

CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO – CCU Nº 002/07

Pelo presente Termo de Concessão Remunerada do Direito Real de Uso a **CEASAMINAS- CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DE MINAS GERAIS S/A**, Sociedade de Economia Mista, sob o controle acionário da União Federal, CNPJ 17.504.325/0001-04, com sede às margens da BR 040, km 688, Município de Contagem/MG, neste ato representada por seus Diretores abaixo-assinados, doravante denominada **CONCEDENTE**, outorga à **EMBALAPACK EMBALAGENS E INFORMÁTICA LTDA.**, CNPJ – 08 751 136/0001-45, representada por Walter Vitor de Oliveira CPF 470 141 306-25, RG M 2 719 281, domiciliado à Rua Coronel Marcelino, nº 269, Bairro Santa Rosa, Belo Horizonte, CEP 31 255-68 e Guilherme Pietro Oliveira Carmo, CPF 01 310 996-37, RG MG 11 944 694, domiciliado à Rua Coronel Jairo Pereira, nº 799, apartamento 201 Bairro Palmares, Belo Horizonte - MG, CEP – 31 160-560, doravante denominado **CONCESSIONÁRIA**, o direito real de uso, a título oneroso, da área 204,00 m² (duzentos e quatro metros quadrados) das **Lojas 17 e 18** do Pavilhão 4, localizado no Entrepósito de Contagem/MG, com fundamento no Decreto-Lei nº. 271/67, na Lei nº. 8.666/93, legislação aplicável e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente a concessão remunerada do direito real de uso da área acima discriminada, a partir da data de assinatura, para o comércio atacadista em geral.

Integram a concessão remunerada de direito real de uso, como se nele transcritos, o Edital, a proposta da **CONCESSIONÁRIA** e a documentação exibida.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

A presente concessão remunerada do direito real de uso terá o prazo de 25 (vinte e cinco) anos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS TARIFAS

A **CONCESSIONÁRIA** pagará à **CONCEDENTE**, mensalmente tarifa de uso, referente ao ramo de atividade comercial que exerce, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) por m²/mês reajustável em maio de 2007 pelo IPCA-E e anualmente em todo mês de maio pelo IPCA-E, ou outro índice que vier a substituí-lo.

A **CONCESSIONÁRIA** reembolsará, a título de Tarifa de Serviços, mensalmente, à **CONCEDENTE** as despesas decorrentes da utilização e manutenção das áreas de uso comum na Unidade, exemplificando: pessoal técnico-operacional e administrativo, ajardinamento, limpeza, segurança, água, energia elétrica, conservação e prêmio de seguro do imóvel contra fogo, proporcionalmente à metragem da área concedida, acrescida da taxa de administração de 15% (quinze por cento).

Parágrafo primeiro: O vencimento das tarifas ocorrerá no dia 05 (cinco) de cada mês e deverão ser pagas no local indicado pela **CONCEDENTE**.

Parágrafo segundo: As tarifas serão devidas independentemente do funcionamento normal da **CONCESSIONÁRIA**.

Parágrafo terceiro: A tarifa de uso será avaliada a cada quinquênio, podendo ser revisada com base em fundamentação técnico-econômica.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES DA CONCESSIONÁRIA

Além da obediência às Normas Internas editadas pela **CONCEDENTE** para disciplinar seu funcionamento, bem como às disposições deste instrumento e todas as exigências legais e normativas que digam respeito às suas atividades e à sua condição, a **CONCESSIONÁRIA** se obriga ainda a:

I – manter a área objeto desta Concessão e a que lhe dá acesso em boas condições de limpeza e higiene, com as instalações em perfeito estado de conservação e funcionamento;

II – não exercer atividades ilícitas, bem como não estocar e/ou comercializar produtos proibidos por lei, tóxicos, explosivos, poluentes ou comprometedores da saúde pública, salvo quanto aos últimos, se portadores de embalagem própria e mediante uso de instalações adequadas, aprovadas pela **CONCEDENTE**;

III – não dar destinação diversa da estipulada na cláusula primeira à área objeto desta Concessão, sem a prévia e expressa autorização da **CONCEDENTE**;

IV – empregar em seu serviço pessoal idôneo, dando-lhes ciência das normas de conduta editadas pela **CONCEDENTE**;

V – observar, no exercício de sua atividade, os horários de funcionamento fixados pela **CONCEDENTE** ou autoridade competente;

VI – submeter-se à fiscalização da **CONCEDENTE**, no tocante ao cumprimento das exigências deste TCRU e das Normas e Regulamentos Internos;

VII – fornecer dados estatísticos sobre a comercialização e prestar outras informações que a **CONCEDENTE** julgar necessárias ao seu controle e oportuna divulgação, assegurado o sigilo da **CONCESSIONÁRIA**;

VIII – contratar, sob sua responsabilidade exclusiva, seguro contra incêndio das instalações, mercadorias e equipamentos, sob sua posse;

IX – não dar como garantia de contratos ou compromissos perante terceiros os direitos decorrentes desta Concessão, sendo nula de pleno direito qualquer promessa ou avença neste sentido;

X – não manter a loja fechada por mais de 15 (quinze) dias sem motivo justificado e comprovado;

XI – equipar a área outorgada de acordo com a finalidade a que se destina e legislação em vigor, especialmente a sanitária, bem como administrá-la, assumindo todas as obrigações decorrentes desta.

Parágrafo primeiro: A não observância dos deveres descritos nesta cláusula sujeita o (a) infrator (a) às sanções previstas neste Termo e nas Normas e Regulamentos internos, sem prejuízo de eventual responsabilização civil e/ou criminal.

Parágrafo segundo: Quaisquer obras nas áreas outorgadas devem ter a aprovação prévia dos projetos pela CONCEDENTE e, sobre elas, não terá direito a CONCESSIONÁRIA à indenização, compensação ou retenção por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, porquanto se incorporam ao patrimônio da CONCEDENTE, salvo estipulação contrária em termo aditivo.

CLÁUSULA QUINTA – DAS RESPONSABILIDADES

É de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA:

I – o pagamento de tributos, encargos sociais, obrigações trabalhistas, previdenciárias e outras incidentes sobre a área ocupada e inerente à sua atividade;

II – a reparação dos eventuais danos ocorridos na área objeto desta Concessão e suas instalações ou à de terceiros por parte da CONCESSIONÁRIA, seus empregados e prepostos, independente da existência de culpa. Não o fazendo no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da ocorrência, a CONCEDENTE poderá executar o serviço, cobrando-lhe os custos juntamente com as tarifas previstas neste instrumento; e

III – Manter a área em perfeitas condições de uso, com todas as suas instalações em perfeito funcionamento.

CLAUSULA SEXTA – DA TRANSFERÊNCIA A TERCEIROS

I – A transferência definitiva a terceiros dos direitos e obrigações estipulados no presente Termo é possível e fica condicionado à quitação das obrigações e ao estabelecimento de novo processo licitatório na modalidade CONCORRÊNCIA.

II – O preço mínimo da licitação será estabelecido por comissão especial de avaliação criada pela CEASA/MG, para esta finalidade, podendo ser fixado entre 85% (oitenta e cinco por cento) e 115% (cento e quinze por cento) do valor avaliado, desde que acordado e no interesse das partes. Não havendo acordo, prevalecerá como preço mínimo da licitação o valor indicado pela comissão especial.

III – Do valor efetivamente apurado com a licitação, no primeiro quinquênio, 20% (vinte por cento) será apropriado para a CEASA/MG e 80% (oitenta por cento), a título de recuperação do investimento efetuado no lance mínimo, para a CONCESSIONÁRIA vencedora. Subsequentemente aumentar-se-á 20 (vinte) pontos percentuais, a cada quinquênio, de apropriação para a CEASA/MG, até o total de 100% (cem por cento), no último quinquênio.

IV – Consumada a transferência, será assinado TCRU com a empresa proponente vencedora da licitação, garantidos novo prazo de 25 (vinte e cinco anos) e demais direitos e deveres do presente termo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

I – Considerando o objetivo social e o interesse público da CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA, seus Sócios, Diretores, Administradores e Gerentes somente poderão realizar alterações decorrentes de entrada, saída ou movimentação de quotas de capital social e/ou mudanças em sua razão social, se cumpridas as exigências cadastrais, Normas e Regulamentos Internos da CONCEDENTE.

II – A alteração contratual que envolver entrada e saída de sócios e movimentação de quotas de capital social deverá ser previamente aprovada pela CONCEDENTE e será tarifada, nos termos do inciso III.

III – A tarifa para alteração contratual terá como base o percentual de 20% (vinte por cento) do valor do lance vencedor da licitação corrigido pelo IPCA-E / IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo, multiplicado pelo percentual alterado na sociedade.

IV – Estará isenta de tarifação a alteração contratual envolvendo cônjuge, ascendente ou descendente e/ou por força de direito sucessório.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES

I – Após o vencimento das Tarifas de Uso, de Serviços e demais despesas devidas pela CONCESSIONÁRIA, os valores serão atualizados monetariamente no dia da liquidação e acrescidos de juros de mora legal, a contar da data do vencimento, além de multa de 0,34% (zero vírgula trinta e quatro por cento) ao dia, limitando-se a 10% (dez por cento) do valor das referidas tarifas.

II – Nos demais casos de infração às cláusulas deste instrumento, das Normas Internas e resoluções da CONCEDENTE e desobediência ao Regulamento de Mercado que lhe forem aplicáveis, fica a CONCESSIONÁRIA sujeita a advertência por escrito e, penalidades previstas nos atos normativos, e ainda, àquelas previstas nos artigos 86 a 87 da Lei nº. 8.666/93.

CLÁUSULA NONA – DA GARANTIA

A CONCESSIONÁRIA prestará garantia de execução contratual por caução em dinheiro, seguro-garantia ou fiança bancária.

Parágrafo primeiro: O valor da garantia de execução contratual será de 03 (três) vezes o valor mensal vigente do somatório das tarifas de uso e serviços.

Parágrafo segundo: A CONCEDENTE, apurados possíveis danos na área objeto desta concessão e/ou dívida da CONCESSIONÁRIA, fica autorizada tanto a se ressarcir dos custos da execução de serviços necessários à área, como a descontar o seu crédito, do valor dado em garantia.



Parágrafo terceiro: Findo o contrato se a garantia de execução do mesmo tiver sido por caução em dinheiro, o montante depositado será devolvido atualizado monetariamente, nas demais modalidades serão devolvidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA VINCULAÇÃO A OUTROS DIPLOMAS

Integram este instrumento, independentemente de transcrição, as Normas Internas, o Regulamento de Mercado, Resoluções e documentos fornecidos pela CONCESSIONÁRIA na habilitação e qualificação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

Os signatários deste instrumento elegem o foro da Comarca de Contagem/MG, para dirimir as questões eventualmente surgidas em decorrência de sua execução, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VALIDADE

O presente Termo de Concessão terá validade a partir de sua assinatura.

E, por estarem de pleno acordo com os termos e condições ora pactuadas, firmam as partes o presente Termo, em 03 (três) três vias, de igual teor, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos, na presença das duas testemunhas arroladas.

Contagem, 14 de maio de 2007.

P/CEASAMINAS:



Amarildo de Oliveira
Diretor Presidente

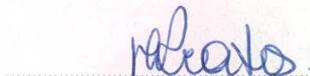


Sérgio Luiz Moreira
.. Diretor Financeiro

P/CONCESSIONÁRIO:

Walter Uitz de Oliveira Guilherme Pietro Oliveira Carmo
Embalapack Embalagens e Informática Ltda.

TESTEMUNHAS:



Marilda Prates
CPF Nº.: 752.465.206-25



Paulo Geraldo Pinto De Sá
CPF Nº.: 137.817.586-72