

CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO  
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



**TERMO DE CONCESSÃO  
REMUNERADA DE USO - TCRU  
CELEBRADO ENTRE A CENTRAIS DE  
ABASTECIMENTO DO ESPÍRITO  
SANTO S/A - CEASA/ES E FORTE  
CITRUS E HORTIFRUTIGRANJEIROS  
LTDA**

**TCRU nº 009/2025  
Processo nº 90995422**

**A CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A - CEASA/ES**, sociedade por ações com sede na Av. Mário Gurgel, nº 5.468, Vila Capixaba, Cariacica-ES, CEP nº 29.148-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.064.062/0001-13 e Inscrição Estadual nº 080.404.69-3, neste ato representada por seu Diretor-Presidente Sr. **ANTONIO CARLOS CESQUIM DINIZ**, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, Bacharel em Direito, RG nº 423.811/SSP-ES, CPF nº 574.623.487-72 e seu Diretor Administrativo e Financeiro Sr. **EDUARDO ARMANDO ALTOÉ** brasileiro, casado, Engenheiro Elétrico, RG nº 426.280/SSP-ES, CPF nº 574.331.197-87, todos com o endereço profissional acima mencionado, doravante denominada **CONCEDENTE**, outorga à empresa **FORTE CITRUS E HORTIFRUTIGRANJEIROS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 63.238.176/0001-04, com endereço na Av. Mário Gurgel, nº 5.468, Pavilhão Permanente B - PPB, lojas 05 e 06, Vila Capixaba, Cariacica-ES, CEP nº 29.148-906, neste ato representada por seus sócios **ALAIR ELIAS GAGNO**, brasileiro, casado, sócio administrador, RG nº 501.638/SPTC-ES, CPF nº 675.047.877-87, **MARLUCE APARECIDA GAGNO**, brasileira, casada, sócia administradora, RG nº 560.732/SPTC-ES, CPF nº 764.866.567-00 e **IVAN GAGNO**, brasileiro, empresário, solteiro, RG nº 3098888/SPTC-ES, CPF nº 137.804.957-83, todos residentes à Avenida Antônio Gil Veloso, nº 3330, Apto.301, Ed. Porto Azul, Itapuã, Vila Velha/ES, CEP nº 29101-735, doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, a concessão de uso da área descrita na Cláusula Primeira, nos termos do Regulamento Interno de Licitações e Contratos, da Lei Federal nº 13.303/2016 e de acordo com as cláusulas abaixo transcritas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Constitui objeto do presente contrato a **CONCESSÃO REMUNERADA DE USO** de uma área útil, coberta e fechada medindo 103,5m<sup>2</sup>, constituída pelas lojas 05 e 06, localizadas no Pavilhão Permanente B - PPB, inscritas no Município de Cariacica-ES sob os nº. 34162-11-52-0001-056 e 34162-11-52-0001-055, para a seguinte atividade: **COMÉRCIO ATACADISTA DE HORTIFRUTIGRANJEIROS.**

**Parágrafo Primeiro.** Este TCRU decorre do desmembramento do TCRU nº 001/2016 em razão da cisão parcial da Concessionária DISTRIBUIDORA



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO  
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



POMAR LTDA, aprovada pela Diretoria Executiva em reunião realizada no dia 10 de novembro de 2025.

**Parágrafo Segundo.** O exercício da atividade comercial por parte da CONCESSIONÁRIA fica condicionado à obtenção dos respectivos registros, licenças e alvarás relacionados às atividades a serem desenvolvidas, conforme legislação pertinente, prazos e regras previstas no Edital.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO**

Este Termo de Concessão Remunerada de Uso terá sua vigência até 02 de maio de 2043, podendo ser prorrogado, desde que cumpridos os critérios objetivos, as Normas e os Regulamentos Internos, e ainda, as demais condições constantes deste Contrato.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA TARIFA DE USO E DO RATEIO DE DESPESAS COMUNS.**

A CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente à CONCEDENTE, uma TARIFA DE USO – TU, no valor de R\$ 20,58 (vinte reais e cinquenta e oito centavos) por m<sup>2</sup>, reajustável anualmente em todo o mês de Dezembro, pelo índice IPCA-E/IBGE acumulado no período de 01 de dezembro do ano anterior a 30 do novembro do ano em curso, ou outro índice que vier a substituí-lo.

**Parágrafo Primeiro.** Caberá a Concessionária o pagamento das despesas necessárias ao funcionamento operacional, tais como serviços de limpeza, conservação, manutenção e segurança, além de todas as despesas descritas no Artigo 129, do Regulamento de Mercado, sem prejuízo de outras despesas que possam ser acrescidas ao rateio, com vistas ao atendimento das necessidades da CEASA/ES-ES;

**Parágrafo Segundo.** As despesas referidas no Artigo 129, do Regulamento de Mercado serão cobradas na forma de Rateio de Despesas Comuns – RDC, utilizando o critério de área ocupada por metro quadrado e demanda de serviços e de infraestrutura, aplicado de forma objetiva e proporcional a cada Usuário, o qual será reajustável anualmente em todo o mês de Abril, pelo índice INPC/IBGE acumulado no período de 01 de abril do ano anterior a 30 de março do ano em curso, ou outro índice que vier a substituí-lo.

**Parágrafo Terceiro.** A Diretoria Executiva - DIEXE, mediante prévia autorização do Conselho de Administração – CONAD, poderá estabelecer valor fixo para a cobrança do Rateio de Despesas Comuns – RDC, reajustável de acordo com os critérios estabelecidos no Parágrafo Segundo.

**Parágrafo Quarto.** Além do RDC, cada Concessionária será responsável pelo pagamento das despesas decorrentes do próprio consumo de energia, água, IPTU e demais despesas, tributos e encargos incidentes sobre o imóvel ocupado.



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO  
DO ESPIRITO SANTO S.A.



**Parágrafo Quinto.** As tarifas previstas nesta Cláusula serão pagas até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao seu vencimento. Aquelas referentes ao RDC terão seu vencimento na data de pagamento estipulada pelo documento de cobrança emitido pela CONCEDENTE que tem como fato gerador as contas de água e energia elétrica cobradas pelas respectivas Concessionárias.

**Parágrafo Sexto:** A **TARIFA DE USO - TU** e o **RDC** serão cobrados da seguinte forma:

- I - Área coberta fechada: 100% (cem por cento) da tarifa vigente;
- II - Área coberta aberta ou área aberta: 50% (cinquenta por cento) da tarifa de uso vigente e da Recuperação das Despesas Comuns – RDC por m<sup>2</sup>;
- III - Área de mezanino utilizada para fins comerciais: 50% (cinquenta por cento) da tarifa uso vigente e da Recuperação das Despesas Comuns – RDC por m<sup>2</sup>;

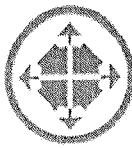
**Parágrafo Sétimo:** A CONCESSIONÁRIA ficará responsável, anualmente, pelo pagamento e comprovação de apólice cuja cobertura é relativa a riscos de incêndio, contendo exclusivamente como beneficiária a CONCEDENTE, bem como, pelo IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, pagos ao Município Sede da Unidade.

**Parágrafo Oitavo:** As despesas correspondentes ao consumo de energia elétrica e água das áreas comuns não integram a base de cálculo do RDC e incidirão, exclusivamente, sobre a área coberta fechada na proporção de 30% (trinta por cento) para a CONCEDENTE e 70% (setenta por cento) para as CONCESSIONÁRIAS.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES DA CONCESSIONÁRIA**

Além da obediência às Normas Internas editadas pela CONCEDENTE para disciplinar o funcionamento do Entreponto, bem como às disposições deste contrato e exigências legais e normativas pertinentes, a CONCESSIONÁRIA se obriga ainda a:

- I – Manter a área objeto desta Concessão e as que lhe dão 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, e em caso de produtos tóxicos, explosivos (como fogos de artifícios), poluentes (como cimento e cal), ou comprometedores da saúde pública, somente se aprovadas pela CONCEDENTE, e ainda, se dispostos em embalagens próprias e mediante uso de instalações adequadas;
- III – Não dar destinação diversa à área objeto desta Concessão, sem a prévia e expressa autorização da CONCEDENTE;



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO  
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



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 Contrato 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, de 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 área fechada por mais de 30 (trinta) dias sem motivo justificado e comprovado;

XI – Equipar a área concedida de acordo com a finalidade a que se destina e legislação em vigor, especialmente a sanitária e a de segurança, assumindo todas as obrigações decorrentes desta.

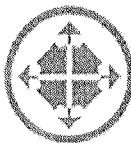
**Parágrafo Único:** A não observância dos deveres descritos nesta cláusula sujeita a CONCESSIONÁRIA às sanções previstas neste Contrato, no Regulamento de Mercado, bem como, nas Normas Internas que serão divulgadas a todos Concessionários, sem prejuízo de eventual responsabilização civil e/ou criminal.

### **CLÁUSULA QUINTA – DAS RESPONSABILIDADES**

São 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, independentemente 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 a tarifa e reembolsos previstos neste Contrato;



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO  
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



III – A manutenção da área em perfeitas condições de uso, com todas as suas instalações em perfeito funcionamento.

### **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRAS, REFORMAS E/OU BENFEITORIAS**

Toda e qualquer adequação envolvendo obras, reformas e benfeitorias na infraestrutura da área deverá previamente ser submetida, mediante projeto, à aprovação da CONCEDENTE, que poderá vetá-la total ou parcialmente, na forma do Artigo 30, do Regulamento de Mercado. Caso seja autorizada formalmente, a obra/reforma/benfeitoria esta deverá ser executada com materiais adequados, mediante prévia análise da CONCEDENTE e, não poderão ser removidas após o término do presente Termo de Concessão Remunerada de Uso.

**Parágrafo Único** - A utilização da área por parte da CONCESSIONÁRIA fica condicionada à obtenção das respectivas licenças e alvarás relacionados às atividades a serem desenvolvidas, conforme a legislação pertinente.

### **CLÁUSULA SETIMA – DA PROIBIÇÃO DE TRANSFERÊNCIA A TERCEIROS**

Os direitos e obrigações decorrentes deste Termo são intransferíveis a terceiros, salvo nas hipóteses previstas em Lei ou no Regulamento de Mercado.

### **CLÁUSULA OITAVA – 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 Regulamento de Mercado.

III – Estará isenta de tarifação a primeira alteração contratual envolvendo cônjuge ou companheiro(a) legal, ascendente ou descendente de primeiro grau em linha reta e/ou por força de direito sucessório.

### **CLÁUSULA NONA — DAS PENALIDADES**

I – O atraso no pagamento da tarifa de uso e do reembolso do rateio das despesas comuns devidas pela CONCESSIONÁRIA ensejará aplicação de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora correspondentes à taxa mensal de 1,0 % (um por cento) ao mês.



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO  
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



II – O atraso superior a 90 (noventa) dias ensejará a rescisão do Termo de Concessão Remunerada de Uso, após notificação formal da CONCESSIONÁRIA, conforme previsão do Regulamento de Mercado, se assim determinado pela Diretoria da CEASA/ES.

III – Nos demais casos de infração às cláusulas deste Contrato, das Normas Internas e Resoluções da CONCEDENTE e desobediência ao Regulamento de Mercado que lhe for aplicável, fica a CONCESSIONÁRIA sujeita a advertência por escrito e, penalidades previstas nos atos normativos, e ainda, àquelas previstas na Lei Federal nº 13.303/2016.

IV - As penalidades são independentes entre si e serão aplicadas de acordo com a gravidade do fato, conforme juízo de conveniência da CONCEDENTE.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO**

A rescisão do Termo de Concessão Remunerada de Uso ocorrerá nas hipóteses de término da vigência contratual, descumprimento das obrigações da Concessionária e penalidades aplicadas em decorrência do descumprimento do Regulamento de Mercado, nas hipóteses e condições nele previstas.

**Parágrafo Primeiro.** Caso opte por rescindir o contrato antes do término de sua vigência, a CONCESSIONÁRIA deverá notificar a CONCEDENTE por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, ficando responsável por todas as despesas do imóvel até o término desse prazo;

**Parágrafo Segundo.** Com a rescisão contratual, a Concessionária não terá direito a indenização pelas benfeitorias realizadas, independentemente de sua natureza, assim como ao resarcimento dos valores pagos à título de Preço da Outorga, mesmo que a rescisão seja antecipada;

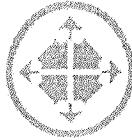
**Parágrafo Terceiro.** A rescisão contratual não impede a aplicação e cobrança das penalidades previstas na CLÁUSULA NONA e no Regulamento de Mercado;

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VINCULAÇÃO A OUTROS DIPLOMAS**

Integram este Contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Referência, o Regulamento de Mercado, as Resoluções, documentos da CONCEDENTE e legislação aplicável na espécie.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO**

As partes elegem o foro da Comarca de Cariacica-ES, para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



E, por estarem de pleno acordo com os termos e condições ora pactuadas, firmam as partes o presente Contrato, em 02 (duas) vias, de igual teor, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos, na presença de duas testemunhas.

Cariacica-ES, 15 de dezembro de 2025.

**ANTONIO CARLOS CESQUIM DINIZ**  
Diretor Presidente

**EDUARDO ARMANDO ALTOÉ**  
Diretor Administrativo e Financeiro

**ALAIR ELIAS GAGNO**  
Forte Citrus e Hortifrutigranjeiros LTDA

**MARLUCE APARECIDA GAGNO**  
Forte Citrus e Hortifrutigranjeiros LTDA

**IVAN GAGNO**  
Forte Citrus e Hortifrutigranjeiros LTDA

**TESTEMUNHAS:**

1. Víctor Augusto Zorzan  
**Nome:** VÍCTOR AUGUSTO ZORZAN  
**CPF:** 098.265.237-20

2. Níbia N. Faccini Góesia nacéo  
**Nome:** Níbia Góesia  
**CPF:** 134.892.847-00

