



ANEXO III

TERMO Nº ____/2007-F/SPA.

TERMO DE CONCESSÃO DE USO PARA A
EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL DENOMINADO
ESTÁDIO OLÍMPICO MUNICIPAL JOÃO
HAVELANGE, LAVRADO ENTRE: 1)
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E 2)
_____.

Aos ____ (_____) dias do mês de _____ de 2007, na
Superintendência de Patrimônio Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda, situada na
Rua Afonso Cavalcanti, 455, Anexo I - 7º andar, presente: 1) O MUNICÍPIO DO RIO
JANEIRO, doravante simplesmente designado MUNICÍPIO, representado por Marcelo Braga
Moleri, Superintendente de Patrimônio Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda e 2)
_____ qualificação

_____, doravante designada simplesmente
CONCESSIONÁRIA, tendo em vista o decidido e o resultado da Concorrência Pública
CEL/PRÓPRIOS CN – 09/2007, realizada através do processo administrativo n.º
04/550.841/07, homologado por despacho do Sr. Secretário Municipal de Fazenda datado
de _____, à fls. _____ do citado Processo Administrativo e publicado no Diário Oficial
do MUNICÍPIO do Rio de Janeiro, D.O.-RIO n.º _____, em _____, perante as
testemunhas abaixo mencionadas, pactuam **TERMO DE CONCESSÃO DE USO n.º _____**,
que reger-se-á pelas normas de caráter geral da Lei 8.666, de 21.06.93 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 n.º
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, bem como pelas disposições contidas no
Edital de Concorrência CEL/PRÓPRIOS CN - 09/2007 e pelas seguintes cláusulas e
condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui o objeto do presente termo a concessão de uso e fruição de caráter administrativo
e com estipulação de encargos, a exploração comercial do equipamento esportivo
denominado “ESTÁDIO OLÍMPICO MUNICIPAL JOÃO HAVELANGE”, conforme croqui
constante do **Anexo II** do Edital de Licitação, pelo prazo improrrogável de 20 (vinte) anos,
com atividades de caráter esportivo, cultural, artística ou comercial, desde que compatíveis
com as atividades desempenhadas em um complexo esportivo ou acessórias à atividade
principal, observadas, em qualquer hipótese, a legislação vigente.

Parágrafo Primeiro: É vedada a subconcessão do objeto deste contrato sem expressa e
prévia anuência do Município do Rio de Janeiro, admitindo-se a exploração por terceiros dos
serviços complementares às atividades da CONCESSIONÁRIA elencadas no *caput* desta
cláusula.



Parágrafo Segundo: A CONCESSIONÁRIA poderá adotar denominação ou marca própria para o Complexo Esportivo, suas partes ou atividades, sem prejuízo da manutenção da designação municipal para o Complexo Esportivo como "ESTÁDIO JOÃO HAVELANGE".

Parágrafo Terceiro: A CONCESSIONÁRIA poderá exibir publicidade na área concedida, observada a legislação que disciplina a exibição de publicidade no Município do Rio de Janeiro, e mediante autorização dos órgãos municipais competentes para vigilância e fiscalização de publicidade.

Parágrafo Quarto: É vedada, por parte da concessionária e/ou terceiros destes contratados, a exibição de publicidade na área da concessão durante os períodos em que o imóvel venha a ser disponibilizado na forma **da letra "i" da cláusula quarta**, permitida a divulgação da denominação ou marca própria adotada para o Complexo Esportivo e suas partes ou atividades, desde que não haja conflitos com as marcas ou publicidade dos patrocinadores oficiais dos eventos.

Parágrafo Quinto: A CONCESSIONÁRIA poderá realizar obras de construção de novas instalações, de ampliação, de melhorias ou de adequação do imóvel, desde que os acréscimos, adaptações ou modificações nas áreas constantes do projeto original executado - urbanização e arquitetura - que interfiram com os seus espaços, volumetria, fachadas, revestimentos e/ou acabamentos de uma maneira geral, sejam previamente submetidos à RIOURBE para análise, sugestões, propostas e aprovação, de maneira a que fiquem asseguradas a integridade do partido arquitetônico adotado, a qualidade plástica da obra, sua articulação com os espaços livres adjacentes, os estudos e ampliações já elaborados, garantindo assim os investimentos realizados e preservando sua utilização futura para os eventos em geral e diversas funções previstas, ficando ciente de que toda e qualquer benfeitoria no imóvel ficará a este incorporada, tornando-se patrimônio do CONCEDENTE ao término do contrato, sem direito à retenção ou indenização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E DA ENTREGA DO IMÓVEL

O prazo da presente Concessão de Uso é de 20 (vinte) anos improrrogáveis, contados da entrega do imóvel.

Parágrafo Único: A entrega do imóvel se dará através da transmissão da posse direta do bem à CONCESSIONÁRIA, que ocorrerá no décimo quinto dia a contar da assinatura do presente instrumento, data em que o Município e a concessionária realizarão, conjuntamente, vistoria e inventário circunstanciado do estado das instalações, equipamentos e móveis que guarneçam o bem objeto da presente concessão de uso.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA CONCESSÃO, DO PAGAMENTO E DA GARANTIA

O valor total de remuneração pela utilização do Estádio Olímpico Municipal João Havelange e respectiva área será de R\$ ____, devendo ser pago mensalmente a importância de R\$ __. (), conforme parágrafo primeiro desta cláusula.

Parágrafo Primeiro: O pagamento deverá ser efetuado em parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida na assinatura do presente Termo, e as demais até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, mediante guia a ser expedida pela Superintendência de



Patrimônio Imobiliário para depósito em banco, devendo ele, quando exigido, comprovar o pagamento junto à citada Superintendência.

Parágrafo Segundo: O valor da remuneração será reajustado, no dia 1º de janeiro de cada ano, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo e Especial (IPCA-E) acumulada no exercício anterior.

Parágrafo Terceiro: Caso o índice previsto no parágrafo primeiro seja extinto ou de alguma forma não possa mais ser aplicado, será adotado o índice oficial, municipal ou federal, que melhor reflita a variação da inflação no período.

Parágrafo Quarto: Em caso de atraso no pagamento das remunerações, a CONCESSIONÁRIA pagará, além do seu valor corrigido monetariamente, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito, nos termos do artigo 316 do RGCAF, sem prejuízo da extinção da concessão, caso não seja pago o valor devido no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Quinto: A CONCESSIONÁRIA apresentou, no ata da lavratura do presente Termo, garantia na modalidade de _____, no valor de R\$ _____, correspondente a 2% (dois por cento) do valor da presente concessão.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

Obriga-se a CONCESSIONÁRIA a:

- a) Explorar o objeto da licitação de acordo com as cláusulas do presente Termo de Concessão e do respectivo Edital de Licitação, bem como a normas da legislação em vigor.
- b) Se responsabilizar por todas as despesas necessárias à manutenção, conservação e funcionamento do ESTÁDIO OLÍMPICO MUNICIPAL JOÃO HAVELANGE, bem como de seus equipamentos e de toda área detalhada no **Anexo II** do Edital de Licitação, durante todo o prazo de vigência do contrato.
- c) Promover, durante a vigência da presente concessão, todos os jogos oficiais do(s) clube(s) de futebol associado(s) na forma do item 5.8 do Edital de Licitação, em competições oficiais de futebol em nível municipal, estadual, nacional e internacional, quando o mando de campo lhe(s) pertencer, salvo impedimento devidamente justificado e aceito pelo CONCEDENTE.
- d) 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.
- e) Apresentar trimestralmente à Superintendência de Patrimônio da Secretaria Municipal de Fazenda, durante o período de concessão, a quitação das tarifas, preços públicos e/ou tributos que vierem a incidir sobre o imóvel e respectiva área concedida.
- f) Apresentar aos órgãos municipais competentes e à RIOURBE quaisquer projetos de alteração, ampliação, modificação, acréscimos nas áreas constantes do projeto original executado - urbanização e arquitetura – na forma do parágrafo quinto da cláusula primeira.
- g) Conservar a área pública e suas instalações, mantendo-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, conforme laudo de entrega, sob pena



de, a critério da Superintendência de Patrimônio Imobiliário, 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.

h) Manter, durante todo o período no qual o presente Termo vigorar, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no edital de licitação.

i) Disponibilizar as instalações da área concedida para o MUNICÍPIO, gratuitamente, na eventual realização de Jogos Olímpicos organizados pelo Comitê Olímpico Internacional, Jogos Panamericanos e Para-Panamericanos e Copa do Mundo de Futebol, organizados pelas entidades internacionais competentes, arcando o CONCEDENTE com os custos de manutenção da área concedida durante todo o prazo de disponibilização ao Município do imóvel objeto da concessão e franqueando ao MUNICÍPIO acesso às equipes técnicas e de manutenção da CONCESSIONÁRIA, bem como às informações, plantas e documentos relacionados à operação das instalações da área concedida. A entrega do imóvel ao Município dar-se-á mediante vistoria prévia a fim de serem constatadas as reais condições do imóvel, devendo ser lavrada ata da vistoria que será assinada pela CONCESSIONÁRIA e pelo MUNICÍPIO.

j) Disponibilizar ao Município, gratuitamente, o uso do imóvel e respectiva área objeto da presente concessão, na eventual necessidade de adequação do Estádio às regras das entidades internacionais competentes, na hipótese de realização, na Cidade do Rio de Janeiro, dos Jogos Olímpicos, Jogos Panamericanos e Copa do Mundo de Futebol.

k) 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.

l) Providenciar, na data de entrega do imóvel, seguro com cobertura para o prazo de 12 (doze) meses, renovado anualmente até o fim da vigência do contrato de concessão, contra riscos absolutos de danos ao imóvel, às instalações existentes e aos equipamentos, bem como cobertura de responsabilidade civil (danos materiais e pessoais a terceiros causados na operação do empreendimento, a qualquer título). A apólice deverá ser apresentada à Superintendência de Patrimônio Imobiliário e o valor da respectiva apólice deverá ser previamente aprovado pelo órgão competente (Superintendência de Patrimônio Imobiliário), devendo corresponder à utilidade econômica do bem público municipal.

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

n) Responder por quaisquer compromissos assumidos com terceiros ou dano causado a terceiro, em razão da execução do objeto da presente Concessão, inclusive por atos de seus contratados, prepostos, empregados ou subordinados, não cabendo ao MUNICÍPIO quaisquer obrigações de natureza contratual, civil ou criminal.

o) Respeitar toda a legislação vigente, 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.



Parágrafo Primeiro - O MUNICÍPIO não se responsabiliza pelas obrigações da CONCESSIONÁRIA diante de terceiros.

Parágrafo Segundo - 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.

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 execução do objeto do presente Termo, respondendo por si e por seus sucessores.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O MUNICÍPIO se obriga a:

- a) Promover a entrega do imóvel, à CONCESSIONÁRIA, após a vistoria conjunta, conforme parágrafo único da cláusula segunda.
- 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, em relação, exclusivamente, à parcela paga, se for o caso. O índice de correção monetária para a atualização do ressarcimento acima previsto será o mesmo adotado para o reajustamento da remuneração mensal.

CLÁUSULA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO

Sem prejuízo das atividades próprias de cada órgão municipal, a fiscalização do cumprimento pela CONCESSIONÁRIA das obrigações relativas ao objeto da presente Concessão de Uso caberá à Secretaria Municipal de Fazenda e à RIOURBE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS SANÇÕES

Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas no presente Termo, poderá a Secretaria Municipal de Fazenda, através da Superintendência de Patrimônio Imobiliário, aplicar as sanções previstas nos artigos 589 e seguintes do RGCAF e do art. 86 e seguintes da Lei 8666/93, garantida à CONCESSIONÁRIA a defesa prévia.

CLÁUSULA OITAVA – DA EXTINÇÃO POR RESOLUÇÃO

A inexecução total ou parcial de quaisquer das obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, além das sanções previstas na cláusula sétima, ensejará a declaração de extinção da Concessão, sem direito a qualquer tipo de indenização ou retenção, além da imputação de multa de até 5% (cinco por cento) do valor total deste Termo, reajustado pelo Índice de Preços ao Consumidor Ampliado – Especial (IPCA-E) ou, na impossibilidade de aplicação deste, pelo índice que melhor reflita a variação da inflação no período.

Parágrafo Primeiro - Extinto o presente ajuste ou verificado o abandono das instalações pela CONCESSIONÁRIA, poderá a Superintendência de Patrimônio Imobiliário promover 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 Segundo - O MUNICÍPIO 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 o MUNICÍPIO autorizado a proceder a sua alienação em leilão, ressarcindo-se automaticamente de qualquer débito dela para com o MUNICÍPIO, ficando o saldo à sua disposição pelo prazo de 06 (seis) meses, findo os quais o montante reverterá ao erário municipal.

CLÁUSULA NONA – OUTROS FATOS EXTINTIVOS DA CONCESSÃO

Resolver-se-á o presente Termo em caso de falência, concordata, ou qualquer outro fato alheio à execução do contrato que, a juízo do MUNICÍPIO, comprometa o cumprimento das obrigações assumidas ou o desempenho da presente Concessão, ou caracterize a insolvência da CONCESSIONÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESILIÇÃO DA CONCESSÃO

O MUNICÍPIO poderá rescindir o presente Termo 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 mencionado na Cláusula Quinta, letras "b".

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Nos casos elencados nas Cláusulas Oitava, Nona e Décima, a CONCESSIONÁRIA deverá desocupar a área referida na Cláusula Primeira, em até 30 (trinta) dias do recebimento da ordem de desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - 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, não se responsabilizando, porém, por atos ou fatos decorrentes do exercício dos controles externo e interno.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS CLÁUSULAS EXORBITANTES

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - 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.



**PREFEITURA
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

**LIVRO Nº _____ SÉRIE "B"
FLS _____
RUBRICA _____**

Pelas partes foi dito que aceitam o presente instrumento, tal como se acha redigido, o qual é assinado em 07 (sete) 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 2007.

MUNICÍPIO

CONCESSIONÁRIA

TESTEMUNHAS:

1) _____

2) _____