



ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: CONCESSÃO PATROCINADA DO IMÓVEL DENOMINADO MERCADO MUNICIPAL BEM COMO ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO OPERACIONAL, REALIZAÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA, EXPLORAÇÃO COMERCIAL E A MANUTENÇÃO DO MESMO.

1. OBJETO – MERCADO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Com 3.198 m², o Mercado Municipal (“Mercado”) completa 100 anos em 2023, sendo um patrimônio histórico de São José dos Campos, referência em:

- a) Compras;
- b) Alimentação;
- c) Valor sentimental; e,
- d) Ponto de encontro.

O Mercado é um patrimônio tombado, conforme Lei Municipal nº 4.595/94, classificado como Elemento de Preservação EP-2, que determina que devem ser preservadas as características básicas de sua arquitetura. Encontra-se matriculado no 1º Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São José dos Campos - SP sob nº 67.180.

A construção do atual prédio do Mercado foi concluída em 1923, a partir da edificação original de 1896 que ocupava um terço da área atual. O restante era ocupado pelo Largo D’Aparecida, onde havia um chafariz e um bebedouro público, onde os tropeiros paravam para dar água a seus animais, comprar e vender produtos e agradecer à “Virgem” pela viagem.

Ao longo deste centenário de vida o Mercado perdeu sua função pública que justificou sua criação, qual seja, fomentar o comércio de produtos da cidade, promovendo o encontro dos vendedores com os potenciais compradores. Hoje em dia o Mercado é um local de exploração comercial sem guardar relação com o interesse público original de sua proposta.

2. SITUAÇÃO

O Mercado é composto por espaços denominados: boxes, bancas ou compartimentos, que estão distribuídos em 22 quadras denominadas de A a V, com área para locação de 1.687m², melhor detalhada no SUBANEXO A.

Embora esteja em pleno desenvolvimento de suas atividades, uma reforma é fundamental para sua modernização, conforme pode ser observado no SUBANEXO B – Laudo Fotográfico, o que possibilitará um aumento da sua importância e de seu valor junto à população joseense.

Hoje em dia existem 71 permissionários estabelecidos em seus respectivos boxes, compartimentos e bancas, descritos no SUBANEXO C, com uma “permissão de uso



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

a título precário”, que traz consigo uma insegurança jurídica na relação de investimento no respectivo espaço utilizado, bem como favorece o sentimento de “não-pertencimento” perante o Mercado.

Em levantamento realizado pela prefeitura em novembro de 2022 verificou-se que imóveis semelhantes no Centro cobram em média R\$ 71,31/m²/mês, conforme SUBANEXO D. Os permissionários pagam valores de taxa de uso do solo (R\$ 14,78/m²/mês) que nem de longe se aproximam dos valores locatícios praticados na região, correspondendo a cerca 21% do valor médio de mercado.

Ademais, embora a Prefeitura faça o lançamento desses valores anualmente, existe uma inadimplência média por ano da ordem de 30%, conforme quadro abaixo:

Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Valor Lançado	248.540	289.920	245.441	258.148	287.074	304.471
Valor Pago	176.874	188.077	176.874	178.778	215.942	
Inadimplência	29%	35%	28%	31%	25%	

Valores em R\$

Parte dos permissionários não pagam suas taxas em conformidade, e parte dos permissionários, “arrendam” irregularmente seus respectivos boxes, bancas ou compartimentos, conforme verificado em vistoria realizada pelo DFPM – Departamento de Fiscalização e Posturas Municipais em janeiro de 2023, SUBANEXO C.

É possível verificar no cadastro da Prefeitura que, nos últimos 5 anos, 96 inscrições municipais pagaram em algum momento a taxa de permissionário. Em 2022, apenas 68 continuaram pagando. E em dezembro de 2022, apenas 36 estavam com os valores do ano devidamente quitados.

Em levantamento realizado junto às Secretarias que hoje mantêm o Mercado, verificou-se que seu custo anual médio é de aproximadamente R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), o que mostra uma necessidade de dispêndio de valores próximos a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) de dinheiro público para custear o funcionamento anual do Mercado.

3. MODELO DE NEGÓCIOS

A Prefeitura de São José dos Campos propõe o modelo de negócios para a delegação da administração, da gestão operacional, da manutenção e da exploração comercial do Mercado.

Para viabilizar as obras de infraestrutura necessárias para uma melhor prestação de serviço à população, a proposta é fazer a **CONCESSÃO PATROCINADA DO NOVO MERCADO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** pelo prazo de 25 anos, conforme descrito neste Termo de Referência e no Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica Referencial que o acompanha.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

A CONCESSÃO modernizará o espaço sem perder as características próprias de um Mercado, modelo este já adotado com sucesso em muitos lugares do Brasil e do Mundo.

Além disto, com a experiência da CONCESSIONÁRIA, o novo modelo proporcionará:

- a) Novas possibilidades de utilização cultural;
- b) Novas alternativas gastronômicas inclusive com mais espaço para consumo no local;
- c) Valorizar cada vez mais o Mercado como ponto de referência do centro da cidade.

Por outro lado, o parceiro privado poderá realizar as adequações necessárias no Mercado, a fim de promover o local, tornando-o mais atrativo do ponto de vista comercial.

A CONCESSÃO do Mercado deve responder aos principais desafios que se apresentam atualmente:

- a) Desafios socioeconômicos: encontrar as ferramentas para aumentar o consumo e o uso do Mercado, e ao mesmo tempo ser um motor para a manutenção da vida e circulação de pessoas no centro. Deve ser um elemento chave para o desenvolvimento econômico e a criação de empregos no Município.
- b) Desafios tecnológicos: o Mercado não pode ser ignorado pelos avanços tecnológicos. Apesar de sua vocação original, pode e deve ser adaptado ao uso das novas tecnologias como ferramentas úteis e complementares.
- c) Desafios ambientais: tanto pela crescente procura de produtos com rótulos de sustentabilidade, como pelas boas práticas na gestão de resíduos, deve fornecer aos cidadãos produtos de qualidade, promovendo um estilo de vida saudável.

Adicionalmente, o Mercado deve fortalecer a relação com a comunidade, estendendo os benefícios das reformas aos outros comércios do centro e, por extensão, à cidade.

A prefeitura busca implantar diversos projetos e ações na região central da cidade visando criar um novo e melhor ambiente para incentivar a população a ocupar e utilizar a região de maneira mais intensa, inclusive em horários noturnos e finais de semana.

Alinhado a isto, o Mercado surge como um importante indutor de desenvolvimento, sendo uma referência marcante no centro da cidade. Sua CONCESSÃO possibilitará uma maior visibilidade e uma maior atratividade comercial com possibilidade de novas receitas.

Conforme exposto, a CONCESSÃO ainda contribuirá para uma economia de dinheiro público, possibilitando sua destinação a áreas como saúde, educação e segurança.



4. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO OPERACIONAL, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL

A CONCESSIONÁRIA será responsável por toda a administração, gestão operacional, manutenção e exploração comercial do Mercado. Todas as atividades desenvolvidas deverão ser divididas, organizadas e coordenadas, contemplando todos os aspectos físicos, humanos, financeiros, jurídicos, administrativos e econômicos necessários ao bom andamento organizacional. Todos os serviços deverão ser realizados por profissionais devidamente capacitados para cada finalidade e devem ser respeitadas as normas e legislação vigente.

O horário de funcionamento do Mercado será definido pela CONCESSIONÁRIA. Porém, em consonância com o Programa Urbaniza Centro, as atividades voltadas à alimentação deverão funcionar pelo menos até as 20 horas.

A transformação do imóvel em outras ideias que possam remodelar, tornar atrativo e economicamente viável do ponto de vista de negócios, poderão ser viabilizadas, sempre que respeitadas as premissas da legislação vigente e deste Termo de Referência, e com a devida anuência do PODER CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA não poderá subcontratar os serviços que impliquem na administração, gestão e operação do imóvel, sendo-lhe permitida a subcontratação dos serviços específicos de atividades inerentes, acessórias ou complementares, assim considerados os de obras civis, limpeza, manutenção das instalações e equipamentos, vigilância patrimonial, dentre outras.

Na hipótese de subcontratação, a CONCESSIONÁRIA, será a única responsável perante o PODER CONCEDENTE, dela podendo ser exigida diretamente a execução dos serviços, em caso de inadimplência ou má execução dos serviços subcontratados.

Obedecidos os preceitos legais, o presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência, no todo ou em parte, a não ser com prévio e expresso consentimento do PODER CONCEDENTE, com exceção para empresas do mesmo grupo econômico.

A CONCESSIONÁRIA poderá explorar comercialmente o imóvel desde que não seja prejudicada a administração e a operação dos mesmos.

Todas as alterações, novas edificações e instalações deverão atender os padrões legais e de engenharia, admitidas construções desde que atendidas as disposições da Lei Complementar Municipal n.º 623/2019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como a legislação que trata de seu tombamento.

4.1. EXPLORAÇÃO COMERCIAL

Os ramos de atividades a serem disponibilizados no Mercado, a serem definidos pela CONCESSIONÁRIA, devem estar contidos na lista apresentada abaixo:

a) Comércio de produtos de origem animal:

- Açougues;
- Avícolas;



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

- Peixarias;
- b) Comércio de serviços de alimentação:
 - Cafés,
 - Casas de suco,
 - Choperias,
 - Sorveterias,
 - Doçarias,
 - Lanchonetes,
 - Padarias,
 - Pastelarias e
 - Restaurantes;
- c) Comércio de produtos alimentícios, bebidas e outros não especificados:
 - Adegas,
 - Artigos religiosos,
 - Bazares,
 - Condimentos,
 - Especiarias e ervanárias,
 - Empórios/mercearias,
 - Frios e laticínios,
 - Floriculturas,
 - Hortifrutículas,
 - Rotisserias,
 - Artesanatos,
 - Papelarias/livrarias/revistarias,
 - Tabacarias,
 - Agropecuária e
 - Venda de peixes ornamentais.

A disponibilização de ramos de atividades não contemplados na lista apresentada no item acima dependerá da prévia aprovação do PODER CONCEDENTE.

A CONCESSIONÁRIA deverá manter, durante todo o prazo da CONCESSÃO, no mínimo, os seguintes ramos de atividade:

- a) Hortifrutícola
- b) Açougue
- c) Avícola



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

- d) Peixaria
- e) Frios e laticínios
- f) Empório/mercearia
- g) Casa de sucos/lanchonete
- h) Café
- i) Tabacaria
- j) Utilidades domésticas
- k) Adega
- l) Restaurante

Fica facultado o desenvolvimento de mais de um ramo de atividade destacado acima por um mesmo box/banca/compartimento do Mercado.

É vedada a participação de franquias, lojas de fábrica, lojas que detêm exclusividade e lojas de redes comerciais.

É aberta à CONCESSIONÁRIA a possibilidade de explorar novos espaços ou equipamentos, não previstos inicialmente na CONCESSÃO e no CONTRATO, desde que obtidas todas as aprovações e licenças aplicáveis, inclusive junto ao PODER CONCEDENTE.

Na execução das obrigações pertinentes à elaboração dos projetos de engenharia e arquitetura e à operação e manutenção das expansões e ampliações pretendidas pela CONCESSIONÁRIA, devem ser seguidas todas as normas aplicáveis nos âmbitos Federal, Estadual e Municipal, bem como normas técnicas, inclusive aquelas relativas às atividades a serem desenvolvidas.

Além do prédio do Mercado existente, todos os parklets instalados pela prefeitura até a data da Ordem de Início das Operações (O.I.O.) serão também transferidos à administração, gestão e exploração sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.

As intervenções a serem executadas para exploração de atividades econômicas por meio das reformas, expansões e ampliações não poderão inibir o funcionamento adequado do Mercado.

Os casos de descumprimento das disposições deste item 4.1 ensejarão a aplicação de sanções, conforme previsto no Edital e no respectivo CONTRATO de CONCESSÃO.

4.2. PERMISSIONÁRIOS

O modelo adotado para a transferência de gestão do Mercado Municipal, do poder público para a iniciativa privada, sob a perspectiva das relações jurídicas que os atuais permissionários detêm com o PODER CONCEDENTE, e das novas relações jurídicas entre esses e a CONCESSIONÁRIA, se fundamenta nas seguintes premissas:

- a) Encerramento das permissões de uso vigentes, observado o devido processo legal, até o último dia antes da emissão da Ordem de Início da Operação



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

(O.I.O.), sem direito a indenização de qualquer espécie em face do poder público, na forma do artigo 4º, § 1º, do Decreto nº 6.668/89;

- b) Direito de preferência dos atuais permissionários para manterem-se instalados no Mercado Municipal pelo prazo de 02 (dois) anos a contar da assinatura do contrato de CONCESSÃO, nos mesmos boxes, bancas e compartimentos, na forma do SUBANEXO C, sob a nova gestão e administração da iniciativa privada, a cargo da CONCESSIONÁRIA, por meio da celebração de ajustes privados;
- c) Regularidade da ocupação atual e adimplemento de todas as obrigações junto aos órgãos públicos como condição para o exercício de preferência a que se refere a alínea anterior, pelos atuais permissionários;
- d) Renunciabilidade do direito de preferência previsto em favor dos atuais permissionários, pelos seus titulares;
- e) Regime de transição para a transferência da gestão pública do Mercado para a iniciativa privada, na pessoa da CONCESSIONÁRIA, com mitigação dos impactos financeiros para os atuais permissionários, por meio da fixação de condições benéficas, na forma do item 4.2.1.;
- f) Celebração de ajustes privados entre os atuais permissionários e a CONCESSIONÁRIA, segundo as condições benéficas a que se refere a alínea anterior como reconhecimento dos locatários da plena faculdade da CONCESSIONÁRIA na tomada de decisão para a escolha da(s) solução(ões) que garanta que as atividades do Mercado Municipal não sejam interrompidas durante as obras de reforma.

4.2.1. Somente poderão aderir formalmente ao modelo proposto os atuais permissionários que estejam regulares e em dia com todas as obrigações junto aos órgãos públicos e continuarem com suas obrigações em dia com a CONCESSIONÁRIA, nos seguintes termos:

- a) Nos 02 (dois) primeiros anos após a assinatura do CONTRATO DE CONCESSÃO os valores hoje pagos ao Município (R\$ 14,78 por m² em 2023) serão mantidos no ajuste privado celebrado entre as partes (valores a serem reajustados anualmente conforme o índice IPC-FIPE).
- b) A partir do 3º ano após a assinatura do CONTRATO DE CONCESSÃO, a fixação dos valores no ajuste privado celebrado entre as partes caberá integralmente ao CONCESSIONÁRIO, em total liberdade, segundo as regras de mercado.

4.3. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Para efeito de qualificação técnica, deve ser apresentada a comprovação de aptidão para o desempenho da atividade objeto, por meio da apresentação de contratos firmados ou atestado(s) de capacidade técnico-operacional emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o licitante possui experiência:



- a) Na administração, operação, gerenciamento e manutenção de empreendimentos com as mesmas características do MERCADO MUNICIPAL ou outros empreendimentos comerciais, tais como centro de compras ou serviços, com área construída de, no mínimo, 1.599 m² (mil, quinhentos e noventa e nove metros quadrados); ou,
- b) Na exploração de espaços relativos à área locável, equivalente no mínimo à 844 m² (oitocentos e quarenta e quatro metros quadrados).

5. PLANO DE NEGÓCIOS

No atual cenário econômico, no qual o teto da meta anual de inflação do CMN – Conselho Monetário Nacional é de 4,75%, e a taxa básica de juros (SELIC) está definida pelo Banco Central em 13,75%, estipula-se que uma TIR (Taxa Interna de Retorno) de 120% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) seja uma taxa atrativa junto ao mercado.

Todo o potencial comercial já existente no Mercado, bem como todas as melhorias projetadas permitirão à CONCESSIONÁRIA auferir o valor anual de receitas num montante superior a R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais) a partir da maturação do projeto – prevista para acontecer no ano 6 da operação.

Dentre as receitas projetadas, destacam-se:

- a) Aluguel dos boxes, bancas e compartimentos;
- b) Venda ou exploração comercial do “*namings rights*”
- c) Publicidades
- d) Prestação de serviço de entregas

Em estudo realizado no final de 2022 pela prefeitura junto às imobiliárias da região, verificou-se o preço mensal médio de locação de pontos comerciais no centro da cidade de R\$ 71,31 por m², melhor descrito no SUBANEXO D.

A venda do “*namings rights*” é matéria recente na cidade, porém de grande sucesso na CONCESSÃO da Arena de Esportes. Estima-se a possibilidade de arrecadação de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) anuais com o “*namings rights*” do Mercado.

As publicidades ao longo dos corredores são fontes de receitas há muito tempo já exploradas nos estabelecimentos comerciais do mundo. Com as estimativas realizadas, o montante de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) anuais será atingido no ano 5 da operação.

A prestação de serviços é onde poderá acontecer a maior evolução quando da CONCESSÃO do espaço à iniciativa privada. Isso muito se deve a *expertise* do concessionário frente ao poder público. O serviço de entregas é um serviço que pode ser iniciado imediatamente pelo concessionário, e assim, incrementar a prestação do serviço como um todo. Além disso, se considerarmos mil vendas diárias, onde apenas 5% dos usuários venham a utilizar o serviço, com uma taxa líquida de R\$ 3,00 (três



reais) por entrega, possibilita auferir receitas anuais de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).

Se hoje, a Prefeitura custeia anualmente cerca de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para o funcionamento do Mercado, com os investimentos necessários e com a devida gestão da operação do imóvel, o fluxo de caixa anual tornar-se-á positivo em cerca de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).

6. DOS PRAZOS E PARTICIPAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

A CONCESSÃO terá o prazo de 25 (vinte e cinco) anos, com CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA prevista em R\$ 3.459.000,00 (três milhões e quatrocentos e cinquenta e nove mil reais), valor este, sujeito ao julgamento consoante critérios definidos em edital.

O início da administração, gestão operacional, exploração e manutenção do Mercado, ocorrerá consoante determinação da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), que será emitida pela Secretaria de Inovação e Desenvolvimento Econômico, em até 90 dias a contar da data da assinatura do CONTRATO.

Quando do término da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE assumirá toda a administração do Mercado na primeira hora do dia seguinte ao dia do encerramento da CONCESSÃO.

7. INVESTIMENTOS NECESSÁRIOS

Durante os primeiros 18 (dezoito) meses da CONCESSÃO, a contar da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), a CONCESSIONÁRIA deverá realizar os seguintes investimentos:

- a) Obras de instalação elétrica em toda a edificação, com novos padrões de entrada de energia, e distribuição de toda a fiação até cada um dos boxes, bancas, e/ou compartimentos;
- b) Obras de luminotécnica modernizando toda a iluminação do Mercado para LED;
- c) Obras de instalações hidrossanitárias novas em todo o Mercado;
- d) Obras para captação adequada das águas pluviais;
- e) Reforma do telhado, com troca de telhas, rufos e calhas;
- f) Obras necessárias para a obtenção do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para toda a edificação.

Os investimentos necessários estão estimados em R\$ 5.324.000,00 (cinco milhões, trezentos e vinte e quatro mil reais) conforme projeto básico – SUBANEXO E.

A CONCESSIONÁRIA é responsável pela elaboração dos projetos executivos de todas as obras necessárias, e o início de qualquer intervenção deverá ser precedido pela explícita autorização do PODER CONCEDENTE.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

O cronograma físico-financeiro é parte integrante do projeto executivo das obras, e servirá para o acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, inclusive para aplicação de sanções cabíveis em caso de atraso.

A CONCESSIONÁRIA deverá garantir o funcionamento do Mercado ao longo de todo o período das obras, admitidas soluções de interrupções temporárias de locais e horários específicos, bem como a instalação de espaços provisórios próximos ao Mercado para o desenvolvimento das atuais atividades.

Os casos de descumprimento deste item 7 ensejarão a aplicação de sanções conforme previsto no Edital e no respectivo CONTRATO de CONCESSÃO.

7.1.CUSTOS OPERACIONAIS

A operação do Mercado prevê custos estimados em R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) anuais, conforme consta no EVTE – Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica Referencial, e serão suportados pela CONCESSIONÁRIA durante os 25 (vinte e cinco) anos da vigência contratual.

7.2.INVESTIMENTOS OPCIONAIS

Ao longo da CONCESSÃO, há a sugestão de que a CONCESSIONÁRIA proceda uma constante busca pela melhoria dos serviços prestados. Para que isso aconteça, o PODER CONCEDENTE sugere os seguintes investimentos para que a CONCESSIONÁRIA estude a melhor forma de viabilizá-los:

- a) Construção de um mezanino com área aproximada de 1.000 m² para novos espaços;
- b) Implantação de novos Parklets ao longo da Rua Sete de Setembro e Rua Chico Luiz.

Os investimentos são meramente sugeridos, não havendo qualquer obrigação por parte da CONCESSIONÁRIA em construí-los.

8. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

8.1. Compete à CONCESSIONÁRIA entre outras atribuições previstas em contrato, também:

- a) Manter, durante a vigência do CONTRATO, as qualificações técnica, econômico-financeira, regularidade fiscal e outras que permitiram a sua habilitação e qualificação relativamente à licitação que precedeu a assinatura do CONTRATO, para a consecução de todas as obrigações estabelecidas no CONTRATO, com a eficiência e a qualidade contratualmente definidas;
- b) Cumprir e respeitar as cláusulas e condições do CONTRATO e seus ANEXOS, da PROPOSTA COMERCIAL apresentada e dos documentos relacionados, submetendo-se plenamente à regulamentação existente ou a que venha a ser editada, às normas da ABNT e/ou do INMETRO ou outro órgão regulamentador competente, bem como às especificações e projetos



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

- pertinentes, aos prazos e às instruções da fiscalização do PODER CONCEDENTE, cumprindo ainda com as metas e os parâmetros de qualidade, e demais condicionantes para a execução do OBJETO da CONCESSÃO;
- c) Cumprir as obrigações contidas no CONTRATO e no ANEXO ÚNICO, especialmente no Termo de Referência, mantendo o PODER CONCEDENTE informado a respeito das atividades executadas para tanto;
 - d) Adotar ações que tenham por foco durante todo o período da execução contratual a transformação do MERCADO MUNICIPAL em um centro de interesse e visitação, e reforçando-o como ponto de referência turística para a cidade e a região.
 - e) Elaborar todos os projetos executivos para os investimentos necessários previstos no item 7 do Termo de Referência.
 - f) Responsabilizar-se por todas as reformas, reestruturações e adaptações e qualquer serviço de instalação e montagem necessárias ao desempenho de suas atividades, no decorrer da vigência do contrato;
 - g) Considerando que o Mercado de São José dos Campos é um patrimônio tombado, conforme Decreto – Lei Nº 25/1937, Decreto Municipal nº 6.668/89 e Lei Municipal nº 4.595/94 que define o imóvel como elemento de preservação EP-2, devem ser mantidas as características básicas de sua arquitetura.
 - h) Toda obra de reforma, reestruturação, adaptação e/ou modificação deverá ser apresentada junto aos órgãos de patrimônio histórico, e deverá ter a anuência do PODER CONCEDENTE.
 - i) É de responsabilidade única e exclusiva da CONCESSIONÁRIA prover a adequação dos espaços, para as suas atividades, sem qualquer ônus presente ou futuro para o PODER CONCEDENTE;
 - j) Manter a ÁREA DA CONCESSÃO constantemente limpa, removendo entulhos, sobras e demais materiais inservíveis, responsabilizando-se pela destinação, triagem, transporte, armazenagem, descarte e/ou aproveitamento da sucata e dos resíduos eventualmente originados na CONCESSÃO, inclusive aqueles decorrentes da logística reversa, observadas as normas técnicas pertinentes e os dispositivos da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis e as exigências quanto aos licenciamentos e autorizações necessários para essa finalidade, inclusive as licenças ambientais, se aplicáveis;
 - k) Garantir que toda ÁREA DA CONCESSÃO esteja em conformidade com os padrões de acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, devendo estar de acordo com as legislações e com as normas aplicáveis, com as determinações do Código de Edificações e das normas técnicas aplicáveis, em especial as Leis Federais nº 10.098/00 e nº 13.146/15, o Decreto Federal nº 5.296/04 e a NBR ABNT 9050:2015, ou outras que vierem a substituí-las, notadamente após a conclusão dos Investimentos necessários;
 - l) Se responsabilizar pelo fornecimento de completa infraestrutura de energia, comunicação, água, gás, saneamento e quaisquer outras necessárias ao bom



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

- funcionamento e com qualidade correspondente aos objetivos do Mercado Municipal;
- m) Captar, aplicar e gerir os recursos financeiros necessários à execução do OBJETO do CONTRATO;
 - n) Assumir integral responsabilidade civil e penal pela boa execução e eficiência das atividades que realizar, bem como pelos danos decorrentes da execução do OBJETO, inclusive quanto a terceiros;
 - o) Assumir a integral responsabilidade por quaisquer acidentes de trabalho na execução do OBJETO do CONTRATO, assim como pelo uso indevido de patentes e/ou de direitos autorais;
 - p) Assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas no CONTRATO;
 - q) Observar todas as determinações legais e regulamentares quanto à legislação tributária e à legislação trabalhista, previdenciária, de segurança e medicina do trabalho em relação aos seus empregados, prestadores de serviços, contratados ou subcontratados, isentando o PODER CONCEDENTE de qualquer responsabilização relacionada e apresentando-lhe, relatório acompanhado da documentação que comprove o atendimento das exigências legais correspondentes, sempre que solicitado;
 - r) Responsabilizar-se pelos danos, de qualquer natureza, que venham a sofrer os seus funcionários ou terceiros, em razão de acidentes, de ação ou de omissão, dolosa ou culposa de seus prepostos ou de quem em seu nome agir;
 - s) É vedada a SUBCONCESSÃO do objeto contratado;
 - t) A CONCESSIONÁRIA poderá contratar com terceiros, o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao serviço concedido, bem como a implementação de projetos associados;
 - u) Os contratos celebrados entre a CONCESSIONÁRIA e os terceiros a que se refere o inciso XVII reger-se-ão pelo direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e o PODER CONCEDENTE;
 - v) Os pagamentos de todas as despesas, exemplificativamente – de água, energia elétrica, telefone, gás, internet, encargos trabalhistas, taxas, seguros, reformas e manutenções do imóvel objeto da licitação, etc., deverão ser efetuados, pontualmente pela CONCESSIONÁRIA, diretamente nos órgãos recebedores, e a cópia dos respectivos comprovantes deverão ser entregues para o PODER CONCEDENTE sempre que solicitado.
 - w) Conservar e manter atualizados todos os bens, equipamentos e instalações empregados na CONCESSÃO em perfeitas condições de funcionamento, bem como reparar suas unidades e promover, oportunamente, as substituições demandadas em função do desgaste, superação tecnológica, ou término da sua vida útil, e, ainda, promover os reparos ou modernizações necessários à boa execução e à preservação da adequação das atividades e serviços, em observância ao princípio da atualidade;
 - x) Prover os serviços de zeladoria na forma, qualidade e quantidade necessárias ao bom funcionamento do Mercado Municipal, incluindo a execução de serviços de limpeza da ÁREA DA CONCESSÃO, incluindo o manejo adequado de resíduos sólidos produzidos;



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

- y) Garantir o controle integrado em toda área da concessão de pragas que possam causar danos ou risco à saúde dos usuários, devendo, sempre que necessário, proceder a realização de desratização, dedetização ou demais procedimentos análogos;
- z) A CONCESSIONÁRIA obriga-se a cumprir todas as exigências das leis e normas de segurança, higiene e do trabalho, cabendo à fiscalização aos órgãos municipais, estaduais e federais;
- aa) Caberá à CONCESSIONÁRIA, quando solicitado pelo PODER CONCEDENTE ou exigido pela legislação, providenciar todo e qualquer tipo de licença, alvarás ou certidões, junto aos órgãos competentes, inclusive o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- bb) Adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta (*compliance*);
- cc) Contratar os seguros para os riscos relevantes e usuais da CONCESSÃO nos termos do CONTRATO, responsabilizando-se, em qualquer caso, pelos danos causados por si, seus representantes, prepostos ou subcontratados, na execução da CONCESSÃO, perante o PODER CONCEDENTE ou terceiros;
- dd) Entregar ao PODER CONCEDENTE cópia das apólices de seguros e comprovantes de pagamento de prêmios, bem como das suas eventuais renovações, nos termos do CONTRATO;
- ee) Obter, quando aplicável, todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO, devendo se responsabilizar por todas as providências necessárias para a sua obtenção junto aos órgãos competentes nos termos da legislação vigente e arcando com todas as despesas e custos envolvidos;
- ff) Manter atualizados durante a vigência do Contrato, os documentos exigidos na habilitação e contratação;
- gg) Manter atualizadas todas as licenças, alvarás e autorizações, sempre que aplicáveis, junto aos órgãos responsáveis;
- hh) Informar ao PODER CONCEDENTE caso quaisquer licenças, permissões ou autorizações para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO sejam retiradas, revogadas ou caducarem, ou, por qualquer motivo, deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, as medidas que foram tomadas e/ou que serão tomadas para a sua obtenção;
- ii) Dar conhecimento imediato ao PODER CONCEDENTE de todo e qualquer evento ou situação que altere de modo relevante o normal desenvolvimento da execução do OBJETO, ou que possa vir a prejudicar ou impedir o pontual e tempestivo cumprimento das obrigações previstas no CONTRATO, incluindo-se ações judiciais e procedimentos administrativos, devendo apresentar, no menor prazo possível, relatório detalhado sobre tais fatos, com as medidas tomadas ou a serem tomadas para superar ou sanar a situação;
- jj) Submeter ao PODER CONCEDENTE, para aprovação prévia, qualquer alteração nos projetos a serem elaborados relativo ao OBJETO da CONCESSÃO;
- kk) Comunicar ao PODER CONCEDENTE, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, todas as circunstâncias ou ocorrências que, constituindo motivos de



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

- CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, impeçam ou venham a impedir a normal execução do OBJETO;
- ll) Disponibilizar ao PODER CONCEDENTE, sempre que solicitado, relatório com as queixas, reclamações, comentários e críticas dos USUÁRIOS recebidos pelo sistema 156, bem como as respostas fornecidas e as providências adotadas em cada caso.
 - mm) Publicar suas demonstrações financeiras, nos termos do que prevê a Lei Federal nº 6.404/1976;
 - nn) Apresentar ao PODER CONCEDENTE, anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, relatório auditado de sua situação contábil, incluindo, dentre outros itens, o balanço patrimonial e a demonstração de resultados correspondentes; e relatório anual de conformidade, contendo a descrição: (i) das atividades realizadas; (ii) dos investimentos e desembolsos realizados; (iii) do cumprimento do indicadores de desempenho; (iv) das obras realizadas; (v) das atividades de manutenção; e (vi) outros dados relevantes;
 - oo) Manter atualizado o inventário e o registro dos BENS REVERSÍVEIS;
 - pp) Manter o PODER CONCEDENTE mensalmente informado do cumprimento das etapas de execução das obras;
 - qq) Buscar o menor impacto possível na visitação do Mercado Municipal, por parte dos USUÁRIOS, nos períodos em que o Mercado Municipal estiver passando por obras;
 - rr) Apresentar ao PODER CONCEDENTE, no prazo por ele fixado, outras informações adicionais ou complementares que o PODER CONCEDENTE, incluindo-se a quitações legalmente exigidas de todo e qualquer encargo, como aqueles referentes às contribuições devidas ao INSS, FGTS, taxas e impostos pertinentes e estágio das negociações e condições dos contratos de FINANCIAMENTO;
 - ss) Cooperar e apoiar para o desenvolvimento das atividades de acompanhamento e fiscalização do PODER CONCEDENTE, permitindo o acesso aos equipamentos e às instalações atinentes ao OBJETO do CONTRATO, bem como aos registros contábeis, dados e informações operacionais, seus e, tanto quanto possível, de suas eventuais subcontratadas;
 - tt) Atender a convocações formalmente encaminhadas pelo PODER CONCEDENTE, inclusive para participar de reuniões;
 - uu) Indicar e manter um responsável técnico à frente dos trabalhos (preposto), com poderes para representar a CONCESSIONÁRIA junto ao PODER CONCEDENTE, indicando as formas para contato (telefone, e-mail, endereço postal);
 - vv) Responsabilizar-se pela interlocução com terceiros, tais como órgãos públicos (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Guarda Civil Municipal, etc.), concessionárias de serviços públicos e empresas privadas, visando ao correto desenvolvimento de todas as atividades previstas no OBJETO do CONTRATO, firmando em nome próprio os requerimentos, protocolos, recursos e demais formas pertinentes, por força da delegação outorgada por meio da CONCESSÃO celebrada;



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

- ww) Manter em arquivo todas as informações sobre os serviços e atividades executados durante a vigência da CONCESSÃO, permitindo ao PODER CONCEDENTE livre acesso a elas, a qualquer momento;
- xx) Responder perante o PODER CONCEDENTE e terceiros pelos serviços subcontratados;
- yy) Prestar todas as informações e realizar as atividades necessárias para a transferência do OBJETO quando da extinção do CONTRATO, a fim de que tal ocorra sem que haja interrupção dos serviços;
- zz) Autorizar, sem custo, a realização de fotos e filmagens pelo Poder Público para fins não comerciais, de interesse público, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO; e
- aaa) Autorizar, sem custo, a realização de reportagens e a reprodução de fotos e filmagens pela imprensa a título de jornalismo informativo nos MERCADOS, desde que estas atividades não impactem no seu bom funcionamento e na execução do CONTRATO.

Findo o prazo da CONCESSÃO, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar os imóveis no prazo de 30 (trinta) dias úteis, sem que haja qualquer compensação referente à utilização ou quanto aos bens ou benfeitorias de qualquer espécie, incorporadas aos imóveis;

Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos da CONCESSÃO, os direitos sobre marcas relacionadas à CONCESSÃO, bem como projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais necessários para o desempenho das atividades da CONCESSÃO, serão transmitidos gratuitamente ao PODER CONCEDENTE ao final do CONTRATO.

8.2.A CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo e adicionalmente a outros direitos previstos na legislação aplicável e no CONTRATO, terá direito a:

- a) Explorar o OBJETO da CONCESSÃO com ampla liberdade empresarial e de gestão de suas atividades, observadas as limitações e condicionantes fixadas no CONTRATO e na legislação aplicável, e observada, para contratos e quaisquer tipos de acordos ou ajustes celebrados pela CONCESSIONÁRIA com qualquer PARTE RELACIONADA, a conformidade com as condições de mercado;
- b) Receber a ÁREA DA CONCESSÃO e os bens concedidos no prazo determinado e no estado em que se encontra;
- c) Captar e gerir os recursos financeiros necessários à exploração do OBJETO;
- d) Fazer jus à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, na forma deste CONTRATO;
- e) Subcontratar terceiros para o desenvolvimento de atividades relacionadas à execução do OBJETO, nos termos da legislação e do CONTRATO;
- f) Fazer jus a decisões do PODER CONCEDENTE nos prazos estipulados;



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

- g) Indicar o horário de funcionamento do MERCADO, atendido o disposto no CONTRATO e seus ANEXOS a respeito dos parâmetros de qualidade de prestação dos SERVIÇOS;
- h) É facultada à concessionária, a exploração do “*naming rights*” do Mercado Municipal.
- i) A exploração deverá ser sempre na seguinte forma: “**Mercado Municipal – (nome escolhido a ser aprovado)**”.
- j) O nome escolhido deverá ser apresentado ao PODER CONCEDENTE para aprovação prévia.
- k) Distribuir dividendos e promover outras formas lícitas de distribuição de caixa aos acionistas, observados os termos e condicionantes previstos no CONTRATO; e
- l) Explorar econômica e comercialmente o Mercado Municipal para obtenção de receitas previstas no termo de referência ou quaisquer outras receitas acessórias, desde que se trate de atividades que não impactem o seu bom funcionamento e a plena execução do contrato de CONCESSÃO.

8.3. Os casos de descumprimento deste item 8 ensejarão a aplicação de sanções conforme previsto no Edital e no respectivo CONTRATO de CONCESSÃO.

9. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO PODER CONCEDENTE

9.1. Compete ao PODER CONCEDENTE entre outras previsões em contrato:

- a) Transferir a posse do imóvel para a CONCESSIONÁRIA no dia seguinte à emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.).
- b) Intervir na prestação dos serviços, nos casos e condições previstos em lei a fim de assegurar a adequação na prestação do serviço, bem como do fiel cumprimento das normas contratuais e legais pertinentes;
- c) Estimular o aumento da qualidade, produtividade, preservação do meio ambiente e conservação;
- d) Realizar a publicação resumida do instrumento de contrato e seus aditivos na Imprensa Oficial, dentro dos prazos estabelecidos por lei.
- e) Analisar, propor adequações e aprovar todos os projetos executivos e suas eventuais modificações;
- f) Responder pelas relações jurídicas mantidas e pela cassação das atuais permissões de uso até a data da emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), isentando a CONCESSIONÁRIA de quaisquer obrigações decorrentes dos referidos instrumentos e de suas eventuais rescisões;
- g) Rescindir todos os contratos existentes até a emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), que versem sobre a execução de serviços e a realização de obras na ÁREA DA CONCESSÃO;



- h) Responsabilizar-se pelos ônus, danos, despesas, pagamentos, indenizações e eventuais medidas judiciais decorrentes de atos ou fatos anteriores emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), relacionados ao OBJETO da CONCESSÃO, bem como de atos ou fatos que, embora posteriores à emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.), decorram de culpa exclusiva do PODER CONCEDENTE;
- i) Operar o Mercado Municipal até a data de emissão da Ordem de Início das Operações (O.I.O.) e assistir à CONCESSIONÁRIA na transição da operação;
- j) Fornecer à CONCESSIONÁRIA todas as informações que lhe estejam disponíveis e sejam relevantes para o bom desenvolvimento da CONCESSÃO;
- k) Fundamentar devidamente suas decisões, aprovações, pedidos ou demais atos praticados ao abrigo do CONTRATO;
- l) Indicar formalmente o(s) agente(s) público(s) responsáveis pelo acompanhamento do CONTRATO;
- m) Acompanhar, fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento do CONTRATO, bem como analisar as informações prestadas pela CONCESSIONÁRIA, permitida a contratação de terceiros para assisti-lo e subsidiá-lo de informações;
- n) Analisar o nome escolhido para o “*naming rights*”, o qual somente será utilizado após sua prévia aprovação.
- o) Aplicar as sanções e penalidades e adotar as demais medidas necessárias ao cumprimento regular do presente CONTRATO, em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA;
- p) Comunicar por escrito qualquer falta, deficiência, ou não conformidades na execução dos SERVIÇOS, assim que identificados, para imediata correção pela CONCESSIONÁRIA;
- q) Comunicar por escrito qualquer solicitação de reparo ou reposição de infraestrutura, equipamentos ou qualquer solicitação/reclamação a respeito dos SERVIÇOS;
- r) Exigir o pronto reparo pela CONCESSIONÁRIA de qualquer falha construtiva ou de funcionamento, sob pena de aplicação das penalidades previstas em CONTRATO.

10. INDICADORES DE DESEMPENHO

O desempenho da CONCESSIONÁRIA será verificado pelo PODER CONCEDENTE ao longo de toda a CONCESSÃO. Seguem listados os indicadores serem observados:

- a) Obtenção do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros em até 18 meses a partir da emissão da Ordem de Início de Operações (O.I.O.);



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
Assessoria de Projetos Especiais

- b) Criação de Brigada de Incêndio em até 180 dias a partir da emissão da Ordem de Início de Operações (O.I.O.);
- c) Manutenção e treinamento de Brigada de Incêndio ao longo de todo o período da concessão;
- d) Nenhum box, banca e/ou compartimento com desocupação superior a 180 dias;
- e) Ocupação mínima de 80% dos boxes, bancas e compartimentos ao longo de toda concessão;
- f) Manutenção de todas as atividades listadas no item 4.1 deste Termo de Referência;
- g) Desenvolvimento de atividades em desacordo com o item 4.1 deste Termo de Referência;
- h) Controle integrado de pragas que possam causar danos ou risco à saúde dos usuários.
- i) Manutenção das instalações hidrossanitárias, elétricas, luminotécnicas em excelente estado de uso, funcionamento, conservação e manutenção.

Os casos de descumprimento dos indicadores de desempenho ensejarão a aplicação de sanções conforme previsto no Edital e no respectivo CONTRATO de CONCESSÃO.

11. BENS REVERSÍVEIS

São bens reversíveis da CONCESSÃO, o prédio em que está instalado o Mercado Municipal, os “*parklets*” implantados pelo PODER CONCEDENTE nas suas vias laterais até a data da emissão da Ordem de Início de Operações (O.I.O.) e os demais bens eventualmente incluídos no Termo de Entrega dos Bens Reversíveis a ser firmado na data de emissão da Ordem de Início de Operações (O.I.O.), momento em que ocorrerá a transferência substancial dos riscos e benefícios decorrentes do controle do ativo.

A CONCESSIONÁRIA receberá o objeto desta CONCESSÃO no estado em que se encontra, não sendo admitida nenhuma outra compensação ou remuneração diferente dos valores de contraprestação pecuniária que compõem o Estudo de Viabilidade Técnica e Econômica Referencial e as obrigações contratuais.

Toda e qualquer nova aquisição de bem do imobilizado ou intangível realizada pela CONCESSIONÁRIA deverá ser registrada, e a qualquer momento o PODER CONCEDENTE poderá realizar inventário do imobilizado a fim de garantir a perfeita compatibilidade entre o registrado e o existente.

Ao final da CONCESSÃO, todos os bens serão revertidos ao PODER CONCEDENTE, sobretudo os que obedecerem ao princípio da atualidade.

O PODER CONCEDENTE realizará o inventário 06 (seis) meses antes do Término do Contrato de CONCESSÃO, relacionando todos os bens disponíveis e necessários ao



funcionamento do Mercado, inclusive os investimentos realizados durante o período da CONCESSÃO.

Todos os bens revertidos e substituídos durante a vigência contratual deverão estar em condições adequadas de uso e conservação, por pelo menos mais 02 (dois) anos após o encerramento da CONCESSÃO, salvo os bens com vida útil inferior a este tempo.

O PODER CONCEDENTE deverá ser indenizado caso a CONCESSIONÁRIA não cumpra as condições aqui estabelecidas e o cálculo indenizatório será realizado consoante os mecanismos legais.

Como bem integrante do patrimônio municipal, o Mercado é imune ao lançamento de IPTU, na forma do Art. 150, VI, "a" e §2º, da Constituição Federal.

12. DOCUMENTAÇÃO DO MERCADO

A CONCESSIONÁRIA se compromete em manter todos os Laudos e Licenças do Mercado dentro do prazo de validade e em conformidade com a legislação vigente durante toda a vigência do contrato, dentre eles:

- a) Habite-se
- b) AVCB
- c) Seguro

13. DOS SEGUROS

Além dos seguros a que está por lei obrigada, a CONCESSIONÁRIA contratará até o início da operação integral dos serviços e atividades inerentes às atividades do bem concedido e manterá em vigor ao longo da execução do Objeto, o Seguro de responsabilidade civil visando à cobertura de danos materiais e morais impostos a terceiros, usuários ou não, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência da CONCESSIONÁRIA, de seus agentes.

O serviço objeto da CONCESSÃO não poderá ser iniciado sem que a CONCESSIONÁRIA comprove ao PODER CONCEDENTE que a apólice do seguro exigido se encontra em vigor e com as devidas coberturas.

Após a conclusão dos investimentos necessários previstos no CONTRATO e seu ANEXO ÚNICO, a CONCESSIONÁRIA contratará seguro para cobertura total de dano aos imóveis em suas áreas externas e internas, pisos, dos equipamentos, do mobiliário, causados por roubo, furto, incêndio, raio, explosão, vendaval, descargas elétricas e outros acidentes.

As apólices deverão prever como beneficiário o PODER CONCEDENTE, durante toda a vigência da CONCESSÃO e garantindo nas apólices de seguro, a cobertura total em caso de sinistro.

Os valores das apólices deverão ser previamente aprovados pelo PODER CONCEDENTE.



14. SUBANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA

São partes integrantes deste termo de referência:

- a) SUBANEXO A – Lista das quadras do Mercado
- b) SUBANEXO B – Laudo Fotográfico
- c) SUBANEXO C – Lista dos Permissionários
- d) SUBANEXO D – Estudo de Valor Locatício
- e) SUBANEXO E – Projeto Básico de Reforma e Planilha de Custos

Alexandre Blanco Nema
Assessor de Projetos Especiais