



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 CARLOS
AUGUSTO KOPPE FERNANDES & CIA
LTDA**

TCRU nº 001/2026

Processo nº 2026-WC54B

A CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO ESPÍRITO SANTO S/A – CEASA/ES, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ sob o nº 27.064.062/0001-13, com sede na Av. Mário Gurgel, nº 5468, Bairro Vila Capixaba, Cariacica-ES, representada por seu Diretor Presidente, **ANTONIO CARLOS CESQUIM DINIZ**, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, Bacharel em Direito, inscrito no CPF sob o nº 574.623.487-72, RG nº 423.811/SSP-ES e por seu Diretor Administrativo Financeiro, **EDUARDO ARMANDO ALTOÉ**, brasileiro, casado, Engenheiro Elétrico, RG nº 426.280/SSP-ES, CPF nº 574.331.197-87, todos com endereço profissional acima mencionado, doravante denominada **CONCEDENTE**, outorga à empresa **CARLOS AUGUSTO KOPPE FERNANDES & CIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 30.213.789/0001-20, com sede à Av. Mauro Miranda Madureira, nº 1.612, Central Parque, Cachoeiro de Itapemirim-ES, CEP 29.313-162, neste ato representada por seu Sócio Administrador **CARLOS AUGUSTO KOPPE FERNANDES**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF sob o nº 716.156.957-53, com endereço na Rua Sisyphe Sardenberg, nº 23 – 1º andar, Bairro São Luiz Gonzaga, Cachoeiro de Itapemirim-ES, CEP 29.306-868, neste ato denominada de **CONCESSIONÁRIA**, a concessão de uso da área descrita na Cláusula Primeira, localizada na Av. Mário Gurgel, nº 5468, Bairro Vila Capixaba, Cariacica-ES, Pavilhão Permanente A – PPA, nos termos da Lei Federal nº 13.303/2016 e do Regulamento de Licitações e Contratos da CEASA/ES.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato a **CONCESSÃO REMUNERADA DE USO** da Loja 01, localizada no Pavilhão Permanente A – PPA, com área coberta fechada de 52m², para a seguinte atividade: **COMÉRCIO ATACADISTA DE HORTIFRUTIGRANJEIROS**.

Parágrafo Único. O exercício da atividade comercial por parte da **CONCESSIONÁRIA** fica condicionado a 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 o dia 02 de maio de 2043, podendo ser prorrogado, desde que cumpridos os critérios objetivos,

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



as Normas e os Regulamentos Internos, e ainda, as demais condições constantes deste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO DA CONCESSÃO

A proposta apresentada pela Concessionária no processo licitatório, denominada de **PREÇO DA CONCESSÃO**, no valor global de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), será paga através de entrada de 30%, no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), e saldo remanescente dividido em 05 parcelas de R\$ 29.166,66 (vinte e nove mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) e 01 parcela de R\$ 29.166,70 (vinte e nove mil, cento e sessenta e seis reais e setenta centavos), vencíveis nos meses subsequentes ao pagamento da entrada, conforme tabela abaixo:

Parcela	Valor	Vencimento
Entrada de 30%	R\$ 75.000,00	23/03/2026
Parcela 1/6	R\$ 29.166,66	16/04/2026
Parcela 2/6	R\$ 29.166,66	18/05/2026
Parcela 3/6	R\$ 29.166,66	16/06/2026
Parcela 4/6	R\$ 29.166,66	16/07/2026
Parcela 5/6	R\$ 29.166,66	17/08/2026
Parcela 6/6	R\$ 29.166,70	16/09/2026

Parágrafo Primeiro. O valor da entrada foi quitado no prazo previsto no Edital e este Termo valerá como recibo de quitação.

Parágrafo Segundo. O atraso no pagamento das parcelas subsequentes ensejará a aplicação das mesmas penalidades previstas na **CLÁUSULA DÉCIMA**.

Parágrafo Terceiro. O inadimplemento das parcelas descritas terá como consequência a rescisão antecipada do contrato, sem o prejuízo das demais penalidades previstas no Regulamento de Mercado.

Parágrafo Quarto. A rescisão antecipada a pedido da Concessionária não gera direito de devolução dos valores pagos, desconto ou retenção das parcelas vincendas.

CLÁUSULA QUARTA - 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\$ 21,51 (vinte e um reais e cinquenta e um centavos) por m², 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 à Concessionária o pagamento das despesas necessárias ao funcionamento operacional, tais como serviços de limpeza,

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and a circled 'R'.



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



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 Março, pelo índice INPC/IBGE acumulado no período de 01 de março do ano anterior a 28 de fevereiro 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.

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 m²;
- III - Área de mezanino utilizada para fins comerciais: 50% (cinquenta por cento) da tarifa uso vigente e da Recuperação das Despesas Comuns – RDC por m²;

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'R', 'A', and 'C' in a circle.



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES DA CONCESSIONÁRIA

Além da obediência às Normas Internas editadas pela CONCEDENTE para disciplinar o funcionamento do Entrepasto, 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;
- 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.

P
d
X P R



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



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 SEXTA - 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;

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

CLÁUSULA SÉTIMA - 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 OITAVA - 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 NONA - 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.



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



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 DÉCIMA - 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.

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 PRIMEIRA - 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 ressarcimento dos valores pagos à título de Preço da Concessão, mesmo que a rescisão seja antecipada.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'A' and 'R' circled.



CEASA-ES

CENTRAIS DE ABASTECIMENTO
DO ESPÍRITO SANTO S.A.



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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - 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 TERCEIRA - 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, 23 de março de 2026.



ANTONIO CARLOS CESQUIM DINIZ
Diretor Presidente

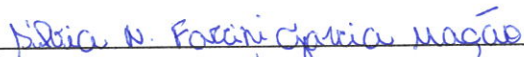


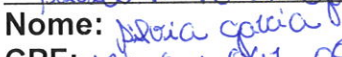
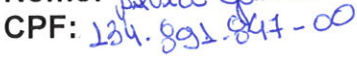
EDUARDO ARMANDO ALTOÉ
Diretor Administrativo Financeiro




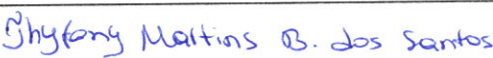
CARLOS AUGUSTO KOPPE FERNANDES & CIA LTDA
Concessionária

TESTEMUNHAS:

1. 

Nome: 
CPF: 

2. 

Nome: 
CPF: 