



## ANEXO I

**TERMO Nº \_\_\_\_/2016-F/SPA.  
TERMO DE CONCESSÃO DE USO, LAVRADO  
ENTRE: 1) MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E  
2) \_\_\_\_\_ COM A  
INTERVENIÊNCIA DA EMPRESA MUNICIPAL DE  
URBANIZAÇÃO – RIO-URBE.**

Aos \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) dias do mês de \_\_\_\_\_ de 2016, na Superintendência de Patrimônio Imobiliário, situada na Rua Afonso Cavalcanti, 455, Anexo I - 7º andar, presentes: 1) O **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, doravante simplesmente designado **MUNICÍPIO**, por intermédio da **SECRETARIA ESPECIAL DE CONCESSÕES E PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS**, com sede na Rua Sacadura Cabral, n.º 133, Saúde, representada por seu Secretário, \_\_\_\_\_, engenheiro civil, matrícula nº \_\_\_\_\_, inscrito no CREA/RJ sob o nº \_\_\_\_\_, no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_, nomeado pelo Decreto “P” nº 358 de 13 de maio de 2014, e 2) \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, com sede na Rua \_\_\_\_\_, neste ato representada por \_\_\_\_\_, (cargo) \_\_\_\_\_, portador do RG nº \_\_\_\_\_ e CPF nº \_\_\_\_\_ doravante designada simplesmente **CONCESSIONÁRIA**, com a interveniência da **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE**, Empresa Pública do Município do Rio de Janeiro, com sede no Largo dos Leões, 15, 8º andar, Humaitá, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, \_\_\_\_\_, Engenheiro, matrícula 13/119.131-1, inscrito no CREA/RJ sob o nº \_\_\_\_\_, no CPF sob o nº \_\_\_\_\_, nomeado pelo Decreto “P” nº 1.023 de 23 de novembro de 2011, publicado no D.O. Rio nº 173, de 24 de novembro de 2011, doravante simplesmente designado **INTERVENIENTE-ANUENTE**, tendo em vista o resultado da Concorrência Pública CEL/PRÓPRIOS CN – 04/2015, realizada por meio do processo administrativo nº 04/550.127/2015, homologado por despacho do Senhor Secretário Especial de Concessões e Parcerias Público-Privadas 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 \_\_\_\_\_, que reger-se-á pelas normas de caráter geral da Lei nº 8.666, de 21/06/93 e suas alterações, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do MUNICÍPIO (CAF) instituído pela Lei nº 207, de 19/12/80 e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 01, de 13/09/90, pelo Regulamento Geral do Código supracitado (RGCAF), aprovado pelo Decreto nº 3.221 de 18/09/81 e suas alterações, pelo Decreto nº 21.351, de 30.04.02, e pelo Decreto nº 22.780, de 03.04.03, alterado pelo Decreto nº



25.369, de 10.05.05, bem como pelas disposições contidas no Edital de Concorrência CEL/PRÓPRIOS N.º CN – 04 /2015 e pelas seguintes Cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Constitui objeto deste Termo a concessão de uso e fruição de caráter pessoal para a gestão do Polo Audiovisual do Rio de Janeiro, imóvel de propriedade da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, localizado na Av. Embaixador Abelardo Bueno, 2001, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, pelo prazo de 30 (trinta) anos, com estipulação de encargo consistente na obrigação de fazer a modernização das edificações existentes e a construção de novas edificações, conforme os elementos técnicos e especificações mínimas estabelecidos no Projeto Básico (**Anexo V**) que acompanha o **Edital de Concorrência Pública CEL/PRÓPRIOS Nº CN-04/2015**.

**Parágrafo Primeiro:** O imóvel objeto deste Termo possui área de 57.570 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete mil, quinhentos e setenta metros quadrados). Atualmente conta com um complexo de edificações composto de 08 (oito) estúdios, 02 (duas) oficinas, prédio administrativo, central de escritórios, destinados à Produção Comercial/Cultural de Bens Associados às Atividades de cinema, vídeo e comunicações e restaurante.

**Parágrafo Segundo:** O imóvel destina-se a fornecer infraestrutura para produção audiovisual e cultural, composta por estúdios de filmagens, dotados de todos os equipamentos e serviços essenciais a sua plena operacionalização, salas comerciais destinadas a produção e pós-produção audiovisual e cultural, espaço comercial destinado à locação de equipamentos para produção audiovisual e cultural, áreas destinadas a depósitos e oficinas de cenografia, central de escritórios destinados à produção comercial e cultural de bens associados às atividades de cinema, vídeo e comunicações e demais serviços complementares às atividades da CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Terceiro:** É expressamente vedada a utilização do imóvel para outras atividades, sendo possível o uso por terceiros, respeitadas as atividades permitidas nesta Cláusula, sob a responsabilidade integral da CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Quarto:** A utilização comercial do imóvel estará condicionada à obtenção do das licenças para o exercício de atividades comerciais cabíveis, junto ao órgão de fiscalização competente.

**Parágrafo Quinto:** O imóvel deverá ser utilizado de acordo com a legislação urbanística e de posturas municipais vigentes.

**Parágrafo Sexto:** Não serão permitidas a exploração de atividades ou a veiculação de publicidade que infrinjam a legislação em vigor, ou que possam prejudicar o desenvolvimento operacional do Polo Audiovisual do Rio de Janeiro.

**Parágrafo Sétimo:** É vedada a subconcessão do objeto deste Termo de Concessão sem a expressa e prévia anuência do MUNICÍPIO e da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE.

**Parágrafo Oitavo:** 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.

**Parágrafo Nono:** A CONCESSIONÁRIA será a única responsável perante o MUNICÍPIO e/ou a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE por eventuais prejuízos causados por seus subcontratados. Ainda que o MUNICÍPIO e/ou a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE tenham tido conhecimento dos termos de qualquer contrato assinado pela CONCESSIONÁRIA com terceiros, por força do estabelecido no Edital ou neste Termo, 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:** A CONCESSIONÁRIA pode optar por exercer as atividades objeto deste Termo de Concessão por meio de suas subsidiárias ou controladas.

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

**Parágrafo Décimo Segundo:** A CONCESSIONÁRIA poderá, mediante anuência prévia do MUNICÍPIO e da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, explorar fontes de Receitas Acessórias, observado que tal exploração não poderá comprometer o fornecimento de infraestrutura para produção audiovisual e cultural, objeto da CONCESSÃO, conforme previstos nas normas e procedimentos integrantes do Edital e do TERMO DE CONCESSÃO.

**Parágrafo Décimo Terceiro:** A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, apresentar para aprovação do MUNICÍPIO e da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE 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 atividades de produção audiovisual e cultural e outras a elas complementares, instruído com Projeto Básico relativo às intervenções confeccionado com observância dos elementos técnicos e especificações mínimas indicados no Projeto



Básico (**Anexo V**) que acompanha o Edital de Concorrência Pública CEL/Próprios Nº CN-04/2015.

**Parágrafo Décimo Quarto:** As Receitas Acessórias e aquelas derivadas da exploração das unidades adicionais deverão ser contabilizadas em separado pela CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Décimo Quinto:** As Receitas Financeiras pertencerão exclusivamente à CONCESSIONÁRIA.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO**

O prazo da Concessão é de 30 (trinta) anos, contados da emissão da Ordem de Início.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA REMUNERAÇÃO**

O valor da REMUNERAÇÃO MENSAL da Concessão nos primeiros 36 (trinta e seis) meses é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês é de R\$ \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_).

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento da remuneração será efetuado pela CONCESSIONÁRIA em parcelas mensais e sucessivas a partir da ordem de início, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, através de Documento de Arrecadação de Receitas Municipais – DARM-RIO a ser expedido pela Superintendência de Patrimônio Imobiliário, para depósito em banco, devendo a CONCESSIONÁRIA, quando exigida, comprovar a quitação perante a citada Superintendência.

**Parágrafo Segundo:** O pagamento das demais parcelas mensais e sucessivas será efetuado pela CONCESSIONÁRIA até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido através de Documento de Arrecadação de Receitas Municipais – DARM-RIO a ser expedido pela Superintendência de Patrimônio Imobiliário, para depósito em banco, devendo a CONCESSIONÁRIA, quando exigida, comprovar a quitação perante a citada Superintendência.

**Parágrafo Terceiro:** O valor das parcelas vincendas será reajustado anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado -IPCA-E do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulada no exercício anterior, acumulada no exercício anterior, a contar da data da apresentação da proposta.

**Parágrafo Quarto:** Em caso de atraso no pagamento das remunerações, 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 entra 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) a 20% (vinte 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 Quinto:** 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 Sexto:** O MUNICÍPIO, a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE 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 das premissas econômicas e financeiras consideradas para a elaboração do Plano de Negócios, de modo a verificar se o equilíbrio econômico-financeiro da Concessão sofreu alteração em virtude de a rentabilidade da exploração econômica do equipamento superar aquela inicialmente estimada e, se for este o caso, rever o valor da remuneração mensal devida, com o pagamento em favor da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE de parcela da diferença apurada.

**Parágrafo Sétimo:** Antes do início da exploração das unidades adicionais, o MUNICÍPIO, a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE e a CONCESSIONÁRIA deverão proceder a uma recomposição do equilíbrio econômico-financeiro da Concessão, por meio de acréscimo no valor da remuneração mensal devida, o qual será calculado tendo em vista a ampliação da área útil do equipamento e as premissas econômicas e financeiras consideradas para a elaboração do Plano de Negócios, consoante assentadas na data da assinatura do Termo de Concessão de Uso ou na revisão periódica, se houver.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DA GARANTIA DE EXECUÇÃO**

A CONCESSIONÁRIA deverá prestar Garantia de Execução em montante igual a 1,5% (um e meio por cento) do valor estimado dos encargos a serem cumpridos, acrescido da soma equivalente a 6 (seis) parcelas mensais da remuneração, no prazo de até 60 (sessenta) dias da assinatura do Termo de Concessão de Uso, em favor da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, para a garantia de suas obrigações e compromissos associados ao uso do imóvel e às intervenções a serem nele realizadas, podendo a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE recorrer a esta inclusive para cobrar valores de multas eventualmente aplicadas e ressarcir-se dos prejuízos que lhe forem causados em virtude do descumprimento das referidas obrigações e compromissos.

**Parágrafo Primeiro:** Sempre que utilizada a Garantia de Execução do Termo de Concessão, a CONCESSIONÁRIA deverá recompor o valor integral no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da sua utilização ou da respectiva notificação pelo MUNICÍPIO

ou pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, sendo o prazo contado do evento que ocorrer por último.

**Parágrafo Segundo:** Os valores das multas impostas por descumprimento das obrigações assumidas no contrato serão descontados da Garantia de Execução 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:** Sempre que utilizada a Garantia de Execução do Termo de Concessão para a quitação de multas aplicadas à CONCESSIONÁRIA, esta deverá recompor o valor integral no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da sua utilização ou da respectiva notificação pelo MUNICÍPIO ou pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, sendo o prazo contado do evento que ocorrer por último. Se o valor das multas impostas à CONCESSIONÁRIA for superior ao valor da Garantia de Execução do Termo de Concessão prestada, além da perda desta, a CONCESSIONÁRIA responderá pela diferença, devendo realizar o pagamento no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da respectiva notificação, sob pena de cobrança.

**Parágrafo Quarto:** Nos termos do artigo 56 da Lei de Licitações, 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 MUNICÍPIO ou pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, no decorrer do Termo de Concessão:

(i) **Caução em dinheiro**, mediante depósito a ser mantido em conta remunerada indicada pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, 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 Quinto:** Todas as despesas decorrentes da instituição e manutenção da Garantia de execução do Termo de Concessão correrão por conta da CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Sexto:** Garantia de execução do Termo de Concessão será gradualmente liberada, conforme indicado a seguir:

(i) O valor equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do valor estimado dos encargos a serem cumpridos será liberado quando a Comissão de Fiscalização do Termo de Concessão proceder à aceitação definitiva das obras.

(ii) O Valor equivalente a 06 (seis) vezes o valor da outorga mensal será liberado ao final da concessão.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DOS SEGUROS**

A CONCESSIONÁRIA deverá manter, com seguradoras em funcionamento no Brasil, contratos de seguro 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. 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.

**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 e à EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE 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 pelo MUNICÍPIO e pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE. 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 nomeados e 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;
- (vix) danos materiais.

**Parágrafo Quinto:** O seguro de riscos patrimoniais deverá ser contratado com o 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 e a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, 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\$ R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

**Parágrafo Sétimo:** A CONCESSIONÁRIA, com aprovação prévia do MUNICÍPIO e da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE 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.

## **CLÁUSULA SEXTA – DA EXECUÇÃO DOS ENCARGOS E DOS PLANOS E EXPANSÃO**

A CONCESSIONÁRIA receberá o imóvel no estado em que se encontra atualmente e será responsável pela obrigação de fazer as obras, conforme especificações mínimas constantes do conforme os elementos técnicos e especificações mínimas estabelecidos no Projeto Básico (**Anexo V**) que acompanha o Edital de Concorrência Pública CEL/PRÓPRIOS Nº CN-04/2015.

**Parágrafo Primeiro:** A CONCESSIONÁRIA poderá elaborar planos de expansão do equipamento, os quais devem ser submetidos ao MUNICÍPIO e à EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE para aprovação, instruídos com os respectivos Projetos Básicos, confeccionados com observância dos elementos técnicos e especificações mínimas indicados no Projeto Básico (**Anexo V**) que acompanha o Edital de Concorrência Pública CEL/PRÓPRIOS Nº CN-04/2015.”

**Parágrafo Segundo:** A CONCESSIONÁRIA deverá elaborar o PROJETO EXECUTIVO relativo à etapa do PROJETO BÁSICO a ser iniciada, atendendo as exigências do Edital e deste Termo, devendo este ser enviado para o MUNICÍPIO e para a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da ordem de início ou da aprovação do plano de expansão, conforme for o caso.

**Parágrafo Terceiro:** A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a elaboração da METODOLOGIA DE EXECUÇÃO E OPERAÇÃO no prazo de 60 (sessenta) dias contados da entrega do PROJETO EXECUTIVO.

**Parágrafo Quarto:** Os documentos submetidos ao MUNICÍPIO e à EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE serão analisados no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data do seu recebimento.

**Parágrafo Quinto:** É facultado ao MUNICÍPIO e à EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE solicitar revisões e/ou correções nos documentos, sempre que identificar erros e/ou inadequações. O MUNICÍPIO e a EMPRESA MUNICIPAL DE

URBANIZAÇÃO – RIO-URBE poderão também solicitar pequenos ajustes nos projetos para melhor adequação das obras, mediante justificativa técnica.

**Parágrafo Sexto:** A fiscalização das obras será realizada pelo MUNICÍPIO, através da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, INTERVENIENTE-ANUENTE, sendo-lhe asseguradas todas as prerrogativas previstas na Legislação aplicável.

**Parágrafo Sétimo:** A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção de todas as licenças ambientais, certidões, alvarás e autorizações necessárias para fornecer infraestrutura para produção audiovisual e cultural bem como para a execução das obras da concessão.

**Parágrafo Oitavo:** As obras serão executadas com obediência rigorosa, fiel e integral de todas as exigências, normas, itens, elementos, condições gerais e especiais contidos no Projeto Básico (**Anexo V**) ou no projeto básico que instrua o plano de expansão, conforme for o caso, em detalhes e informações fornecidas pela INTERVENIENTE-ANUENTE, bem como nas normas técnicas para a execução e manutenção dos serviços e/ou OBRAS.

**Parágrafo Nono:** 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 Décimo:** 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 Primeiro:** 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 e à EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE 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 Segundo:** A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar ao MUNICÍPIO e à EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE as ARTs e/ou RRTs referentes à elaboração de projetos e execução das obras.

**Parágrafo Décimo Terceiro:** As obras de reforma e construção deverão ser concluídas no **prazo de 36 (trinta e seis) meses**, contados da Ordem de início.

**Parágrafo Décimo Quarto:** As obras de reforma e construção concernentes aos planos de expansão deverão ser concluídas no prazo estipulado em cronograma aprovado pelo MUNICÍPIO e pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA ORDEM DE INÍCIO**

No prazo de até 60 (sessenta) dias após a assinatura do Termo de Concessão, as PARTES deverão cumprir as condições abaixo indicadas, para que a Ordem de Início possa ser emitida.

**(i) Condição que deve ser** cumprida pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE: Promover a entrega do imóvel à Concessionária.

**(ii) Condição que deve ser cumprida pela CONCESSIONÁRIA:** Prestar a Garantia de Execução do Termo de Concessão.

**Parágrafo Primeiro:** Após o cumprimento integral das condições acima, a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE deverá emitir a Ordem de Início, quando a CONCESSIONÁRIA iniciará as atividades da Concessão.

**Parágrafo Terceiro:** A partir da ordem de início, a CONCESSIONÁRIA e a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE terão o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos (“Período de Transição”) para a tomada das medidas necessárias para efetivar a transferência do uso do imóvel.

**(i)** Durante o período de transição, a CONCESSIONÁRIA e a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE deverão realizar vistoria no equipamento que será entregue pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, 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.

**(ii)** Durante o período de transição o equipamento continuará sendo explorado pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, sob sua exclusiva responsabilidade, limitando-se a CONCESSIONÁRIA ao seu acompanhamento.

**Parágrafo Quarto:** No prazo de até 10 (dez) dias, contados do término do Período de Transição, a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE e a CONCESSIONÁRIA deverão assinar o Termo de Arrolamento e Transferência de Bens Reversíveis, quando então a CONCESSIONÁRIA assumirá a responsabilidade pela guarda, manutenção e vigilância dos bens reversíveis e iniciará o uso do imóvel.

## **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA**

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste Termo de Concessão e na Legislação aplicável, a CONCESSIONÁRIA obriga-se à:

- a) 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 e nos seus Anexos.
- b) Cumprir os prazos previstos nesse Termo de Concessão, no Edital e seus Anexos.
- c) Elaborar e obter a aprovação do MUNICÍPIO e da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE aos projetos básicos atinentes aos planos de expansão e aos respectivos projetos executivos assim como aos projetos executivos relativos ao projeto básico dos encargos, utilizando como parâmetro os critérios mínimos estabelecidos no Projeto Básico **(Anexo V)**.
- d) Apresentar orçamento quantitativo e financeiro de forma detalhada em conjunto com o PROJETO EXECUTIVO, tomando por base os preços unitários e os indicadores praticados pelo Sistema de Custos de Obras (SCO) da PCRJ, tendo como referência o mês de agosto de 2014, comprovando o investimento mínimo de R\$ 55.074.326,61 (cinquenta e cinco milhões setenta e quatro mil trezentos e vinte e seis reais e sessenta e um centavos). Para os serviços que não estejam contemplados no Sistema de Custos de Obra da Prefeitura do Rio de Janeiro, poderá ser usada a tabela EMOP e/ou SINDUSCOM/RJ, a que melhor retratar os custos locais.
- e) Comprovar durante as obras, trimestralmente, à Secretaria Especial de Concessões e Parcerias Público-Privadas, o dispêndio do valor do investimento e o pagamento das tarifas e preços públicos que venham a incidir sobre o imóvel.
- f) Sem qualquer ônus para o MUNICÍPIO ou para a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, refazer ou corrigir quaisquer das obras que forem executadas em desacordo com os PROJETOS BÁSICOS e/ou EXECUTIVO.
- g) 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.
- h) Contratar e manter em vigor durante o prazo do CONTRATUAL a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO TERMO DE CONCESSÃO e os seguros exigidos;

- i) Cumprir e fazer cumprir integralmente o TERMO DE CONCESSÃO, de acordo com as disposições legais e regulamentares e em observância às determinações do MUNICÍPIO ou da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE;
- j) Responsabilizar-se pelos danos que, por si, seus representantes ou subcontratados forem causados ao MUNICÍPIO ou à EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, aos USUÁRIOS ou a terceiros na execução do presente TERMO DE CONCESSÃO;
- k) Cumprir, em relação aos seus empregados, contratados e subcontratados, as determinações legais relativas à legislação trabalhista e previdenciária;
- l) Respeitar toda a legislação vigente, cumprindo as exigências das leis de segurança e medicina no trabalho, fornecendo os adequados equipamentos de proteção individual a todos os que trabalharem ou, por qualquer motivo, permanecerem na área concedida.
- m) A CONCESSIONÁRIA deverá reservar 150.000 m<sup>2</sup> de estúdio por ano, sem custos, para PRODUTORAS BRASILEIRAS INDEPENDENTES.
- (i) A distribuição das locações será definida anualmente pela CONCESSIONÁRIA em conjunto com a DISTRIBUIDORA DE FILMES S.A – RIOFILME, em função do calendário e da variedade de estúdios.
- (ii) A destinação das locações será definida anualmente pela DISTRIBUIDORA DE FILMES S.A. – RIOFILME, que estabelecerá a modalidade, os critérios e o período de seleção.
- n) Prestar todas as informações que lhe sejam solicitadas pelo MUNICÍPIO ou pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, 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, balancetes trimestrais e balanço anual devidamente auditados ou, em não sendo este sujeito a auditoria, firmado pelo contador da CONCESSIONÁRIA e por seu representante legal;
- o) Independentemente das informações solicitadas na forma do item anterior, encaminhar semestralmente ao MUNICÍPIO ou para a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada semestre, Relatório Semestral de Conformidade, contendo a descrição (a) das atividades realizadas no período; (b) dos investimentos e desembolsos realizados com as OBRAS ou com serviços; (c) do cumprimento de metas e índices de desempenho; (d) de obras de melhoria, atividades de manutenção preventiva e emergencial, e, (f) dos

demais dados considerados relevantes pela CONCESSIONÁRIA ou solicitados por escrito pelo MUNICÍPIO; e,

p) A CONCESSIONÁRIA deverá 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.

q) A CONCESSIONÁRIA deverá, na data de assinatura do Termo de Concessão, indicar por escrito ao MUNICÍPIO ou para a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE 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.

(i) A CONCESSIONÁRIA deverá 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.

(ii) A qualquer momento durante a vigência do Termo de Concessão, a CONCESSIONÁRIA poderá substituir seu Representante, mediante notificação prévia ao MUNICÍPIO ou para a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE.

r) Conservar a área pública, suas instalações e equipamentos, 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 do MUNICÍPIO ou para a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, 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.

s) 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 Especial de Concessões e Parcerias Público-Privadas, durante o período da concessão, o comprovante de quitação daqueles que vierem a incidir sobre o imóvel e a área concedida.

t) 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;

(i) 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.

(ii) Durante todo o prazo de vigência do Termo de Concessão, o controle societário da CONCESSIONÁRIA, apurado conforme disposição do artigo 116, da Lei Federal 6.404/76, só poderá ser modificado com prévia autorização do MUNICÍPIO, conforme previsto neste Termo de Concessão e na legislação aplicável.

u) Assegurar o acesso, à área objeto da presente Concessão, dos servidores públicos encarregados da fiscalização das obrigações contraídas neste Termo bem como dos servidores encarregados do controle interno e externo do Poder Público Municipal.

v) Responder por quaisquer compromissos assumidos com terceiros ou dano causado a terceiro, em razão da execução do objeto da presente Concessão, inclusive dos encargos contratuais, prepostos, empregados ou subordinados, não cabendo ao MUNICÍPIO ou para a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE quaisquer obrigações de natureza contratual, civil ou criminal.

x) Responder, por si ou por seus sucessores, pelo pagamento de todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, fiscais, tributárias, previdenciárias e trabalhistas, bem como por todos os danos e prejuízos que, a qualquer título, causar ao MUNICÍPIO ou para a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE ou a terceiros em virtude da execução desta concessão de uso.

**Parágrafo Primeiro:** A Concessionária arcará com todos os custos relativos à modernização e ampliação do imóvel, executando os encargos por sua conta e risco, sendo vedado o abatimento de qualquer quantia do valor da outorga.

**Parágrafo Segundo:** O MUNICÍPIO não se responsabiliza pelas obrigações da CONCESSIONÁRIA diante de terceiros.

**Parágrafo Terceiro:** A CONCESSIONÁRIA se obriga a obter a aprovação de eventuais projetos de construção, ampliação e reforma na área concedida nos órgãos competentes do MUNICÍPIO e demais órgãos públicos.

## **CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**



A Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE se obriga a:

a) Promover a entrega do imóvel, à CONCESSIONÁRIA Conforme disposto na Cláusula Sétima. O presente Termo se extinguirá caso não seja entregue a área do imóvel, não gerando obrigações ou direitos para quaisquer das partes.

b) Ressarcir, proporcional e previamente a CONCESSIONÁRIA, apenas em caso de denúncia do presente contrato pelo MUNICÍPIO antes de findo o prazo da Cláusula Segunda, sem que a CONCESSIONÁRIA tenha dado causa para isto, pelo valor efetivamente pago proporcional ao período vincendo de ocupação do imóvel, se for o caso. O índice de correção monetária para a atualização do ressarcimento acima previsto será o mesmo estabelecido nos parágrafos terceiro, quarto e quinto da cláusula terceira deste Termo de Concessão de Uso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA 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 EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE.

**Parágrafo Primeiro:** A fiscalização técnica, de responsabilidade da Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE, ou de terceiro por eles indicados, abrangerá, dentre outros pontos:

- (i) a análise e a aprovação do PROJETO BÁSICO e dos PROJETOS EXECUTIVOS;
- (ii) a execução das OBRAS;
- (iii) o fornecimento de infraestrutura para produção audiovisual e cultural;
- (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 Especial de Concessões e Parcerias Público-Privadas e da Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE, ou de terceiros por eles indicados, abrangerá, dentre outros pontos:

- (i) a análise do desempenho econômico-financeira da CONCESSÃO;
- (ii) a análise do cumprimento das obrigações societárias e de auditoria da CONCESSIONÁRIA; e,
- (iii) a exame dos livros, registros contábeis e demais informações econômicas e financeiras, bem como os atos de gestão praticados pela CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Terceiro:** Os agentes do Poder Público municipal, ou seus prepostos especialmente designados, terão livre acesso, em qualquer época, 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 ou pela Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE não poderá prejudicar a operação do Polo Audiovisual e o desenvolvimento das atividades normais da CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Quinto:** Os pedidos formulados pelo pela Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE deverão ser respondidos pela CONCESSIONÁRIA em prazo determinado pelo pela Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE nunca inferior a 5 (cinco) dias úteis.

**Parágrafo Sexto:** Para facilitar a fiscalização exercida pelo MUNICÍPIO ou pela Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE, a CONCESSIONÁRIA deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Concessão:

- (i) prestar as informações e esclarecimentos solicitados;
- (ii) atender prontamente as exigências e observações feitas;
- (iii) comunicar no menor prazo, ao MUNICÍPIO ou pela Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE a ocorrência de fatos ou atos que possam colocar em risco a operação do Polo Audiovisual, a execução das obras ou o cumprimento de qualquer cronograma no qual a CONCESSIONÁRIA tenha responsabilidade;
- (iv) 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:** A Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE 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 do 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 Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE 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, através da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, INTERVENIENTE-ANUENTE, 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 MUNICÍPIO ou pela Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para se manifestar sobre o pedido de reconsideração.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** O MUNICÍPIO ou pela Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE 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 DÉCIMA PRIMEIRA – DO INADIMPLEMENTO**

Os seguintes eventos serão considerados inadimplemento da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais hipóteses previstas na Legislação Aplicável e neste Termo de Concessão:

- (i) paralisação das obras, ressalvadas as hipóteses admitidas neste Termo de Concessão;
- (ii) atraso em qualquer data programada para a conclusão de obra;
- (iii) atraso de qualquer data programada para o início da operação do Polo Audiovisual;
- (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 MUNICÍPIO ou da Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE no sentido de regularizar a operação do Polo Audiovisual;
- (vi) falha da CONCESSIONÁRIA em atender a intimação do MUNICÍPIO ou da Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE 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;
- (ix) falha da CONCESSIONÁRIA em efetuar o pagamento de quaisquer valores devidos à Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE, 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;

**Parágrafo Único:** Somente será caracterizado o inadimplemento absoluto da CONCESSIONÁRIA se, ocorrido um 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 MUNICÍPIO ou pela EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, 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 – DAS SANÇÕES**

Pelo descumprimento, total ou parcial, do contrato, execução imperfeita, mora na execução, ou qualquer outro inadimplemento ou infração contratual da CONCESSIONÁRIA, a Secretaria Especial de Concessões e Parcerias Público-

Privadas, por intermédio da Superintendência de Patrimônio Imobiliário, e a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE poderão, garantida a defesa prévia e sem prejuízo responsabilidade civil e criminal que couber, aplicar as seguintes sanções, previstas nos artigos 87 da Lei Federal n.º 8.666/93 e art. 589 do RGCAF: ”

- (a) Advertência;
- (b) Multa de mora de até 1% (um por cento) por dia útil sobre o valor do saldo não atendido do contrato, até o período máximo de 30 (trinta) dias úteis;
- (c) Multa de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato ou do saldo não atendido, conforme o caso, e, respectivamente, nas hipóteses de descumprimento total ou parcial da obrigação, após esgotado o prazo fixado no subitem anterior;
- (d) Suspensão temporária de participação em licitação ou impedimento de contratar com a Administração por prazo não superior a 02 (dois) anos;
- (e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

**Parágrafo primeiro:** As penalidades previstas nas alíneas (a), (d) e (e) poderão ser aplicadas juntamente com aquelas previstas nas alíneas (b) e (c), todos dessa cláusula, e não excluem a possibilidade de rescisão administrativa do Concessão, garantida a defesa prévia do interessado, no prazo e condições fixados neste Termo de Concessão de Uso.

**Parágrafo Segundo:** O MUNICÍPIO poderá, no caso de inadimplemento parcial ou total do CONTRATO por parte da CONCESSIONÁRIA, aplicar multas, com valor variável, fixadas de acordo com (i) a gravidade da infração, (ii) a recorrência da falta, (iii) o impacto efetivamente causado pela falha e os benefícios gerados para a CONCESSIONÁRIA ou os prejuízos causados ao MUNICÍPIO ou a terceiros, casos existentes, (iv) a conduta da CONCESSIONÁRIA e (iv) o prazo remanescente de vigência do CONTRATO. A prática dos seguintes atos implicará a aplicação de multa nos valores indicados, conforme arbitrados pelo MUNICÍPIO, considerando a gravidade da infração.

- (i) 0,01% a 0,8% do VALOR DO CONTRATO por dia de atraso em qualquer data programada no cronograma de implantação da OBRA;
- (ii) Em caso de atraso no pagamento das remunerações, 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 entra 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) a 20% (vinte 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 Terceiro:** A gradação das infrações observará as seguintes escalas:

- (i) a infração será considerada leve quando decorrer de condutas involuntárias ou escusáveis da CONCESSIONÁRIA e das quais ela não se beneficie;
- (ii) a infração terá gravidade média quando decorrer de conduta voluntária, mas efetuada pela primeira vez pela CONCESSIONÁRIA, sem a ela trazer qualquer benefício ou proveito, nem afetar a operação do Polo Audiovisual ou a execução das OBRAS;
- (iii) a infração será considerada grave quando o MUNICÍPIO constatar presente um dos seguintes fatores:
  - (a) ter a CONCESSIONÁRIA agido com má-fé;
  - (b) da infração decorrer benefício direto ou indireto para a CONCESSIONÁRIA;
  - (c) a CONCESSIONÁRIA for reincidente na infração de gravidade média; e/ou
  - (d) prejuízo para o MUNICÍPIO.
- (iv) A infração será considerada gravíssima quando:
  - (a) o MUNICÍPIO constatar, diante dos fatos e do ato praticado pela CONCESSIONÁRIA, que seu comportamento se reveste de grande lesividade ao interesse público;
  - (b) a CONCESSIONÁRIA apresentar documentação falsa, fraudar a execução do Termo de Concessão, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal; e/ou
  - (c) a CONCESSIONÁRIA se recusar de maneira injustificada a executar as obras.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- 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 seus Anexos, constituem o equilíbrio econômico-financeiro inicial do presente Termo de Concessão. Observados os pressupostos estabelecidos na legislação aplicável, bem como no Edital, nos Anexos 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 e/ou na legislação aplicável;

(ii) modificação unilateral do Termo de Concessão 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, a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE 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 das premissas econômicas e financeiras consideradas para a elaboração do Plano de Negócios, de modo a verificar se o equilíbrio econômico-financeiro da Concessão sofreu alteração em virtude de a rentabilidade da exploração econômica do equipamento superar aquela inicialmente estimada e, se for este o caso, rever o valor da remuneração mensal devida, com o pagamento em favor da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE de parcela da diferença apurada.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO NÃO APERFEIÇOAMENTO DA CONCESSÃO**

O presente Termo se extinguirá caso não seja entregue a área do imóvel conforme o disposto na Cláusula Sétima, não gerando obrigações ou direitos para quaisquer das partes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO POR RESOLUÇÃO**

A inexecução total ou parcial de quaisquer das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA ensejará a declaração de extinção da Concessão, sem direito a qualquer tipo de indenização ou retenção, além da imputação de multa de até 20% (vinte por cento) do valor total deste Termo, proporcional ao prazo vincendo da

concessão, reajustado pelo Índice de Preços ao Consumidor Ampliado – Especial (IPCA-E) ou, na impossibilidade de aplicação deste, dando-se prioridade para o índice de Preços ao Consumidor - RJ – IPC-RJ, calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

**Parágrafo Primeiro:** Extinto o presente ajuste ou verificado o abandono das instalações pela CONCESSIONÁRIA, poderá a Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE promover a imediata remoção compulsória de quaisquer bens não reversíveis, sejam eles da CONCESSIONÁRIA ou de seus empregados, subordinados, prepostos, contratantes ou terceiros, para qualquer local, não ficando a Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE responsável por qualquer dano decorrente da remoção ou da guarda destes bens.

**Parágrafo Segundo:** A Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE 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 Terceiro** - Decorrido o prazo referido no parágrafo anterior sem a retirada, pela CONCESSIONÁRIA dos bens, ficará a Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE autorizado a proceder a sua alienação em leilão, ressarcindo-se automaticamente de qualquer débito dela para com a Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE, ficando o saldo à sua disposição pelo prazo de 06 (seis) meses, findo os quais o montante reverterá ao respectivo patrimônio.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – OUTROS FATOS EXTINTIVOS DA CONCESSÃO**

Resolver-se-á o presente Termo de Concessão em caso de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou qualquer outro fato alheio à execução do Termo de Concessão que, a juízo da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – RIO-URBE, comprometa o cumprimento das obrigações assumidas ou o desempenho da presente Concessão, ou caracterize a insolvência da CONCESSIONÁRIA.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA RESILIÇÃO DA CONCESSÃO**

A Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE poderá rescindir o presente Termo de Concessão unilateralmente, por razões de interesse público ou quaisquer outras causas que justifiquem o ato, sendo garantido, à CONCESSIONÁRIA, o contraditório, a ampla defesa e o ressarcimento da seguinte forma:

(i) saldo atualizado vincendo de financiamentos contraídos nos últimos 5 (cinco) anos do Termo de Concessão pela CONCESSIONÁRIA, com autorização da Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE para investimentos efetivamente realizados em Bens

Reversíveis para atualidade dos serviços, excluídos os encargos moratórios eventualmente devidos pela CONCESSIONÁRIA;

(ii) o valor contábil dos investimentos em BENS REVERSÍVEIS não depreciados ou amortizados que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade e atualidade da operação do Polo Audiovisual;

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - BENS REVERSÍVEIS E SUA REVERSÃO AO TÉRMINO DO TERMO DE CONCESSÃO**

Extinta a CONCESSÃO, retornam automaticamente à Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE todos os Bens Reversíveis, incluindo aqueles transferidos à CONCESSIONÁRIA pela Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE e os por ela construídos ou adquiridos durante a CONCESSÃO.

**Parágrafo Primeiro:** A CONCESSIONÁRIA não poderá reter ou deixar de devolver quaisquer dos Bens Reversíveis. Os bens desaparecidos ou danificados serão indenizados pela CONCESSIONÁRIA à Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE.

**Parágrafo Segundo:** Os bens reversíveis deverão estar em condições adequadas de conservação e funcionamento, para permitir a continuidade da operação do Polo Audiovisual ao término da CONCESSÃO.

**Parágrafo Terceiro:** Integram a CONCESSÃO, sendo considerados reversíveis:

(i) Todas as OBRAS, equipamentos, máquinas, aparelhos, acessórios, e, de modo geral, todos os demais bens transferidos à CONCESSIONÁRIA que estejam diretamente relacionados com a operação do Polo Audiovisual, Termos de Arrolamento e Transferência de Bens Reversíveis;

(ii) As acessões construídas pela CONCESSIONÁRIA, a título de encargos ou no âmbito de planos de expansão, ao longo de todo o prazo da CONCESSÃO para o desenvolvimento das atividades de produção audiovisual e cultural e outras complementares.

**Parágrafo Quarto:** A CONCESSIONÁRIA se obriga a manter em bom estado de funcionamento, conservação e segurança, e às suas expensas, os Bens Reversíveis, durante a vigência do TERMO DE CONCESSÃO, efetuando, para tanto, as reparações, renovações e adaptações necessárias ao bom desempenho dos serviços, nos termos previstos neste TERMO DE CONCESSÃO, ressalvados os desgastes decorrentes da utilização normal.

**Parágrafo Quinto:** A CONCESSIONÁRIA somente poderá alienar Bens Reversíveis mediante prévia autorização da Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE, e, desde que, caso necessário, proceda à sua imediata substituição por outros em condições de operacionalidade e funcionamento idênticas ou superiores aos substituídos.

**Parágrafo Sexto:** Ficará a cargo da CONCESSIONÁRIA elaborar, ao final de cada ano da CONCESSÃO, a relação de Bens Reversíveis, a ser apresentada à Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE até aquisições/construções feitas no ano anterior.

**Parágrafo Sétimo:** A relação dos Bens Reversíveis elaborada pela CONCESSIONÁRIA ficará sujeita à aprovação pela Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE, que poderá incluir ou retirar bens, para tanto realizando fiscalização in loco ou mediante solicitação de documentos à CONCESSIONÁRIA.

**Parágrafo Oitavo:** Para a efetivação da transferência, os procedimentos técnicos, gerenciais e jurídicos cabíveis deverão ser estabelecidos no programa de desmobilização operacional, a ser elaborado pelas PARTES até 12 (doze) meses antes do término da vigência do Termo de Concessão.

**Parágrafo Nono:** Para receber os Bens Reversíveis, a Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE designará uma comissão de recebimento, composta por pelo menos 3 (três) membros, que será competente para lavrar o termo de verificação, e, estando conforme, efetuar o recebimento definitivo, mediante a lavratura de termo de devolução.

**Parágrafo Décimo:** Em período compreendido entre o 24º (vigésimo quarto) mês e o 12º (décimo segundo) mês anteriores ao advento do termo contratual, a Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE determinará, mediante notificação com antecedência de no mínimo 5 (cinco) dias, o início do procedimento de vistoria prévia dos Bens Reversíveis para verificar a compatibilidade de seu estado de conservação com as exigências mínimas deste TERMO DE CONCESSÃO e com o uso e desgaste natural de tais bens, assegurado à CONCESSIONÁRIA, em qualquer hipótese, o direito de acompanhar tal vistoria e instruí-la com laudos técnicos e outras evidências por ela reunidas.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** Concluída a avaliação final dos Bens Reversíveis, a Empresa Municipal de Urbanização – RIO-URBE poderá determinar à CONCESSIONÁRIA que efetue os reparos, às suas expensas, nos prazos determinados pela comissão de recebimento, respeitado a ampla defesa e o contraditório.



### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA 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 5 (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 – DAS CLÁUSULAS EXORBITANTES**

Fazem parte do presente Termo as prerrogativas constantes do art. 58 da Lei 8666/93.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO**

Ficam as partes cientes de que o Foro da Cidade 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 lavrado à fls. \_\_\_ a \_\_\_ do Livro nº \_\_, Série "B" da Superintendência de Patrimônio Imobiliário por mim \_\_\_\_\_ matrícula nº \_\_\_\_\_.

Rio de Janeiro, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2016.

\_\_\_\_\_  
MUNICÍPIO

\_\_\_\_\_  
CONCESSIONÁRIA

\_\_\_\_\_  
INTERVENIENTE-ANUENTE

TESTEMUNHAS:

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_