

ANEXO IX

TERMOS DEFINIDOS

TERMOS DEFINIDOS

“Ano”	Significa o período contratual de 12 (doze) meses consecutivos, contados a partir da Data de Assinatura do presente Contrato, e cada período subsequente de 12 (doze) meses a partir de então, até o encerramento deste Contrato. Quando não iniciado em maiúscula, o termo ‘ano’ deverá designar o ano-calendário comum.
“Arbitragem”	Significa o julgamento, de forma definitiva, de quaisquer questões relativas à interpretação ou execução do Contrato, por processo arbitral, conforme previsto na Cláusula Trigésima Oitava.
“Área Objeto da Concessão”	Significa toda área do Centro Esportivo de Brasília.
“Atividade Comercial”	Significa a exploração econômica e uso, por conta e risco da Concessionária, da Área Objeto da Concessão, tais como a exploração de lojas, bares, restaurantes, museu, estacionamento, estandes, quiosques ou outros tipos de estabelecimentos de comércio de bens e serviços, desde que esse uso e exploração não sejam incompatíveis com as finalidades do Centro Esportivo de Brasília,
“Ato de Autoridade”	Significa, indistintamente, Fato do Príncipe ou Fato ou Ato da Administração.
“Autorizações Governamentais”	Significa as autorizações concedidas por órgãos e entidades públicas exigidas, segundo a legislação aplicável, para a implementação do Empreendimento, incluindo, mas sem

	limitação, aquela para a execução das Obras Incidentais.
“Bens Reversíveis”	Significa todos os bens da área do Centro Esportivo de Brasília vinculados à Concessão de Uso e/ou passíveis de reversão na forma da Cláusula Trigésima do Contrato e da legislação aplicável, incluindo o Centro Esportivo de Brasília, a Área Objeto da Concessão e os bens imóveis constantes em tal Área.
“Bloco de Controle” ou “Controle”	Significa a sociedade ou conjunto de sociedades titular de direitos de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores.
“Câmara”	Significa a Câmara de Arbitragem a que se refere o inciso I da Subcláusula 37.1.
“Caso Fortuito”	Significa toda situação, extraordinária e imprevisível (ou previsível, porém cujos efeitos não se pode evitar), decorrente de ato alheio à vontade das partes, porém proveniente de atos humanos, incluindo, apenas a título exemplificativo, sem qualquer limitação à generalidade do conceito contido no art. 393 e parágrafo único da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil Brasileiro”), as situações de sabotagem, vandalismo, terrorismo, hostilidades ou invasões, atos de guerra, subversão, tumultos, guerrilha, comoção civil, revolução, insurreição militar, golpe de estado, estado de sítio, declaração de estado de defesa ou lei marcial, condições extremas e adversas de mercado e modificações político-administrativas do Concedente que afetem as atividades compreendidas neste Contrato.

“Centro Esportivo de Brasília” ou “Complexo”	Significa a área que compreende atualmente o Estádio Nacional Mané Garrincha, o Ginásio Nilson Nelson e o Complexo Aquático Cláudio Coutinho e toda a área situada dentro do perímetro delimitado no Anexo III deste Contrato, conforme venha a ser modificada e revitalizada para melhor aproveitamento do Complexo, obedecidos os limites e as exigências deste Contrato.
“Certificado de Implementação de Obra Incidental”	Significa o certificado a ser emitido pelo Órgão Fiscalizador atestando a conclusão e aprovação das Obras Incidentais realizadas no Centro Esportivo de Brasília.
“Complexo Aquático”	Significa o Complexo Aquático Cláudio Coutinho.
“Concessão” ou “Concessão de Uso” ou “Concessão de Uso de Bem Público”	Significa a concessão de uso do serviço de gestão, operação e manutenção do Centro Esportivo de Brasília, precedida ou cumulada com as Obras Incidentais, concedida à Concessionária no âmbito deste Contrato.
“Concessionária”	Significa a sociedade de propósito específico que firmou o presente Contrato e a quem foi outorgada a competência para a gestão, operação e manutenção do Centro Esportivo de Brasília.
“Contrato”	Significa este contrato de concessão de uso de bem público, regido pelos termos, condições constantes deste instrumento e seus Anexos.
“Critérios de Desempenho”	Significa os critérios objetivos de avaliação da qualidade das atividades, constantes da Cláusula Décima Quarta e do Anexo IV, a serem medidos pelo Órgão Fiscalizador, resultando em uma Nota de Desempenho Anual.

“Data da Proposta”	Significa a data de apresentação da Proposta Econômica pela Concessionária, nos termos do Edital de Licitação.
“Data de Assinatura”	Significa a data de celebração deste Contrato.
“Data de Eficácia”	Significa a data em que se verificarem as condições previstas na Subcláusula 11.2 do Contrato.
“Direitos Emergentes da Concessão”	Significa quaisquer direitos decorrentes de autorização ou contrato de concessão ou permissão, compreendendo os creditórios e os indenizatórios.
“Edital de Licitação” ou “Edital”	Significa o Edital de Licitação, Concorrência Terracap nº []/2017, por meio do qual a presente Concessão foi outorgada à Concessionária. O Edital de Licitação incorpora-se a este Contrato na forma do Anexo I.
“Empreendimento” ou “Empreendimento do Centro Esportivo de Brasília”	Significa o projeto de gestão, operação/exploração e manutenção do Centro Esportivo de Brasília.
“Equipamentos”, “Aparelhos” ou “Equipamentos Esportivos”	Significa o Estádio Nacional Mané Garrincha, o Ginásio Nilson Nelson, o Complexo Cláudio Coutinho e as quadras poliesportivas.
“Estacionamento”	Significa o edifício situado dentro da Área Objeto de Contraprestação e no qual será implantado um centro de convivência, composto por bares, lojas, restaurantes, conforme opção comercial da Concessionária, desde que tais empreendimentos não sejam incompatíveis com a utilização do Complexo.

“Estádio Nacional”, Estádio Nacional Mané Garrincha” ou simplesmente “Estádio”	Significa o Estádio Nacional Mané Garrincha.
“Estatuto do Torcedor”	Significa a Lei Federal nº 10.671, de 15 de maio de 2003, e suas posteriores alterações.
“Eventos”	Significa eventos de futebol profissional, outros eventos desportivos e/ou eventos de entretenimento.
“Eventos de Força Maior”	Significa, indistintamente, hipóteses de Força Maior e/ou Caso Fortuito.
“Eventos Excludentes de Responsabilidade”	Significa os Eventos de Força Maior, Atos de Autoridade e as Interferências Imprevistas.
“Fato ou Ato da Administração”	Significa toda ação ou omissão da Administração Pública da mesma esfera de governo da parte deste Contrato, que, incidindo direta ou especificamente sobre este Contrato, retarda, onera ou impede a sua execução, incluindo alterações unilaterais impostas no Contrato pela Administração Pública e inadimplemento ou mora do Concedente que cause impacto no cumprimento das obrigações da Concessionária.

“Fato do Príncipe”	Significa quaisquer atos emanados, ou omissões, de caráter geral, de órgãos integrantes da mesma esfera de governo, inclusive, sem limitação, do Concedente ou do Órgão Fiscalizador, assim como alteração legislativa, normativa ou regulatória, decisão judicial ou administrativa a que a Concessionária não tenha dado causa, ou ainda mudança de interpretação da Administração Pública, que venham a alterar as condições e estipulações deste Contrato, ou tornar as obrigações a cargo das partes mais ou menos onerosas, agravando-as ou retardando-as, ou então inviabilizando sua operação, mediante, por exemplo, substituição, criação, alteração, reforma ou aditamento de leis, decretos, resoluções, portarias, comunicados, circulares ou quaisquer outros instrumentos normativos incidentes sobre o presente Contrato.
“Financiador”	Significa cada um dos bancos comerciais, bancos de desenvolvimento, agências multilaterais, agências de crédito à exportação, agentes fiduciários, administradores de fundos ou outras entidades que concedam Financiamento à Concessionária, ou representem as partes credoras nessa concessão de Financiamento.
“Financiamento”	Significa cada um dos financiamentos, na forma de dívida, concedidos à Concessionária para cumprimento das suas obrigações no âmbito do presente Contrato.
“Força Maior”	Consiste no fato, extraordinário e imprevisível (ou previsível, porém cujos efeitos não se pode evitar), resultante de situações independentes da vontade humana. Inclui nomeadamente, sem qualquer limitação à generalidade do conceito contido no art. 393 do Código Civil Brasileiro, epidemias, graves inundações, ciclones, tremores de terra, eventos meteorológicos excepcionais e

	imprevisíveis, catástrofes consideradas calamidades públicas e quaisquer outros cataclismos naturais, que afetem as atividades compreendidas neste Contrato.
“Garantia de Execução da Concessionária”	Significa a garantia prestada pela Concessionária, no âmbito do Contrato, em garantia ao cumprimento de suas obrigações, nos termos da Cláusula Décima Oitava.
“Garantia de Proposta”	Significa a garantia de proposta prestada pela Concessionária, conforme exigência do Edital de Licitação, para participação no respectivo procedimento licitatório.
“Ginásio” ou “Ginásio Nilson Nelson”	Significa o Ginásio Nilson Nelson.
“Inadimplemento”	Significa os eventos de inadimplemento da Concessionária, elencados na Subcláusula 23.1.
“Interferências Imprevistas”	Significa ocorrências materiais não compreendidas no significado de Evento de Força Maior, mas não cogitadas pelas Partes na celebração do Contrato e que surjam na sua execução de modo surpreendente e excepcional, dificultando e onerando extraordinariamente a execução dos Serviços e/ou das Obras Incidentais.

“Intervenção do Financiador na Concessão”	<p>Significa a intervenção facultada aos Financiadores na Concessão, em caso de Inadimplemento da Concessionária no âmbito deste Contrato ou dos respectivos Instrumentos de Financiamento, conforme Cláusula Trigésima Primeira e art. 5º, § 2º, I, da Lei 11.079/2004.</p>
“Instrumentos de Financiamento”	<p>Significa cada um dos contratos, escrituras públicas de emissão de valores mobiliários, títulos de crédito ou outros instrumentos equivalentes por meio dos quais seja outorgado Financiamento, na forma de dívida, à Concessionária, para cumprimento das suas obrigações no âmbito do presente Contrato.</p>
“Intervenção Pública na Concessão”	<p>Significa a intervenção pela qual o Concedente assumirá a gestão e operação do Centro Esportivo de Brasília.</p>
“Nota de Desempenho Anual”	<p>Significa um número de 0 (zero) a 100 (cem), calculado em um determinado Ano, para fins de mensuração da qualidade das atividades e da performance da Concessionária, conforme os Critérios de Desempenho.</p>
“Nota de Desempenho Anual Mínima”	<p>Significa Nota de Desempenho Anual equivalente a 70 (setenta).</p>
“Operação Assistida”	<p>Significa o período de 180 (cento e oitenta) dias, contado a partir da data de assinatura do contrato, em que a operação da Área Objeto da Concessão permanecerá sob a responsabilidade do Concedente e será acompanhada por equipe da Concessionária.</p>
“Órgão Fiscalizador”	<p>Significa a TERRACAP ou qualquer outro órgão que venha a substituí-la na função de fiscalização e regulamentação das atividades de gestão de operação do Centro Esportivo.</p>

“Ouvidoria”	Significa o centro de atendimento destinado a receber comentários, críticas e reclamações do público, bem como a orientar os usuários sobre as atividades prestados.
“Parte Afetada”	Significa a Parte adversamente impactada por um Evento Excludente de Responsabilidade, nos termos da Cláusula Vigésima Segunda.
“Partidas de Futebol de Primeira Linha”	Significa as partidas de futebol profissional de maior relevância no cenário estadual, nacional e internacional, a saber: (i) finais da Série A do Campeonato Brasiliense, jogos da Série A do Campeonato Brasileiro (“ <i>Brasileirão</i> ”), da Copa do Brasil, da Copa Libertadores, da Copa Sul-Americana ou outros campeonatos que venham a substituí-los, conforme o caso; (ii) do qual participe ao menos um dos Principais Clubes do Brasil; (iii) do qual participe a Seleção Brasileira de futebol profissional ou; (iv) cujo público pagante verificado tenha sido superior a 30.000 (trinta mil) pessoas.
“Período de Regularização”	Significa o prazo adicional concedido pelo Órgão Fiscalizador para regularização de eventos de inadimplemento, após o prazo normal de 60 (sessenta) dias concedido para essa finalidade.
Peritagem”	Significa o exame ou vistoria feito por perito com relação a determinadas controvérsias resultantes deste Contrato, em especial as matérias relacionadas a assuntos eminentemente técnicos ou matemáticos.
“Perito”	Significa o técnico nomeado de comum acordo pelas partes para exame da matéria controvertida.

“Plano de Negócios”	Significa o plano de negócios elaborado pela Concessionária, na forma do Anexo 8 do Edital, no qual são explicadas as premissas financeiras e operacionais do modelo de negócios da Concessionária.
“Concedente”	Significa a TERRACAP, atuando, na condição de ente titular do bem objeto da concessão e outorgante da Concessão à Concessionária.
“Principais Clubes do Brasil”	Significa os clubes de futebol do Brasil que tenham participado de mais de 60% (sessenta por cento) das edições do Campeonato Brasileiro Série A (primeira divisão ou equivalente) .
“Projetos associados”	Significa projetos, obras ou atividades complementares ou adicionais à atividade-fim objeto da Concessão-
“Proposta Econômica”	Significa a proposta econômica apresentada pela Concessionária nos termos do Edital de PPP e que serviu de base para a celebração do presente Contrato à Concessionária, bem como à fixação do Valor de Outorga da Concessão.
“Propriedade Intelectual”	Significa toda propriedade imaterial relativa ao Centro Esportivo de Brasília, incluindo, sem limitação, nome, imagem, marcas (nominativas, figurativas e mistas), expressões e todos os demais signos distintivos a ele relacionados, registrados ou não.
“Receitas Operacionais”	Significa as receitas auferidas pela Concessionária no âmbito da operação dos Equipamentos Esportivos, tais como as receitas de venda de camarotes e assemelhados e outras, as quais compõem a remuneração da Concessionária.

“Relatório Anual de Conformidade”	Significa o relatório a ser enviado anualmente pela Concessionária ao Órgão Fiscalizador e ao Concedente contendo as principais informações relativas à concessão no Ano imediatamente anterior, devendo conter, no mínimo, as informações previstas no inciso V da Subcláusula 7.2.
“Relatório Prévio”	Significa o relatório emitido pelo Órgão Fiscalizador, em até 60 (sessenta) dias após a criação da Comissão de Avaliação de Bens Reversíveis.
“Remuneração Total”	Significa a soma do valor da Outorga Fixa e do Compartilhamento de Ganhos Econômicos.
“Representante da Concessionária”	Significa a pessoa designada pela Concessionária como sendo o principal responsável pela gestão do Contrato.
“Termo de Recebimento”	Significa o ato do Concedente de transferência do uso do Centro Esportivo de Brasília, livre de qualquer ônus, vedações ou encargos.
“Termo de Verificação”	Significa o relatório anual a ser emitido pelo Órgão Fiscalizador descrevendo, pormenorizadamente, o levantamento efetuado por ocasião da mediação da Nota de Desempenho Anual no Ano em questão, no qual o Órgão Fiscalizador calculará ou identificará a nota específica para cada Critério de Desempenho previsto no Anexo IV, bem como a somatória dos mesmos para o cálculo da Nota de Desempenho Anual verificada naquele Ano.
“Tribunal Arbitral”	Significa a instância composta por três árbitros para julgar questões envolvendo não resolvidas amigavelmente por Peritagem.

<p>“Usuários”</p>	<p>Significa os clubes, equipes, atletas, torcedores contratados e subcontratados que façam uso direto e pessoal do Centro Esportivo de Brasília. Quando grafado em minúsculas, o termo “usuários” abrangerá toda a sociedade brasileira e estrangeiros na condição de beneficiários do Centro Esportivo de Brasília.</p>
<p>“Valor Anual da Outorga”</p>	<p>Significa o valor a ser pago ao Concedente pela Concessionária, conforme oferecido no âmbito da sua Proposta Econômica.</p> <p>No projeto objeto desta Concessão, o valor mínimo a título de pagamento anual referente à outorga é de R\$5 milhões ao longo do período projetivo e foi estimado de forma que a taxa interna de retorno do projeto possa remunerar o Concedente e, ao mesmo tempo, remunerar o concessionário para que este obtenha o retorno sobre os investimentos realizados, além de ser atrativa para possíveis investidores ao Projeto.</p>



Companhia Imobiliária de Brasília

Contrato de Concessão de Uso de bem Público

CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA