARTES, podendo ser profissional com experiência em infraestrutura, turismo, engenharia, finanças, governança ou solução de controvérsias.

25.4. O COMITÊ DE GOVERNANÇA reunir-se-á ordinariamente a cada 3 (três) meses e extraordinariamente sempre que convocado por qualquer das PARTES, mediante antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

25.5. Compete ao COMITÊ DE GOVERNANÇA:

- a) acompanhar a execução das FASES do PROJETO;
- b) examinar relatórios técnicos, operacionais, financeiros, de manutenção, segurança, ESG e desempenho;
- c) propor medidas corretivas, preventivas ou de mitigação de riscos;
- d) discutir entraves técnicos, fundiários, urbanísticos, ambientais, regulatórios e operacionais;
- e) analisar preliminarmente controvérsias submetidas pelas PARTES;
- f) propor soluções negociadas;
- g) registrar atas, recomendações e encaminhamentos;
- h) acompanhar a implementação de planos de ação;

i) acompanhar a FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO, inclusive quanto à consolidação do PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL, ao aperfeiçoamento da PROPOSTA TÉCNICA PRELIMINAR e à elaboração do PROJETO CONSOLIDADO;

j) emitir recomendação técnica não vinculante sobre o avanço da FASE 1 – FASE DE NEGOCIAÇÃO para a FASE 2 – FASE PRELIMINAR, sem prejuízo da competência decisória final da DESENVOLVE-SE.

25.6. As manifestações do COMITÊ DE GOVERNANÇA terão natureza opinativa e não vinculante, salvo quando as PARTES expressamente as aprovarem como acordo, aditivo, termo ou decisão contratual formal.

25.7. A submissão de controvérsia ao COMITÊ DE GOVERNANÇA será etapa prévia à mediação e arbitragem, salvo em hipóteses de urgência, medidas cautelares, preservação de direitos ou risco iminente à segurança, continuidade ou integridade do EMPREENDIMENTO.

CLÁUSULA 26 - DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

26.1. As controvérsias decorrentes deste CONTRATO serão solucionadas preferencialmente por mecanismo escalonado, observadas as seguintes etapas:

a) negociação direta entre representantes das PARTES;

b) submissão ao COMITÊ DE GOVERNANÇA;

c) mediação, quando cabível e aceita pelas PARTES;

d) arbitragem, para controvérsias relativas a direitos patrimoniais disponíveis.

26.2. A PARTE que pretender instaurar controvérsia deverá notificar a outra PARTE, descrevendo os fatos, fundamentos, pedidos, documentos relevantes e proposta de solução.

26.3. Recebida a notificação, as PARTES deverão realizar reunião de negociação direta no prazo de 7 (sete) dias. Não havendo solução, a controvérsia será submetida ao COMITÊ DE GOVERNANÇA.

26.4. O COMITÊ DE GOVERNANÇA deverá apreciar a controvérsia no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável por acordo das PARTES, podendo solicitar documentos, reuniões técnicas, pareceres, manifestações e propostas de solução.

26.5. Não sendo a controvérsia solucionada pelo COMITÊ DE GOVERNANÇA, as PARTES poderão submetê-la à mediação administrada por câmara especializada a ser escolhida de comum acordo, sem prejuízo de posterior arbitragem.

26.6. As controvérsias relativas a direitos patrimoniais disponíveis, incluindo discussões sobre equilíbrio econômico-financeiro, indenizações, inadimplemento, extinção contratual, receitas, investimentos, BENS REVERSÍVEIS, garantias, seguros, ressarcimentos e demais matérias arbitráveis, serão definitivamente resolvidas por arbitragem.

26.7. A arbitragem será administrada pela câmara definida de comum acordo entre as PARTES, de acordo com seu regulamento vigente à época da instauração, por tribunal arbitral composto por, no mínimo, 3 (três) árbitros, com sede em Aracaju/SE, idioma português e aplicação do direito brasileiro.

26.8. A instauração de arbitragem não autoriza a suspensão automática das obrigações contratuais, salvo decisão do tribunal arbitral, acordo entre as PARTES ou impossibilidade material de cumprimento.

26.9. As PARTES poderão recorrer ao Poder Judiciário exclusivamente para medidas urgentes, cautelares, execução de sentença arbitral, anulação de sentença arbitral nas hipóteses legais, controvérsias não arbitráveis ou matérias indisponíveis.

26.10. Para as medidas judiciais admitidas, fica eleito o foro da Comarca de Aracaju, Estado de Sergipe, ressalvadas competências legais específicas e matérias submetidas à arbitragem.

26.11. A instauração de negociação direta, submissão ao COMITÊ DE GOVERNANÇA, mediação ou arbitragem não suspenderá automaticamente os prazos, marcos de avanço, obrigações contratuais ou decisões da DESENVOLVE-SE relativas à aprovação ou rejeição do PROJETO CONSOLIDADO e do PLANO DE NEGÓCIOS CONSOLIDADO, salvo decisão expressa da DESENVOLVE-SE, acordo entre as PARTES ou determinação judicial ou arbitral em sentido contrário.

CLÁUSULA 27 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

27.1. Este CONTRATO obriga as PARTES, seus sucessores e cessionários autorizados.

27.2. Qualquer alteração deste CONTRATO dependerá de instrumento escrito firmado pelas PARTES e, quando exigido, aprovação pelos órgãos competentes da DESENVOLVE-SE.

27.3. A CONTRATADA não poderá ceder, transferir ou onerar sua posição contratual, no todo ou em parte, sem anuência prévia e expressa da DESENVOLVE-SE.

27.4. As comunicações entre as PARTES deverão ser realizadas por escrito, nos endereços físicos ou eletrônicos indicados neste CONTRATO, produzindo efeitos na data de recebimento ou confirmação de leitura, conforme aplicável.

27.5. A nulidade ou invalidade de qualquer disposição deste CONTRATO não afetará a validade das demais cláusulas, devendo as PARTES substituir a disposição inválida por outra juridicamente válida que preserve, tanto quanto possível, a finalidade econômica e jurídica originalmente pretendida.

27.6. A CONTRATADA declara ter pleno conhecimento da ÁREA, do TERMO DE REFERÊNCIA, dos riscos do PROJETO, das exigências técnicas, econômicas, urbanísticas, ambientais, operacionais e regulatórias aplicáveis, não podendo alegar desconhecimento como fundamento para afastar obrigações assumidas.

27.7. Este CONTRATO será publicado na forma exigida pelo RILC da DESENVOLVE-SE e pela legislação aplicável.

27.8. E, por estarem justas e contratadas, as PARTES assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Aracaju/SE, [●] de [●] de 2026.

DESENVOLVE-SE - AGÊNCIA SERGIPE DE DESENVOLVIMENTO S.A.

[CONTRATADA / SPE]

Testemunhas:

1. Nome: [●] CPF: [●]

2. Nome: [●] CPF: [●]