

**CONCORRÊNCIA CO SMCG Nº 01/ 2024**

**ANEXO I – MINUTA TERMO DE CONCESSÃO DE USO**

**CONCESSÃO DE USO PARA GESTÃO E OPERAÇÃO DO CENTRO CULTURAL  
TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO COM ENCARGOS DE RECUPERAÇÃO,  
AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, MANUTENÇÃO E PROMOÇÃO**

## ANEXO I AO EDITAL DE CONCORRÊNCIA

### CONCORRÊNCIA CO SMCG Nº 01/2024.

#### TERMO Nº /2024. TERMO DE CONCESSÃO DE USO, LAVRADO ENTRE: 1) MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E 2) \_\_\_\_\_.

Aos \_\_\_\_ (\_\_) dias do mês de \_\_\_\_\_ de 2024, na Secretaria Municipal de Coordenação Governamental, situada na Rua Afonso Cavalcanti, 455, Cidade Nova, CEP: 20.211-110, Rio de Janeiro, presentes: 1) o **MUNICÍPIO DO RIO JANEIRO**, doravante simplesmente designado **MUNICÍPIO ou Poder Concedente**, por intermédio da Secretaria Municipal de Coordenação Governamental, representada por \_\_\_\_\_, Secretário de Coordenação Governamental, portador da identidade nº\_\_\_\_, e inscrito no CPF/MF sob o nº\_\_\_\_; e \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/MF sob o nº\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_, neste ato representada por seu \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, portador da carteira de identidade nº \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/MF sob o nº\_\_\_\_, doravante designada simplesmente **CONCESSIONÁRIA**, tendo em vista o resultado da Concorrência Pública SMCG Nº 01/2024, realizada por meio do processo administrativo nº SMG-PRO-2023/00014, homologado por despacho do Senhor Secretário Municipal de Coordenação Governamental datado de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, à fls. \_\_\_\_ do citado Processo Administrativo e publicado no Diário Oficial do MUNICÍPIO do Rio de Janeiro, D.O. RIO nº\_\_\_\_, em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, perante as testemunhas abaixo mencionadas, pactuam o presente TERMO DE CONCESSÃO DE USO nº \_\_\_\_ /2024, que reger-se-á pelas normas de caráter geral da Lei nº 14.133, de 2021, e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do MUNICÍPIO (CAF) instituído pela Lei 207, de 19.12.80, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 01, de 13.09.90 e pelo Regulamento Geral do Código supracitado (RGCAF), aprovado pelo Decreto 3.221, de 18.09.81, e suas alterações, pelo Decreto n.º 21.351 de 30.04.2002, bem como pelas disposições contidas no Edital de Concorrência SMCG Nº 01/2024 e

pelas cláusulas e condições desde CONTRATO.

**CLÁUSULA PRIMEIRA (Objeto)** - Constitui objeto do presente a concessão onerosa do direito de uso e fruição, de direito pessoal, do imóvel denominado CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO – CCTS NELSON SARGENTO, situado na Rua Benedito Hipólito nº 66, Centro - Rio de Janeiro/RJ, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, com atividade de exploração econômica dos serviços de entretenimento cultural e lazer, tendo como encargo realização de obras de recuperação, ampliação, modernização, bem como manutenção e promoção, conforme os elementos técnicos e especificações mínimas estabelecidos no **TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II)** e **ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA (ANEXO III)** que acompanham o EDITAL de Concorrência Pública SMCG Nº 01/2024.

**Parágrafo Primeiro:** A área especificada na cláusula primeira destina-se à promoção de eventos de entretenimento, cultura e lazer.

**Parágrafo Segundo:** O equipamento municipal denominado CENTRO CULTURAL TERREIRÃO DO SAMBA NELSON SARGENTO tem como premissa a promoção e preservação da cultura popular na cidade do Rio de Janeiro e deverá ser requalificado para também ser ponto de interesse turístico e entretenimento cultural da cidade, vedado qualquer outro uso.

**Parágrafo Terceiro:** A produção cultural e programação artística do espaço durante o período de Carnaval deverá ser dedicada ao ritmo de samba e suas vertentes e matrizes, integrada com as manifestações e programação carnavalesca do entorno da Marquês de Sapucaí e nos demais dias a programação será dividida entre EVENTOS DE CARNAVAL, EVENTOS COMUNS, EVENTOS ESPECIAIS e EVENTOS FECHADOS, conforme especificado no TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II ao Edital SMCG Nº 01/2024).

**Parágrafo Quarto:** Fica autorizado o uso do imóvel por terceiros, nos termos deste Contrato e seus ANEXOS, respeitadas as atividades permitidas nesta Cláusula, sob a responsabilidade integral da CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Quinto:** A presente concessão de uso não modifica a natureza jurídica do

bem público, nem transfere a propriedade do mesmo à CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Sexto:** A utilização comercial do imóvel estará condicionada à obtenção das licenças para o exercício de atividades comerciais cabíveis, junto aos órgãos de fiscalização competentes.

**Parágrafo Sétimo:** A execução do objeto deverá ocorrer de acordo com a legislação urbanística e de posturas municipais vigentes.

**Parágrafo Oitavo:** Não serão permitidas a exploração de atividades ou a veiculação de publicidade que infrinjam a legislação em vigor, ou que possam prejudicar as atividades do Centro Cultural Terreirão do Samba Nelson Sargento.

**Parágrafo Nono:** É vedada a subconcessão do objeto deste Termo de Concessão de Uso sem a expressa e prévia anuência do MUNICÍPIO.

**Parágrafo Décimo:** As características da operação e os investimentos previstos no TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II ao Edital SMCG Nº 01/2024) constituem diretrizes e condições mínimas para nortear sua execução, devendo a CONCESSIONÁRIA realizar seus próprios levantamentos, investigações, avaliações e estimativas, com o objetivo de aferir e, se for o caso, adotar características técnicas, quantidades e, qualidades superiores, a permitir a adequada prestação dos serviços concedidos.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** A CONCESSIONÁRIA poderá contratar com terceiros a execução dos encargos de modernização das edificações existentes e a construção de novas edificações, o desenvolvimento de atividades acessórias, inerentes ou complementares, assim como a implantação de projetos associados às finalidades descritas nesta cláusula, sob a sua responsabilidade integral, que, ao final da concessão, serão revertidos ao Poder Concedente, sendo o MUNICÍPIO titular de qualquer área adicional objeto do plano de expansão.

**Parágrafo Décimo Segundo:** A CONCESSIONÁRIA será a única responsável perante o MUNICÍPIO por eventuais prejuízos causados por seus subcontratados. Ainda que o MUNICÍPIO tenha conhecimento dos termos de qualquer contrato assinado pela CONCESSIONÁRIA com terceiros, por força do estabelecido no Edital ou neste Termo de Concessão, a CONCESSIONÁRIA não poderá alegar ato ou fato decorrente desses

contratos para pleitear ou reivindicar qualquer alteração no cumprimento de suas obrigações, ressarcimento de prejuízos ou perda de benefícios.

**Parágrafo Décimo Terceiro:** O prazo dos contratos de exploração comercial celebrados pela CONCESSIONÁRIA não poderá ultrapassar o prazo da CONCESSÃO.

**Parágrafo Décimo Quarto:** A CONCESSIONÁRIA poderá explorar fontes de RECEITAS ACESSÓRIAS, observado que tal exploração não poderá comprometer o fornecimento de infraestrutura para exploração do objeto da concessão, conforme previsto nas normas e procedimentos integrantes do EDITAL e do Termo de Concessão.

**Parágrafo Décimo Quinto:** A CONCESSIONÁRIA poderá explorar RECEITAS ACESSÓRIAS de publicidade, bem como eventual patrocínio decorrente de adoção de denominação ou marca (*naming rights*).

**Parágrafo Décimo Sexto:** Para cada receita acessória a ser explorada, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar um PLANO DE NEGÓCIOS para prévia autorização pelo PODER CONCEDENTE e o percentual a ser apropriado pelo PODER CONCEDENTE será definido caso a caso, sendo revertido em pagamento ao PODER CONCEDENTE.

**Parágrafo Décimo Sétimo:** Os investimentos realizados pela CONCESSIONÁRIA para o desenvolvimento e a exploração das RECEITAS ACESSÓRIAS também deverão ser contabilizados em separado e não serão considerados para fins de equilíbrio econômico-financeiro do Termo de Concessão de Uso e pagamento de eventuais indenizações nos casos de extinção do Termo de Concessão de Uso.

**Parágrafo Décimo Oitavo:** A Concessão fica condicionada aos encargos de investimentos em Intervenções Obrigatórias em infraestrutura e modernização da área de Intervenção Direta do CCTS Nelson Sargento, conforme elementos técnicos e especificações mínimas apresentadas no TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II) que acompanha este Termo de Concessão de Uso.

**Parágrafo Décimo Nono -** Os investimentos em infraestrutura devem incluir a área do entorno do objeto da licitação, contemplando serviços como drenagem e urbanização, conforme previsto no TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II).

**Parágrafo Vigésimo** - A CONCESSIONÁRIA arcará com todos os custos relativos a reforma e modernização do objeto da licitação, obrigando-se a fazê-lo, por sua conta e risco, sendo vedado o abatimento de qualquer quantia do valor da remuneração em função de investimentos realizados.

**Parágrafo Vigésimo Primeiro** - A CONCESSIONÁRIA arcará com todos os encargos de operação e de eventos da Área de Intervenção Direta do CCTS Nelson Sargento, conforme especificações do TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II) que acompanha este Termo de Concessão de Uso.

**Parágrafo Vigésimo Segundo** - A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, elaborar, no curso da CONCESSÃO, planos de expansão do CCTS, visando à ampliação da área útil do equipamento mediante a construção, por sua conta e risco, de unidades adicionais às edificações existentes e às decorrentes dos encargos, desde que destinadas ao desenvolvimento de atividades objeto da licitação, os quais devem ser submetidos ao MUNICÍPIO para aprovação, instruídos com PLANO DE NEGÓCIOS e PROJETO CONCEITUAL relativo às intervenções propostas, em observância aos elementos técnicos e especificações mínimas.

**Parágrafo Vigésimo Terceiro** - Eventuais acréscimos da área serão revertidos ao PODER CONCEDENTE após o prazo de Concessão, sendo o Município titular de qualquer área adicional objeto do plano de expansão.

**Parágrafo Vigésimo Quarto** - Em caso de aprovação do plano de expansão, a CONCESSIONÁRIA será responsável pelo pagamento do acréscimo do valor devido a título de IPTU.

**Parágrafo Vigésimo Quinto** - Antes do início da exploração das unidades adicionais, a CONCESSIONÁRIA e o MUNICÍPIO deverão proceder a uma recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão, na forma da CLÁUSULA NONA do CONTRATO.

**Parágrafo Vigésimo Sexto** Uma vez comprovada a vantajosidade, à luz da eficiência, economicidade e do atendimento às condições mínimas previstas no EDITAL de

licitação, devidamente atualizadas à situação contemporânea do imóvel e do empreendimento, poderá ser realizada prorrogação do prazo da concessão, por igual período. Poderá, ainda, por razões de conveniência e oportunidade e após decisão fundamentada da autoridade competente, ser previsto pagamento de remuneração pela CONCESSIONÁRIA, a ser definida mediante análise no momento da celebração do termo aditivo.

**CLÁUSULA SEGUNDA (Prazo)** - O prazo da presente Concessão de uso é de 25 (vinte e cinco) anos, contados a partir da Ordem de Início, prorrogáveis pelo mesmo período, desde que comprovada a vantajosidade, à luz da eficiência, economicidade e do atendimento às condições mínimas previstas no edital de licitação, devidamente atualizadas à situação contemporânea do imóvel e do empreendimento.

**CLÁUSULA TERCEIRA (Pagamento)** - O valor da OUTORGA INICIAL FIXA pela utilização do imóvel objeto da presente licitação é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), paga em duas parcelas, devida ao MUNICÍPIO do Rio de Janeiro, cujo pagamento da primeira parcela se deu em \_\_\_\_\_ e a segunda parcela ocorrerá em \_\_\_\_\_, e o valor da OUTORGA VARIÁVEL corresponderá a 3,0% (três por cento) de toda a RECEITA OPERACIONAL BRUTA, auferida mensalmente, a ser paga pela CONCESSIONÁRIA até o dia 10 (dez) do mês subsequente.

**Parágrafo Primeiro:** O MUNICÍPIO efetivará a posse da CONCESSIONÁRIA com a entrega do(a) imóvel (área pública), para todos os fins de direito decorrentes dessa concessão, no prazo de até 30 (trinta) dias após a assinatura do presente contrato.

**Parágrafo Segundo:** O pagamento da OUTORGA VARIÁVEL será efetuado pela CONCESSIONÁRIA em parcelas mensais e sucessivas a partir da emissão da Ordem de Início, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido e deverão ser recolhidos através de Documento de Arrecadação de Receitas Municipais – DARM-RIO, a ser expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, para depósito em banco, devendo a CONCESSIONÁRIA, quando exigida, comprovar a quitação perante a citada Secretaria.

**Parágrafo Terceiro:** Em caso de atraso no pagamento da OUTORGA VARIÁVEL, a

CONCESSIONÁRIA pagará, além do seu valor corrigido monetariamente, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulada entre a data do inadimplemento e a data do efetivo pagamento da obrigação, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, sem prejuízo da extinção da concessão, caso não seja pago o valor devido no prazo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Quarto:** Caso o índice previsto nos parágrafos anteriores seja extinto ou de alguma forma não possa mais ser aplicado, será adotado outro índice que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda, dando-se prioridade para o Índice de Preços ao Consumidor - RJ – IPC-RJ, calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

**Parágrafo Quinto:** Sem prejuízo do pagamento das OUTORGAS FIXA e VARIÁVEL, haverá ainda o pagamento de ENCARGOS DE FISCALIZAÇÃO correspondente a 2,0% (dois por cento) de toda a RECEITA OPERACIONAL BRUTA auferida e paga mensalmente pela CONCESSIONÁRIA, no período, sendo que este percentual poderá ser distribuído à critério do Poder Concedente, em caso de delegação da fiscalização.

**Parágrafo Sexto:** O pagamento do ENCARGO DE FISCALIZAÇÃO será efetuado pela CONCESSIONÁRIA em parcelas mensais e sucessivas a partir da emissão da Ordem de Início, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido e deverão ser recolhidos através de Documento de Arrecadação de Receitas Municipais – DARM-RIO, para depósito em banco, devendo a CONCESSIONÁRIA, quando exigida, comprovar a quitação perante a citada Secretaria. Em caso de delegação da fiscalização da execução do Termo de Concessão, será indicada a respectiva forma de pagamento pelo Poder Concedente.

**Parágrafo Sétimo:** Antes do início da exploração de unidades adicionais provenientes de eventuais modificações no objeto original deste Termo, o MUNICÍPIO e a CONCESSIONÁRIA deverão proceder a uma recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão, o qual será calculado tendo em vista os requisitos da Cláusula Nona, a ampliação da área útil do equipamento e as premissas econômicas e financeiras consideradas para a elaboração do ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA, consoante assentadas na data da assinatura do Termo de Concessão



de Uso ou na revisão periódica, se houver.

**Parágrafo Oitavo:** O pagamento das RECEITAS ACESSÓRIAS compartilhadas com o PODER CONCEDENTE será realizado mensalmente pela CONCESSIONÁRIA até o último dia útil do mês subsequente, por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Municipais – DARM-RIO, a ser expedido pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento, para depósito em banco, devendo a CONCESSIONÁRIA, quando exigida, comprovar a quitação perante a citada Secretaria.

**CLÁUSULA QUARTA (Obrigações da CONCESSIONÁRIA)** – Obriga-se a CONCESSIONÁRIA a:

- (i) Efetuar o pagamento da OUTORGA VARIÁVEL no prazo estabelecido na Cláusula Terceira;
- (ii) Manter, durante todo o período no qual o presente Termo vigorar, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital;
- (iii) Elaborar e obter a aprovação pelo Poder Concedente do PLANO DE TRABALHO, PROJETO BÁSICO e orçamento quantitativo e financeiro de forma detalhada, em conjunto com o PROJETO EXECUTIVO e demais PLANOS previstos no TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II ao Edital SMCG Nº 01/2024), nos prazos estabelecidos na CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.
- (iv) Conservar a área pública e suas instalações, trazendo-as limpas e em bom estado de conservação, às suas expensas, incumbindo-lhe também a sua guarda, e devolvê-las, ao final da Concessão, em perfeitas condições de uso, sob pena de, a critério da Secretaria Municipal de Coordenação Governamental, pagar os prejuízos, ou consertar os danos, ficando ciente, a CONCESSIONÁRIA, de que quaisquer acessões ou benfeitorias acrescidas aderirão ao imóvel imediatamente, renunciando ao direito de retenção ou indenização. A Administração Pública pode, se assim lhe convier, exigir que ao final seja tudo repostado em seu estado original, conforme dispõe o art. 5º, I, do Decreto 21.351/2002;
- (v) Assegurar livremente o acesso dos funcionários encarregados da fiscalização do cumprimento das obrigações contraídas neste Termo, bem como dos servidores

encarregados do controle interno e externo do Poder Público Municipal;

(vi) Pagar todas as despesas que direta ou indiretamente decorram da posse e do uso da área em questão e das obrigações assumidas neste Termo, inclusive, IPTU e outros tributos, tarifas e preços públicos, pertinentes à atividade a ser desenvolvida;

(vii) Providenciar, após a entrega da área concedida, o Seguro contra danos no imóvel, nas instalações existentes e futuras instalações, com cobertura adicional dos riscos de explosão, danos elétricos, danos ambientais (solo e subsolo) e outros necessários à cobertura da atividade como um todo por valores correspondentes ao de reposição às suas expensas, apresentando à Secretaria Municipal de Coordenação Governamental, respectiva apólice devidamente quitada, a qual deverá ser renovada na data em que expirar o prazo de seu vencimento. A apólice deverá ser apresentada à Secretaria Municipal de Coordenação Governamental em até 30 (trinta) dias após a assinatura do Termo. O valor da respectiva apólice deverá ser previamente aprovado pela Secretaria Municipal de Coordenação Governamental, devendo corresponder à utilidade econômica do bem público municipal.

(viii) Observar as normas legais e regulamentares em geral, especialmente as normas municipais diretamente incidentes sobre a atividade e sobre a área ocupada pela CONCESSIONÁRIA.

(ix) Apresentar, para aprovação do Poder Concedente, projetos e plantas referentes a qualquer tipo de construção ou implantação de benfeitorias no imóvel objeto do presente Termo, no prazo de 20 (vinte) dias anteriores ao início das obras.

(x) Obter, junto aos órgãos competentes, as licenças necessárias: a Licença Prévia (LP) antes do início das obras, a Licença de Instalação (LI) para início da implantação e Licença de Operação (LO/LOR).

(xi) Responsabilizar-se por quaisquer compromissos assumidos com terceiros, por qualquer dano causado a terceiros, bem como por indenização a estes em decorrência de atos de seus empregados, contratados, prepostos ou subordinados.

(xii) Respeitar toda a legislação vigente acerca da matéria, bem como cumprir as exigências das leis e normas ambientais, de segurança e higiene no trabalho,

fornecendo os adequados equipamentos de proteção individual a todos os que trabalharem ou, por qualquer motivo, permanecerem na área concedida.

(xiii) Executar o objeto do Termo de Concessão de forma adequada, em conformidade com as condições e princípios orientadores estabelecidos neste Termo de Concessão, no Edital SMCG Nº 01/2024 e nos seus ANEXOS.

(xiv) Cumprir os prazos previstos nesse Termo de Concessão, no Edital SMCG Nº 01/2024 e seus ANEXOS.

(xv) Elaborar e obter a aprovação do MUNICÍPIO ao seu PLANO DE TRABALHO, PROJETO BÁSICO e PROJETO EXECUTIVO correspondente à implantação das intervenções relativas aos encargos contratuais, utilizando como parâmetro os critérios mínimos estabelecidos no TERMO DE REFERÊNCIA, ANEXO ao Edital SMCG Nº 01/2024.

(xvi) Comprovar à Secretaria de Coordenação Governamental o dispêndio dos investimentos durante o período das obras, anualmente, bem como pagamentos de tarifas e preços públicos que venham a incidir sobre o imóvel ao longo de todo prazo de concessão.

(xvii) Sem qualquer ônus para o MUNICÍPIO, refazer ou corrigir quaisquer das obras que forem executadas em desacordo com os Projetos Básico e Executivo.

(xviii) Garantir a estabilidade dos elementos estruturais, das benfeitorias existentes, o adequado funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, esgoto e gás e a boa aparência nas partes interna e externa, observada as normas técnicas e a legislação pertinente.

(xix) Contratar e manter em vigor durante o prazo do CONTRATUAL a garantia de execução do termo de concessão e os seguros exigidos.

(xx) Cumprir e fazer cumprir integralmente este Termo De Concessão De Uso, de acordo com as disposições legais e regulamentares e em observância às determinações do MUNICÍPIO.

(xxi) Cumprir, em relação aos seus empregados, contratados e subcontratados, as

determinações legais relativas à legislação trabalhista e previdenciária.

(xxii) Prestar todas as informações que lhe sejam solicitadas pelo MUNICÍPIO, nos prazos e periodicidade por esses determinados, em especial aquelas concernentes:

(i) as etapas de implantação; (ii) ao recolhimento de tributos e contribuições; e, (iii) as informações de natureza econômico-financeira, tais como balanço anual devidamente auditados ou, em não sendo este sujeito a auditoria, firmado pelo contador da CONCESSIONÁRIA e por seu representante legal;

(xxiii) Independentemente das informações solicitadas na forma do item anterior, encaminhar anualmente ao MUNICÍPIO, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada ano, Relatório Anual de Conformidade, contendo a descrição (a) das atividades realizadas no período; (b) dos investimentos e desembolsos realizados com as OBRAS e com serviços; (c) de obras de melhoria, atividades de manutenção preventiva, (d) dos eventos realizados e (e) dos demais dados considerados relevantes pela CONCESSIONÁRIA ou solicitados por escrito pelo MUNICÍPIO; e,

(xxiv) Cumprir e a observar rigorosamente todas as normas e exigências contidas na legislação ambiental, adotando as medidas e ações necessárias à prevenção e a correção de eventuais danos ambientais, potencial ou efetivamente causados pelas obras ou pelas atividades desenvolvidas no imóvel, realizados a partir da data de emissão da ordem de início, e, ainda, a manter em situação regular suas obrigações perante os órgãos de fiscalização ambiental.

(xxv) Na data de assinatura do Termo de Concessão de Uso, indicar por escrito ao MUNICÍPIO o nome e respectivo cargo do empregado ou representante por ela designado como principal responsável pela gestão do Termo de Concessão (“Representante da CONCESSIONÁRIA”), aos cuidados do qual deverão ser dirigidas as correspondências e notificações.

(xxvi) Conceder ao seu Representante, respeitadas suas disposições estatutárias, os poderes necessários para que essa pessoa adote as medidas para a satisfação de todas as exigências, deveres e obrigações previstas neste Termo, podendo a qualquer

momento durante a vigência do Termo de Concessão, substituir seu Representante, mediante notificação prévia ao MUNICÍPIO.

(xxvii) Pagar todas as despesas que direta ou indiretamente decorram do uso da área concedida e das obrigações assumidas neste Termo, inclusive tributos, tarifas e preços públicos, devendo apresentar trimestralmente à Secretaria Municipal de Coordenação Governamental - SMCG, durante o período da concessão, o comprovante de quitação daqueles que vierem a incidir sobre o imóvel e a área concedida.

(xxviii) Manter, durante toda a vigência do TERMO DE CONCESSÃO, diretamente ou por meio de seus CONTROLADORES, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Edital de Licitação, bem como atender as demais obrigações que lhe sejam impostas pelo referido instrumento;

(xxix) Em caso de expansão do objeto da concessão, devidamente aprovado pelo MUNICÍPIO, realizar o pagamento do acréscimo do valor devido, a título de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

(xxx) Atuar de forma ética, íntegra, leal e transparente na relação com a Administração Municipal, nos termos da Lei Federal nº 12.846 de 1º de Agosto de 2013.

(xxxi) Remeter, mensalmente, ao Poder Concedente a agenda prévia dos eventos previstos no período de 03 (três) meses, contendo a perspectiva de tema e público.

**Parágrafo Primeiro** - O MUNICÍPIO não se responsabiliza pelas obrigações da CONCESSIONÁRIA diante de terceiros, nem pela eventual denegação da licença ou autorização para desenvolver as atividades por ela pretendidas.

**Parágrafo Segundo** - A CONCESSIONÁRIA se obriga a obter a aprovação do projeto de construção e instalação da atividade nos setores competentes do MUNICÍPIO e demais órgãos dos entes federativos, previamente ao funcionamento do estabelecimento.

**Parágrafo Terceiro** - A CONCESSIONÁRIA é responsável pelo pagamento de todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, fiscais, tributárias e trabalhistas, bem como

por todos os danos e prejuízos que causar ao MUNICÍPIO ou a terceiros em virtude da utilização da área pública objeto desta Concessão de Uso, respondendo por si e por seus sucessores.

**Parágrafo Quarto** - Os CONTROLADORES deverão assegurar para a CONCESSIONÁRIA a capacitação técnica necessária ao cumprimento do Termo de Concessão, compartilhando ou lhe cedendo, gratuita ou onerosamente, na extensão permitida pela legislação aplicável, a experiência e o conhecimento exigidos pelo Edital.

**CLÁUSULA QUINTA (Obrigações do Poder Concedente)** - O Poder Concedente se obriga a:

- a) Ressarcir, proporcional e previamente a CONCESSIONÁRIA, apenas em caso de denúncia do presente Termo pelo Poder Concedente, antes de findo o prazo da Cláusula Segunda, sem que a CONCESSIONÁRIA tenha dado causa para isto, pelo valor efetivamente pago a título de OUTORGA FIXA INICIAL, bem como os investimentos em intervenções obrigatórias não amortizados ou não depreciados devidamente aprovados pelo Poder Concedente, proporcionalmente ao período vincendo de ocupação do imóvel, se for o caso.
- b) O índice de correção monetária para a atualização do ressarcimento acima previsto será o mesmo estabelecido nos parágrafos segundo terceiro e quarto da cláusula terceira deste Termo de Concessão de Uso.
- c) Promover a entrega da área objeto de concessão à CONCESSIONÁRIA, conforme disposto na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA, garantindo seu livre acesso para execução do objeto da concessão, durante a vigência deste Termo de Concessão.
- d) Emitir a Ordem de Início.

**Parágrafo Único:** A devolução se dará em até 30 (trinta) dias, a contar da solicitação da restituição do valor proporcional do período de concessão não utilizados, desde que o imóvel já esteja desocupado.

**CLÁUSULA SEXTA (Fiscalização)** - Sem prejuízo das atividades próprias de cada órgão municipal, a fiscalização do cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das

obrigações relativas ao objeto do presente Termo de Concessão de Uso caberá à Secretaria de Coordenação Governamental ou eventual ente/entidade indicado pelo Poder Concedente.

**Parágrafo Primeiro:** A fiscalização técnica, de responsabilidade da Secretaria, ou de terceiro indicado, abrangerá, dentre outros pontos:

- (i) a análise e a aprovação do PLANO DE TRABALHO, PROJETO BÁSICO e dos PROJETOS EXECUTIVOS;
- (ii) a fiscalização sobre a execução das obras;
- (iii) a infraestrutura e a programação cultural que ofereça variedade de eventos, como festivais, exposições, concertos, peças de teatro, danças, filmes e performances artísticas;
- (iv) a observância das disposições do Termo de Concessão e da Legislação aplicável.

**Parágrafo Segundo:** A fiscalização econômico-financeira e contábil, de responsabilidade do MUNICÍPIO através da Secretaria Municipal de Coordenação Governamental, ou de terceiro indicado, abrangerá, dentre outros pontos:

- (i) apuração de valor devido em OUTORGA VARIÁVEL pela CONCESSIONÁRIA, mensalmente, a partir do Relatório Financeiro;
- (ii) análise do desempenho econômico-financeiro da CONCESSÃO;
- (iii) análise do cumprimento das obrigações societárias e de auditoria da CONCESSIONÁRIA; e
- (iv) exame dos livros, registros contábeis e demais informações econômicas e financeiras, bem como os atos de gestão praticados pela CONCESSIONÁRIA.
- (v) análise do Relatório Operacional e de Conformidade em conformidade com o TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II ao Edital SMCG Nº 01/2024).

**Parágrafo Terceiro:** Os agentes do Poder Público municipal, ou seus prepostos especialmente designados, terão livre acesso, a qualquer tempo, à documentação, obras, instalações e equipamentos vinculados ao fornecimento de infraestrutura

para produção audiovisual e cultural, podendo requisitar, de qualquer setor, por meio do Representante da CONCESSIONÁRIA, informações e esclarecimentos que permitam verificar a correta execução do Termo de Concessão, ficando vedado à CONCESSIONÁRIA, restringir acesso.

**Parágrafo Quarto:** A fiscalização pelo MUNICÍPIO e seus representantes não poderá prejudicar a operação do Centro Cultural Terreirão do Samba e o desenvolvimento das atividades normais da CONCESSIONÁRIA, salvo relevante interesse público, mediante justificativa do órgão fiscalizador.

**Parágrafo Quinto:** Os pedidos formulados pelo Município e seus representantes deverão ser respondidos pela CONCESSIONÁRIA em prazo determinado por aqueles, nunca inferior a 5 (cinco) dias úteis.

**Parágrafo Sexto:** Para facilitar a fiscalização exercida pelo MUNICÍPIO, a CONCESSIONÁRIA deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Concessão:

- (i) Apresentar mensalmente, o Relatório Financeiro do respectivo mês;
- (ii) prestar as informações e esclarecimentos solicitados;
- (iii) atender prontamente as exigências e observações feitas;
- (iv) comunicar no menor prazo, ao MUNICÍPIO a ocorrência de fatos ou atos que possam colocar em risco a operação do objeto da licitação a execução das obras ou o cumprimento de qualquer cronograma no qual a CONCESSIONÁRIA tenha responsabilidade;
- (v) fazer minucioso exame da execução das obras, de modo a permitir a apresentação, por escrito, à fiscalização, de todas as divergências ou dúvidas porventura encontradas, para o devido esclarecimento, assim que surgidas, de forma a garantir o bom desempenho do TERMO DE CONCESSÃO.

**Parágrafo Sétimo:** O MUNICÍPIO e seus representantes poderão, sem prejuízo das demais prerrogativas previstas neste Termo de Concessão:

- (i) determinar a interrupção imediata do serviço e/ou a execução das obras, quando



sua prestação ou execução coloque em risco a vida ou a integridade física de usuários, de bens públicos ou de terceiros;

(ii) exigir que a CONCESSIONÁRIA refaça, às suas expensas, obras ou reparos que estejam fora das especificações do respectivo PROJETO EXECUTIVO;

(iii) exigir que a CONCESSIONÁRIA atenda imediatamente a algum requisito previsto neste Termo de Concessão;

(iv) requerer qualquer medida que considerar necessária para a boa execução deste Termo de Concessão, desde que fundada em descumprimento do Termo de Concessão ou da Legislação Aplicável pela CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Oitavo:** A fiscalização pela Secretaria de Coordenação Governamental, ou eventual ente/entidade indicado pelo Poder Concedente, não exime nem diminui a responsabilidade única, integral e exclusiva da CONCESSIONÁRIA no âmbito do Termo de Concessão no que concerne às obras atinentes aos encargos, à sua execução e às consequências e implicações, próximas ou remotas, perante MUNICÍPIO, ou perante terceiros, do mesmo modo que a ocorrência de eventuais irregularidades na execução das referidas obras não implicará em corresponsabilidade do MUNICÍPIO ou de seus prepostos.

**Parágrafo Nono:** O Certificado de Conclusão de Obra será emitido pelo MUNICÍPIO, em até 30 (trinta) dias úteis, contados da data de recebimento da notificação enviada pela CONCESSIONÁRIA informando a conclusão das obras, se atendidas as seguintes condições, cumulativamente:

(i) Os laudos de aceitação provisória e definitiva tiverem sido emitidos pelo MUNICÍPIO, nos termos previstos nos artigos 501 a 505 do RGCAF, aprovado pelo Decreto Municipal 3.221/81, conforme alterado;

(ii) A CONCESSIONÁRIA apresentar Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (CND), o Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo Serviço (CRF), a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), além do comprovante de regularidade com o Imposto Sobre Serviços – ISS e,

(iii) Obtenção de todas as autorizações governamentais exigidas para a realização das referidas obras, incluindo, sem se limitar, as exigidas pelas autoridades fiscais e sanitárias.

**Parágrafo Décimo:** A emissão do Certificado de Conclusão de Obra somente poderá ser negada caso não sejam atendidas as condições acima e em decisão fundamentada. A CONCESSIONÁRIA poderá apresentar pedido de reconsideração no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da negativa de emissão do Certificado de Conclusão de Obra. O Poder Concedente terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para se manifestar sobre o pedido de reconsideração.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** O Poder Concedente poderá exigir, em prazo por ele estabelecido, que a CONCESSIONÁRIA apresente um plano de ação visando reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir qualquer obra executada de maneira viciada, defeituosa ou incorreta pertinente à CONCESSÃO.

**Parágrafo Décimo Segundo:** A emissão do Certificado de Conclusão de Obra não diminui ou atenua a responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA pela segurança, solidez e adequação das obras.

**CLÁUSULA SÉTIMA (Inadimplemento)** - Os seguintes eventos serão considerados inadimplemento da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais hipóteses previstas na Legislação Aplicável e neste Termo de Concessão de Uso:

- (i) paralisação das obras, ressalvadas as hipóteses admitidas neste Termo de Concessão de Uso;
- (ii) atraso em qualquer data programada para a conclusão de obra;
- (iii) atraso de qualquer data programada para o início da operação do Centro Cultural Terreirão do Samba;
- (iv) deficiências graves no desenvolvimento das atividades abrangidas pela concessão;
- (v) descumprimento de penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos, ou falha da CONCESSIONÁRIA em atender a intimações do Poder Concedente no

sentido de regularizar a operação do Centro Cultural Terreirão do Samba;

(vi) falha da CONCESSIONÁRIA em atender a intimação do Poder Concedente para apresentar a documentação relativa a à habilitação e qualificação, no curso da concessão;

(vii) não manutenção da vigência dos seguros exigidos pelo Termo de Concessão ou da garantia de execução do Termo de Concessão;

(viii) não conformidade material das obras com o respectivo PROJETO EXECUTIVO, desde que não regularizada nos termos deste Termo de Concessão de Uso;

(ix) falha da CONCESSIONÁRIA em efetuar o pagamento de quaisquer valores devidos ao MUNICÍPIO e seus representantes, nos termos deste Termo de Concessão, desde que não sanada pelo pagamento integral, ou pela suspensão da sua exigibilidade nos termos da Legislação Aplicável e deste Termo de Concessão;

**CLÁUSULA OITAVA (Sanções e Recursos)** - Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas no presente Termo de Concessão de Uso, poderá o MUNICÍPIO aplicar as sanções previstas nos artigos 589 e seguintes do RGCAF e do art. 155 e seguintes da Lei 14.133/21, garantida à CONCESSIONÁRIA a defesa prévia.

**Parágrafo Primeiro** - Dos atos da Administração decorrentes deste Termo e da legislação aplicável cabem:

I - Recurso, no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar da intimação do ato ou da lavratura da ata, nos casos de:

a) Rescisão do contrato, a que se refere a alínea “e” do art. 165, I, da Lei Federal 14.133/21.

b) Aplicação das penas de advertência ou multa ou suspensão temporária.

II - Representação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis da intimação da decisão relacionada com o objeto da licitação ou do Contrato, de que não caiba recurso hierárquico.

III - Pedido de Reconsideração, relativamente a ato do qual não caiba recurso

hierárquico, no prazo de 3 (três) dias úteis da intimação do ato.

IV - Da aplicação da sanção, quando acarretar danos a Administração Pública, caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

**Parágrafo Segundo** - A intimação dos atos referidos no inciso I, alíneas “a” e no inciso III, será feita mediante publicação na imprensa oficial.

**Parágrafo Terceiro** - O recurso será dirigido à autoridade superior, por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento do recurso, sob pena de responsabilidade.

**CLÁUSULA NONA (Hipóteses de Recomposição do Equilíbrio Econômico-Financeiro)** - Considera-se, para todos os fins, que as condições estabelecidas no Termo de Concessão, na Proposta econômica, no Edital e no Termo de Referência, constituem o equilíbrio econômico-financeiro inicial do presente Termo de Concessão. Observados os pressupostos estabelecidos na legislação aplicável, bem como no Edital e no presente instrumento, o Termo de Concessão será objeto de revisão caso ocorra o desequilíbrio na sua equação econômico-financeira.

**Parágrafo Primeiro** - Caberá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro para quaisquer das PARTES, nas hipóteses descritas abaixo:

- (i) descumprimento, por quaisquer das PARTES, de suas obrigações contratuais ou regulamentares, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento de prazos a ele aplicáveis, previstos neste Termo de Concessão de Uso e/ou na legislação aplicável;
- (ii) modificação unilateral do Termo de Concessão de Uso que importe variação dos custos e/ou RECEITAS da CONCESSIONÁRIA, para mais ou para menos;
- (iii) sempre que forem criados, alterados ou extintos tributos ou encargos legais ou sobrevierem novas disposições legais, desde que acarretem repercussão nos custos e/ou na RECEITA da CONCESSIONÁRIA, tanto para mais quanto para menos, e excetuados os tributos incidentes sobre a renda;

- (iv) em razão de alteração legislativa que resulte, comprovadamente, em variações dos custos e/ou RECEITAS da CONCESSIONÁRIA;
- (v) em caso de determinações judiciais decorrentes de fatos ocorridos antes da data de assinatura do Termo de Concessão;
- (vi) em caso de alteração legislativa de caráter específico que produza impacto direto sobre as RECEITAS da CONCESSIONÁRIA, tais como as que concedam isenção, redução, desconto ou qualquer outro privilégio tributário ou tarifário, bem como alterações na legislação consumerista que acarretem impactos nos custos de atendimento; e,
- (vii) outras previstas nesse Termo de Concessão.

**Parágrafo Segundo:** O MUNICÍPIO e a CONCESSIONÁRIA deverão realizar a cada período de 5 (cinco) anos, contados da data da assinatura do Termo de Concessão de Uso, uma avaliação do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão a título de revisão ordinária.

**CLÁUSULA DÉCIMA (Não Aperfeiçoamento da Concessão)** - O presente Termo se extinguirá caso não seja entregue a área do imóvel conforme o disposto na Cláusula Décima Sexta, não gerando obrigações ou direitos para quaisquer das partes.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Rescisão)** - O MUNICÍPIO poderá rescindir o presente termo de concessão de uso nas hipóteses previstas no e no artigo 529 do RGCAF, mediante decisão fundamentada, garantida a prévia defesa. A rescisão operará seus efeitos a partir da publicação do ato administrativo no Diário Oficial do MUNICÍPIO do Rio de Janeiro – D.O. RIO.

**Parágrafo Primeiro** – Na decretação da rescisão, a CONCESSIONÁRIA ficará sujeita à multa de até 20% (vinte por cento) do valor do Contrato, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

**Parágrafo Segundo** – Em caso de rescisão unilateral do termo, antes de findo o prazo da cláusula segunda, sem que a CONCESSIONÁRIA tenha dado causa para isto, será a contratada ressarcida nos termos da CLÁUSULA QUINTA, alínea “a”.

**Parágrafo Terceiro** - Extinto o presente ajuste, por qualquer motivo ou verificado o abandono das instalações pela CONCESSIONÁRIA por mais de 03 (três) meses, poderá o MUNICÍPIO imitir-se imediatamente na posse do mesmo promovendo a imediata remoção compulsória de quaisquer bens, sejam eles da CONCESSIONÁRIA ou de seus empregados, subordinados, prepostos, contratantes ou terceiros, para qualquer local, não ficando o MUNICÍPIO responsável por qualquer dano decorrente da remoção ou da guarda destes bens.

**Parágrafo Quarto** - O Poder Concedente notificará a CONCESSIONÁRIA pessoalmente e, na sua impossibilidade, fará publicar no Diário Oficial do Município do Rio De Janeiro edital concedendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias, a partir do recebimento da notificação e 60 (sessenta) dias, a partir da publicação, para a retirada dos bens.

**Parágrafo Quinto** – Decorrido o prazo referido no Parágrafo anterior, sem a retirada pela CONCESSIONÁRIA dos bens, ficará o Poder Concedente autorizado a proceder sua alienação em leilão, ressarcindo-se automaticamente de qualquer débito dela para com o MUNICÍPIO, ficando o eventual saldo à disposição da CONCESSIONÁRIA pelo prazo de 06 (seis) meses, findo os quais o montante reverterá ao erário Municipal.

**Parágrafo Sexto** - Fica desde já pactuado que a permanência dos bens removidos por prazo superior ao previsto no parágrafo quarto importará o pagamento de multa diária no valor de 1% sobre o valor deste contrato, resultando em uma multa de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

**Parágrafo Sétimo** - Será caracterizado o inadimplemento absoluto da CONCESSIONÁRIA se, ocorrido qualquer evento de descumprimento contratual, este não vier a ser inteiramente sanado dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da notificação pela CONCESSIONÁRIA, ou em prazo adicional estipulado pelo Poder Concedente, a depender da gravidade da situação. A concessão do referido prazo não afasta a obrigação da CONCESSIONÁRIA de arcar com as multas eventualmente aplicadas e ressarcir os eventuais danos gerados pelo seu inadimplemento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (Desocupação do Imóvel)** - Nos casos elencados na Cláusula Décima Primeira, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar a área referida na cláusula primeira, em até 30 (trinta) dias do recebimento da ordem de desocupação, sob pena de multa diária no valor de 1% sobre o valor deste contrato, resultando em uma multa de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (Garantia)** - A CONCESSIONÁRIA apresentou garantia contratual na modalidade de \_\_\_\_\_, no valor de R\$ 1.471.911,45 (um milhão quatrocentos e setenta e um mil novecentos e onze reais e quarenta e cinco centavos), correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de contrato, em favor do MUNICÍPIO, para a garantia de suas obrigações e compromissos associados ao uso do imóvel e às intervenções a serem nele realizadas, podendo o MUNICÍPIO recorrer a esta inclusive para cobrar valores de multaseventualmente aplicadas e ressarcir-se dos prejuízos que lhe forem causados em virtude do descumprimento das referidas obrigações e compromissos.

**Parágrafo Primeiro:** A Garantia deverá ser recomposta em seu valor integral, quando utilizada, no prazo 20 (vinte) dias úteis, exceto no caso da cobrança de valores de multas aplicadas, em que esse será de 48 (quarenta e oito) horas, sempre contados da utilização ou da notificação pelo MUNICÍPIO, o que ocorrer por último.

**Parágrafo Segundo:** Os valores das multas impostas por descumprimento das obrigações assumidas no contrato serão descontados da Garantia do Termo de Concessão caso não venham a ser quitados no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da ciência da CONCESSIONÁRIA da aplicação da penalidade.

**Parágrafo Terceiro:** Nos termos da Lei 14.133/2021, a Garantia de Execução do Termo de Concessão poderá assumir qualquer das seguintes modalidades, podendo uma modalidade ser substituída por outra, a critério da CONCESSIONÁRIA e desde que aceito pelo Poder Concedente, no decorrer do Termo de Concessão:

**(i) Caução em dinheiro,** mediante depósito a ser mantido em conta remunerada indicada pelo MUNICÍPIO, o qual poderá levantar o valor depositado em caso de execução da Garantia de Execução do Termo de Concessão;

**(ii) Caução em títulos da dívida pública**, desde que estes sejam registrados em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e não sujeito a nenhum ônus ou gravames;

**(iii) Fiança Bancária.** A fiança deverá (a) ser emitida por instituição financeira devidamente registrada junto ao Banco Central do Brasil; (b) prever a expressa renúncia da fiadora aos direitos previstos nos artigos 827, 835, 837, 838 e 839 da Lei 10.406/02 (Código Civil Brasileiro); (c) ter vigência de 12 (doze) meses, com cláusula de renovação até a extinção das obrigações da CONCESSIONÁRIA desde que não haja comunicação formal da fiadora contrária à renovação do prazo estipulado; (d) prever que, no caso de não renovação da fiança, o termo final de validade será automaticamente prorrogado por mais 120 (cento e vinte) dias; (e) prever que a inexistência da comunicação prevista acima implicará a renovação automática da fiança por igual período e nas mesmas condições da fiança original; e, (f) prever as cláusulas estabelecidas no Decreto Municipal 26.244/06.

**(iv) Seguro-Garantia.** A apólice de seguro-garantia deverá (a) ser emitida por seguradora devidamente registrada junto à Superintendência de Seguros Privados - SUSEP; (b) ser ressegurada nos termos da Legislação aplicável; (c) ter vigência de 12 (doze) meses, com cláusula de renovação até a extinção das obrigações da CONCESSIONÁRIA, desde que não haja comunicação formal da seguradora contrária à renovação do prazo estipulado; (d) prever que, no caso de não renovação da apólice, o termo final de validade será automaticamente prorrogado por mais 120 (cento e vinte) dias; e (e) prever que a inexistência da comunicação prevista acima implicará a renovação automática da apólice por igual período e nas mesmas condições da apólice original; (f) incluir a cobertura das multas eventualmente aplicadas.

**Parágrafo Quarto:** A Garantia de Execução será gradualmente liberada quando a Comissão de Fiscalização do Termo de Concessão proceder à aceitação definitiva das obras.

**Parágrafo Quinto:** Todas as despesas decorrentes da instituição e manutenção da Garantia de execução do Termo de Concessão correrão por conta da



CONCESSIONÁRIA.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA (Seguros)** - A CONCESSIONÁRIA deverá manter, com seguradoras em funcionamento no Brasil, contratos de seguro referentes às obras, pessoas, patrimônio, à execução contratual, responsabilidade civil e à operação, especificados nos parágrafos desta CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA.

**Parágrafo Primeiro:** A CONCESSIONÁRIA deverá manter em vigor, durante todas as etapas da execução das obras, seguro de risco de engenharia para obras civis em construção e para instalação e montagem, do tipo “*all risks*”, incluindo a cobertura de danos decorrentes de tumulto, de erros do projeto e de testes e riscos do fabricante (quando não houver garantia do fabricante).

**Parágrafo Segundo:** A CONCESSIONÁRIA deverá contratar e manter seguro de maquinaria e equipamentos de obras, bem como responsabilidade civil de danos materiais e/ou morais causados a terceiros durante a operação desses equipamentos.

**Parágrafo Terceiro:** Nenhuma obra poderá ter início ou prosseguir sem que a CONCESSIONÁRIA apresente ao MUNICÍPIO comprovação de que as apólices dos seguros vinculados aos riscos de obras civis exigidas no Termo de Concessão se encontram em vigor e observam as condições estabelecidas. Os seguros poderão ser contratados pelas construtoras que a CONCESSIONÁRIA subcontratar para a realização das obras.

**Parágrafo Quarto:** A CONCESSIONÁRIA deverá manter em vigor, durante todo o prazo da CONCESSÃO, apólices de seguro que englobem equipamentos, instalações, sistemas e outros bens vinculados à operação dos serviços. Os seguros deverão cobrir pelo menos os seguintes riscos:

- (i) riscos operacionais;
- (ii) incêndio, raio e explosão de qualquer natureza;
- (iii) equipamentos eletrônicos (baixa voltagem);

- (iv) roubo e furto qualificado (exceto valores);
- (v) vendaval/fumaça/inundação;
- (vi) vidros;
- (vii) tumultos/atos dolosos;
- (viii) danos elétricos;
- (ix) danos materiais.
- (x) danos pessoais e/ou risco de morte do público, funcionários, participantes e contratados que frequentarem as dependências dos espaços.

**Parágrafo Quinto:** O seguro de riscos patrimoniais deverá ser contratado como início da operação e renovado, anualmente, até o último ano de vigência do Termo de Concessão. O valor em risco desta apólice deverá contemplar todos os equipamentos, instalações, sistemas e outros bens vinculados à operação dos serviços e o respectivo valor deverá ser atualizado anualmente.

**Parágrafo Sexto:** A CONCESSIONÁRIA fará e manterá em vigor seguro de responsabilidade civil das suas operações, cobrindo a CONCESSIONÁRIA bem como seus administradores, empregados, funcionários, contratados, prepostos ou delegados, pelos montantes com que possam ser responsabilizados a título de danos materiais e/ou morais, indenizações, custas processuais e quaisquer outros encargos relacionados, decorrentes das atividades abrangidas pela Concessão. O limite de cobertura do seguro de responsabilidade civil de operações não deverá ser inferior a R\$1.471.911,45 (um milhão quatrocentos e setenta e um mil novecentos e onze reais e quarenta e cinco centavos).

**Parágrafo Sétimo:** A CONCESSIONÁRIA, com aprovação prévia do MUNICÍPIO, poderá alterar coberturas ou outras condições das apólices de seguro, visando a adequá-las às novas situações que ocorram durante o período do Termo de Concessão.

**Parágrafo Oitavo:** Os contratos com as seguradoras deverão ser celebrados com vigência mínima de 12 (doze) meses, com cláusula de renovação até a extinção das

respectivas obrigações, desde que não haja comunicação formal da seguradora contrária à renovação do prazo estipulado, prevendo a apólice ainda que, no caso de não renovação, o termo final do contrato será automaticamente prorrogado por mais 120 (cento e vinte) dias, e que a ausência de comunicação formal por parte da seguradora implicará a renovação automática do contrato por igual período e nas mesmas condições da apólice original.

**Parágrafo Nono:** O MUNICÍPIO deverá ser indicado como beneficiário nas Apólices de Seguros referidas neste Termo de Concessão, de acordo com sua característica, finalidade e a titularidade dos bens envolvidos.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (Execução dos Encargos e dos Planos)** - A CONCESSIONÁRIA receberá o imóvel no estado em que se encontra atualmente e será responsável pela obrigação de fazer as obras, conforme os elementos técnicos e especificações mínimas estabelecidos no TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II) que acompanha o Edital de Concorrência Pública SMCG Nº 01/2024.

**Parágrafo Primeiro:** A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, apresentar para aprovação do Poder Concedente, plano de expansão do equipamento, visando à ampliação da respectiva área útil mediante a construção, por sua conta e risco, de unidades adicionais às edificações existentes e às decorrentes dos encargos, destinadas ao desenvolvimento de eventos, atividades de entretenimento cultural e lazer e outras, instruído com Projeto Básico relativo às intervenções confeccionado com observância aos elementos técnicos e especificações mínimas indicados no TERMO DE REFERÊNCIA (**ANEXO II**) que acompanha o Edital de Concorrência Pública SMCG Nº 01/2024.

**Parágrafo Segundo:** A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a elaboração de PLANO DE TRABALHO, contendo metodologia de execução e operação das intervenções relativas aos encargos deste Termo de Concessão, com o respectivo cronograma, e apresentá-lo no prazo de 15 (quinze) dias contados a partir da ordem de início, para aprovação do Poder Concedente.

**Parágrafo Terceiro:** A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a elaboração de

PROJETO BÁSICO no prazo de 30 (trinta) dias contados da aprovação do PLANO DE TRABALHO.

**Parágrafo Quarto:** A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a elaboração de PROJETO EXECUTIVO, em conjunto com orçamento quantitativo e financeiro de forma detalhada, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da aprovação do PROJETO BÁSICO.

**Parágrafo Quinto:** Os documentos submetidos ao Poder Concedente ou indicado por ele serão analisados no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data do seu recebimento. É facultado ao MUNICÍPIO solicitar revisões e/ou correções nos documentos, sempre que identificar erros e/ou inadequações. O MUNICÍPIO poderá também solicitar pequenos ajustes nos projetos para melhor adequação das obras, mediante justificativa técnica.

**Parágrafo Sexto:** A fiscalização das obras será realizada pelo Poder Concedente ou de responsável pela fiscalização indicado pelo Poder Concedente, sendo-lhe asseguradas todas as prerrogativas previstas na Legislação aplicável.

**Parágrafo Sétimo:** As obras serão executadas com obediência rigorosa e integral a todas as exigências, normas, elementos e condições definidos no TERMO DE REFERÊNCIA do Edital SMCG Nº 01/2024, bem como nas normas técnicas para a execução e manutenção dos serviços e/ou obras.

**Parágrafo Oitavo:** A CONCESSIONÁRIA deverá executar obras de construção e reforma no imóvel objeto da concessão, observadas as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e as legislações municipal, estadual e federal, respondendo integralmente pela qualidade das obras ou serviços e pelos materiais empregados.

**Parágrafo Nono:** Para realização das obras a CONCESSIONÁRIA deverá observar o disposto no Decreto nº 27.078/06 (resíduos sólidos da construção civil) e no Decreto nº 27.715/07 (utilização de madeira).

**Parágrafo Décimo:** As obras relacionadas ao objeto da CONCESSÃO serão executadas sob a direção e responsabilidade técnica de profissionais devidamente

habilitados. A CONCESSIONÁRIA deverá informar ao MUNICÍPIO o nome e a qualificação dos profissionais responsáveis, que somente poderão ser alterados se substituídos por profissionais com as mesmas qualificações ou superiores.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao MUNICÍPIO as ARTs e/ou RRTs referentes à elaboração de projetos e execução das obras.

**Parágrafo Décimo Segundo:** As obras de reforma e construção deverão ser concluídas no prazo de 18 (dezoito) meses, contados da Ordem de início, conforme previsto no TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II).

**Parágrafo Décimo Terceiro:** No que tange a exploração, a CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as licenças, taxas, certidões, alvarás e autorizações necessárias e pertinentes para realização de eventos de entretenimento, culturais e de lazer.

**Parágrafo Décimo Quarto:** Em caso de quaisquer multas ou indenizações que porventura possam ser geradas pelo descumprimento do presente termo, deverá a CONCESSIONÁRIA ressarcir o MUNICÍPIO, em caso de pagamento por algum destes.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA (DA ORDEM DE INÍCIO)** - No prazo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura do presente contrato, as PARTES deverão cumprir as formalidades necessárias, para que a Ordem de Início possa ser emitida:

**Parágrafo Primeiro:** Após a assinatura do presente contrato, a CONCESSIONÁRIA e o MUNICÍPIO deverão realizar vistoria no equipamento que será entregue, inclusive para fins de averiguar as respectivas condições de manutenção e operação, informações estas que deverão constar do **Termo de Arrolamento e Transferência de Bens Reversíveis**.

**Parágrafo Segundo:** Antes da Ordem de Início, o equipamento continuará sendo explorado pelo MUNICÍPIO, sob sua exclusiva responsabilidade, limitando-se à CONCESSIONÁRIA o seu acompanhamento.

**Parágrafo Terceiro:** Após a assinatura do Termo de Arrolamento e Transferência de Bens Reversíveis, o MUNICÍPIO procederá a entrega do imóvel e deverá emitir a Ordem de Início, momento em que a CONCESSIONÁRIA iniciará as atividades objeto

da Concessão, conforme previsto no TERMO DE REFERÊNCIA (ANEXO II ao Edital SMCG nº 01/2024).

**Parágrafo Quarto:** A ordem de início poderá ser emitida antes da assinatura do Termo de Arrolamento e Transferência de Bens Reversíveis, por razões de conveniência e oportunidade do Poder Concedente, momento em que o equipamento passará a ser explorado pela CONCESSIONÁRIA, sob sua exclusiva responsabilidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA (CONCESSIONÁRIA)** - O estatuto social e a composição do controle acionário da CONCESSIONÁRIA serão aqueles apresentados na licitação, ressalvadas alterações aprovadas pelo Poder Concedente e que não sejam inconsistentes com as exigências do EDITAL e deste contrato.

**Parágrafo Primeiro:** O estatuto social integrará este contrato, indicando, como finalidade exclusiva a exploração do objeto da concessão e atividades correlatas.

**Parágrafo Segundo:** O capital social subscrito da CONCESSIONÁRIA deverá ser igual ou superior ao montante de 5% (cinco por cento) do valor do contrato integralizado em dinheiro.

**Parágrafo Terceiro:** O valor da participação de fundos e/ou fundações no capital da CONCESSIONÁRIA não poderá superar as prescrições legais vigentes.

**Parágrafo Quarto:** O estatuto social da CONCESSIONÁRIA deverá contemplar cláusula que:

- (i) vede alteração do objeto social da CONCESSIONÁRIA, sem prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO;
- (ii) que proíba a contratação de obrigações garantias por direitos emergentes da Concessão em níveis que comprometam a operacionalização e a continuidade da prestação do serviço objeto da Concessão
- (iii) Proíba a contratação de obrigações garantidas por direitos emergentes da Concessão em níveis que comprometam a operacionalização e a continuidade da prestação do serviço objeto da Concessão.

**Parágrafo Quinto:** O estatuto social da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do disposto

no Parágrafo Quarto, deverá contemplar cláusula que submeta à prévia aprovação do Poder Concedente:

- (i) Qualquer alteração que implique na alteração, direta ou indireta, do controle ou do bloco de controle societário da CONCESSIONÁRIA;
- (ii) Qualquer alteração no capital social que implique sua redução;
- (iii) As propostas de emissão de títulos e valores mobiliários que contenham dispositivo de conversão em ações que impliquem, em caso de conversão, alteração no controle da sociedade ou que tenham como garantia ações com direito a voto de acionistas integrantes do grupo controlador da CONCESSIONÁRIA;
- (iv) As operações de fusão, cisão ou incorporação relativas em que seja parte a CONCESSIONÁRIA;
- (v) A contratação de empréstimos ou obrigações cujos prazos de amortização excedam o termo final do Contrato de Concessão.

**Parágrafo Sexto:** A CONCESSIONÁRIA deverá obedecer a padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, conforme regulamento, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Legislação Societária Brasileira (Lei nº. 6.404/76 e alterações posteriores), em eventuais regras e regulamentações da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, quando aplicáveis, e das Normas Contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e nos termos do § 3º do art. 9º da Lei Federal nº 11.079/04.

**Parágrafo Sétimo:** O exercício social da CONCESSIONÁRIA deverá coincidir com o ano civil.

**Parágrafo Oitavo:** O prazo de duração da CONCESSIONÁRIA deverá corresponder ao prazo necessário para o cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Termo de Concessão de Uso, acrescido do tempo necessário para a liquidação e extinção de todas as suas obrigações.

**Parágrafo Nono:** A CONCESSIONÁRIA deverá estar sediada no MUNICÍPIO do Rio de

Janeiro.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** Nenhuma alteração societária será admitida no âmbito da SPE até o término do primeiro ano da concessão, a contar da data da Ordem de Início, salvo em situações excepcionais, devidamente autorizadas pelo Poder Concedente, em que reste demonstrado o risco de prejuízo para a continuidade do objeto do presente contrato.

**Parágrafo Décimo Segundo:** A transferência ou alteração da participação acionária que não implique na transferência do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA, deverá ser objeto de comunicação ao Poder Concedente, no prazo de até 10 (dez) dias antes da efetivação da respectiva alteração.

**Parágrafo Décimo Terceiro:** A alteração do controle societário direto da CONCESSIONÁRIA somente será autorizada pelo Poder Concedente quando a medida não prejudicar, tampouco colocar em risco, a execução deste CONTRATO.

**Parágrafo Décimo Quarto:** O pedido para a autorização da alteração do controle societário direto da SPE deverá ser apresentado ao Poder Concedente, por escrito, pela CONCESSIONÁRIA, contendo a justificativa para tanto, bem como os elementos que possam subsidiar a análise do pedido.

**Parágrafo Décimo Quinto:** Para a obtenção da anuência para transferência do controle societário direto da SPE, o ingressante deverá:

- (i) atender, conforme o caso, às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do OBJETO da CONCESSÃO;
- (ii) prestar e manter as garantias pertinentes, conforme o caso; e,
- (iii) zelar pelo cumprimento de todas as cláusulas deste CONTRATO.

**Parágrafo Décimo Sexto:** O Poder Concedente examinará o(s) pedido(s) encaminhado(s) pela CONCESSIONÁRIA no prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual prazo, caso necessário, podendo solicitar esclarecimentos e documentos adicionais à CONCESSIONÁRIA, convocar os acionistas controladores da SPE e



promover outras diligências consideradas adequadas.

**Parágrafo Décimo Sétimo:** Todos os documentos que formalizarem alteração estatutária da CONCESSIONÁRIA, independentemente da necessidade, ou não, de autorização prévia do PODER CONCEDENTE, deverão ser a ele encaminhados no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva alteração, para arquivamento, passando a fazer parte integrante, quando for o caso, deste CONTRATO.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA (Índice de reajuste)** - O valor dos ingressos para os eventos especificados no ESTUDO ECONÔMICO DE REFERÊNCIA (ANEXO III ao Edital SMCG nº 01/2024) será reajustado de acordo com a variação do IPCA (índice de correção monetária adotado oficialmente pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro), ou outro que venha substituí-lo.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA (Eficácia)** - A eficácia deste Termo fica condicionada à sua publicação, em extrato, no Diário Oficial, no prazo de (20) vinte dias contados da assinatura. Em 05 (cinco) dias contados da mencionada assinatura e em 10 (dez) contados da publicação, o MUNICÍPIO remeterá cópias deste, respectivamente, ao órgão competente pela fiscalização financeira e orçamentária e ao Tribunal de Contas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA (Cláusulas Exorbitantes)** - Fazem parte do presente Termo as prerrogativas constantes do art.104 da Lei 14.133/21.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA (Foro)** - Ficam as partes cientes de que o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro é o competente para dirimir eventuais conflitos entre elas.

Pelas partes foi dito que aceitam o presente instrumento, tal como se acha redigido, o qual é assinado em 05 (cinco) vias para um só efeito, na presença de testemunhas.

E para constar, foi o presente TERMO lavrado à fls. xx do Livro nº xx, Série xx da Secretaria Municipal de Coordenação Governamental por mim (servidor/matrícula).

Rio de Janeiro, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

---

MUNICÍPIO

---

CONCESSIONÁRIA

TESTEMUNHAS: