



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAQUAREMA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, INCLUSÃO,
CIÊNCIA E TECNOLOGIA



PROCESSO Nº 3.899/2023
RUBRICA _____ FLS.

CONTRATO Nº 132/2023

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 004/2023

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3.899/2023

TERMO DE CONCESSÃO DE USO REAL, COMO DIREITO REAL RESOLÚVEL, DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA OITO DE MAIO, LOTE D, GRAVATÁ – SAQUAREMA/RJ, QUE ENTRE SI FAZEM: 1) MUNICÍPIO DE SAQUAREMA, COMO CONCEDENTE, E 2) SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR ESTÁCIO DE SÁ LTDA., COMO CONCESSIONÁRIA NA FORMA ABAIXO:

CONCEDENTE: MUNICÍPIO DE SAQUAREMA, inscrito no CNPJ sob o nº. 32.147.670/0001-21, com sede na Rua Coronel Madureira, 77– Centro, Saquarema – RJ, CEP 28990-756, doravante denominado MUNICÍPIO, representado pelo Secretário Municipal de Educação, Cultura, Inclusão, Ciência e Tecnologia o Sr. **Antonio Peres Alves**, portador da carteira de identidade nº. 81.346.891-5 expedida pelo DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob o nº 278.883.637-68.

CONCESSIONÁRIA: SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR ESTÁCIO DE SÁ LTDA., inscrita no CNPJ (MF) n.º 34.075.739/0001-84, localizada na Rua Moraes e Silva, nº 40, salas 101, 201, 301 e 401, Maracanã – Rio de Janeiro/RJ, representada por **Luiz Felipe Clavery Carneiro Alves**, brasileiro, casado, Publicitário, portador da cédula de Identidade n.º 21.201.250-4 e CPF (MF) n.º 125.407.177-64, com endereço na Rua Manoel Muniz Falcão, 255, Apt 102, Corrêas, Petrópolis; e **Leonardo de Sá Jannotti**, brasileiro, casado, professor, portador da Cédula de Identidade n.º M7900417, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF n.º 042.754.286-33, com endereço comercial na Av. das Américas, nº. 4.200, bloco 11, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ.

Pelo presente instrumento, devidamente autorizado pelo Processo Administrativo nº 3.899/2023, regido pela Lei nº 8666/93 bem como pela Lei Federal nº 8.987/1995, e conforme Concorrência Pública nº 004/2023, parte integrante do presente contrato, MUNICÍPIO e a CONCESSIONÁRIA acima identificados, e pelos seus representantes devidamente qualificados, têm justo e acordado, por si e eventuais sucessores, a execução, pela segunda, do objeto abaixo descrito, mediante cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto desta concessão de uso real, como direito real resolúvel, o terreno de propriedade do município de Saquarema, área de terras com 9.000,00 m², situado na Avenida Oito de Maio, Lote D, Gravatá no Município de Saquarema/RJ, com medidas e confrontações constantes da matrícula RGI nº 54871, do Cartório de Registro de Imóveis de Ofício Único de Saquarema/RJ.



CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O imóvel objeto desta concessão de uso real, como direito real resolúvel, se destinará, exclusivamente, à utilização pela CONCESSIONÁRIA com a seguinte finalidade: instituição de ensino que vise à construção e exploração de campus universitário no âmbito do município de Saquarema/RJ, nos termos do artigo 109, §1º da Lei Orgânica do município de Saquarema.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 A presente concessão de uso real se rege pelo disposto no artigo 109, §1º da Lei Orgânica do Município de Saquarema, bem como pelas demais normas legais em vigor ou que venham a ser posteriormente editadas sobre a utilização de imóveis do patrimônio municipal.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO

4.1 A presente concessão de uso real vigorará pelo prazo de **35 (trinta e cinco) anos**, na forma do instrumento convocatório, contados do dia da assinatura deste Termo, podendo ser prorrogada, desde que a CONCESSIONÁRIA tenha cumprido todas as condições e encargos neste instrumento estabelecidos.

4.2 Resolver-se-á também a relação jurídica nos seguintes casos, sempre oportunizado o direito de prévio contraditório e ampla defesa, bem como a obrigação de indenizar o Município de Saquarema pelos prejuízos ocasionados:

- a) no caso de extinção da pessoa jurídica contratada;
- b) na hipótese de a área não cumprir a sua função social, por desatendimento da concessionária;
- c) não for cumprida pela concessionária as finalidades estabelecidas neste Termo de Referência, Edital e anexos;
- d) paralisação de atividades sem fundadas razões técnicas;
- e) caso seja impedida a realização de vistorias, inspeções e auditorias do concedente;
- f) não prezar pela manutenção dos bens recebidos em concessão, de forma a manter a sua preservação e conservação.
- g) no caso de não adimplir à contraprestação referente à oferta pela concessão, nos prazos especificados.

4.3 Extinta a sua vigência, a propriedade sobre o imóvel e as construções nele presentes reverterão ao patrimônio público, sem direito de indenização a concessionária pelas benfeitorias



realizadas no bem.

CLÁUSULA QUINTA – DA IMISSÃO NA POSSE

5.1 A CONCESSIONÁRIA será imitada na posse do imóvel objeto da presente concessão de uso, como direito real resolúvel, na data da inscrição deste Termo no Cartório do Registro de Imóveis competente, quando poderá fruir plenamente do terreno para os fins e nas condições estabelecidas neste contrato, passando a responder por todos os encargos civis, administrativos e tributários que incidam ou que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas, devendo ainda respeitar as limitações específicas para cada área e as normas atinentes ao direito de vizinhança.

CLÁUSULA SEXTA – DA TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO

6.1 Somente mediante prévio consentimento do MUNICÍPIO, poderá a CONCESSIONÁRIA transferir a terceiros os direitos decorrentes deste Termo, desde que mantidas a finalidade e as obrigações constantes deste instrumento e tenha a CONCESSIONÁRIA cumprido suas obrigações contratuais.

6.2 A transferência, atendido o disposto nesta cláusula e os demais dispositivos legais pertinentes, bem como portando o beneficiário da transferência as mesmas condições de habilitação que precederam a assinatura deste contrato, poderá ser formalizada através da assinatura de aditamento ao presente Termo e será registrada no competente Ofício de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS E CONTRAPARTIDA

7.1 Como contraprestação pela concessão de uso real objeto deste termo, a CONCESSIONÁRIA se obriga a :

- a) Construção do campus universitário na localidade estabelecida, seguindo os conceitos arquitetônicos estabelecidos pela Prefeitura de Saquarema e constantes no Edital e em seus anexos;
- b) Exploração do campus universitário, durante todo o prazo da concessão;
- c) Observar e cumprir o conceito arquitetônico constante do anexo do edital e a área mínima a ser construída de 3.000 m²;
- d) Possibilitar ao Poder Concedente realizar atividades institucionais no Campus Universitário.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 Obriga-se a CONCESSIONÁRIA a bem conservar o imóvel cujo uso lhe é concedido, trazendo-o permanentemente limpo e em bom estado de conservação, às suas exclusivas expensas, incumbindo-lhe, ainda, nas mesmas condições, a sua guarda, até a efetiva devolução.



CLÁUSULA NONA – DAS MONTAGENS, CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

9.1 As montagens, construções e benfeitorias devem seguir os moldes especificados no Edital e em conformidade com o estipulado pela Prefeitura Municipal de Saquarema.

9.2 É vedado a CONCESSIONÁRIA realizar construções ou benfeitorias, sejam estas de que natureza forem, sem prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO.

9.3 As montagens, construções e benfeitorias devem se subordinar também às autorizações e aos licenciamentos específicos das autoridades estaduais e municipais competentes.

9.4 Finda a concessão de uso, reverterão automaticamente ao patrimônio do MUNICÍPIO, sem direito à indenização ou à retenção em favor da CONCESSIONÁRIA, ou de seu eventual sucessor, todas as construções, benfeitorias, equipamentos e/ou instalações existentes no imóvel, assegurado ao MUNICÍPIO, contudo, o direito de exigir a sua reposição à situação anterior e a indenização das perdas e danos que lhe venham a ser causadas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

10.1 Obriga-se a CONCESSIONÁRIA a assegurar o acesso ao imóvel objeto da concessão aos servidores do MUNICÍPIO, ou de outras repartições estaduais, incumbidos de tarefas de fiscalização geral, ou em particular, de verificação do cumprimento das disposições do presente termo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES PARA COM TERCEIROS

11.1 O MUNICÍPIO não será responsável por quaisquer compromissos ou obrigações assumidos pela CONCESSIONÁRIA com terceiros, ainda que vinculados ou decorrentes da presente concessão de uso do imóvel objeto deste Termo. Da mesma forma, o MUNICÍPIO não será responsável, seja a que título for, por quaisquer danos ou indenizações a terceiros, em decorrência de atos da CONCESSIONÁRIA, de seus dependentes, empregados, subordinados, prepostos ou contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DESPESAS INERENTES AO INSTRUMENTO

12.1 A CONCESSIONÁRIA fica obrigada a pagar toda e qualquer despesa, tributos, tarifas, custas, emolumentos ou contribuições federais, estaduais ou municipais, que decorram direta ou indiretamente deste Termo ou da utilização do imóvel, bem como da atividade para a qual a presente concessão é outorgada, inclusive encargos previdenciários, trabalhistas e securitários, cabendo a CONCESSIONÁRIA providenciar, especialmente, os alvarás e seguros obrigatórios legalmente exigíveis.

12.2 A CONCESSIONÁRIA não terá direito a qualquer indenização por parte do MUNICÍPIO, no caso de denegação de licenciamento total ou parcial da atividade que se propõe a realizar no imóvel objeto deste Termo.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DEMAIS RESTRIÇÕES NO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DESTA CONCESSÃO

13.1 A CONCESSIONÁRIA obriga-se, por si e seus sucessores:

- a) a desocupar o imóvel e restituí-lo ao MUNICÍPIO, nas condições previstas neste instrumento, ao término do prazo da concessão, sem que haja necessidade do envio de qualquer interpelação ou notificação judicial, sob pena de desocupação compulsória por via administrativa;
- b) a não usar o imóvel senão na finalidade prevista na cláusula segunda deste termo;
- c) a não ceder, transferir, arrendar ou emprestar a terceiros, no todo ou em parte, inclusive a seus eventuais herdeiros e sucessores, o imóvel objeto desta concessão ou os direitos e obrigações dela decorrentes, salvo com expressa e prévia decisão autorizativa do MUNICÍPIO e assinatura de Termo aditivo para tal finalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FORÇA MAIOR

14.1 Em caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro ato ou fato que venha a impedir, total ou parcialmente, o uso do imóvel para as finalidades a que se destina, poderá o MUNICÍPIO, mediante decisão do Prefeito Municipal, a seu exclusivo critério:

- a) considerar terminada a concessão de uso, sem que a CONCESSIONÁRIA tenha direito a qualquer indenização, seja a que título for, ou
- b) não considerar como integrante do prazo de efetiva utilização do imóvel (cláusula 4ª) o período de tempo equivalente ao das obras de restauração ou impedimento provisório do uso deste, devendo, em tal caso, ser lavrado aditamento ao presente termo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DE DEVOLUÇÃO

15.1 Finda, a qualquer tempo, a concessão de uso, deverá a CONCESSIONÁRIA restituir o imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e habitabilidade.

15.2 Qualquer dano porventura causado ao imóvel objeto da presente concessão será indenizado pela CONCESSIONÁRIA, podendo o MUNICÍPIO exigir a reposição das partes danificadas ao estado anterior ou o pagamento do valor correspondente ao prejuízo em dinheiro, como entender melhor atenda ao interesse público.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS MULTAS E DEMAIS SANÇÕES

16.1 Caso o objeto contratado seja executado em desconformidade com as condições avençadas, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades, resguardados os procedimentos legais pertinentes, observado o contraditório e ampla defesa:



16.2 Advertência;

16.3 Multa, nas seguintes hipóteses:

- a) Multa moratória de 1% sobre o valor total estimado dos encargos da construção do campus universitário, objeto desta concessão, por dia de atraso injustificado, limitada sua aplicação até o máximo de 10 dias, situação que poderá caracterizar inexecução parcial do Contrato;
- b) Pela caracterização de inexecução parcial do objeto, será aplicada multa de até 20% do valor total estimado dos encargos da construção do campus universitário, objeto desta concessão;
- c) Pela caracterização de inexecução total do objeto, será aplicada multa de até 30% do valor total estimado dos encargos da construção do campus universitário, objeto desta concessão;

16.4 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Prefeitura de Saquarema, por até 02 (dois) anos;

16.5 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a licitante vencedora ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior.

16.6 No caso de não-recolhimento do valor da multa, dentro de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da intimação para o pagamento, será ajuizada a dívida, consoante o § 3º do art. 86 e § 1º do art. 87 da Lei n.º 8.666/93, acrescida de juros moratórios de 1,0% (um por cento) ao mês;

16.7 Os atos administrativos de aplicação das sanções previstas nos incisos III e IV, do art. 87, da Lei n.º 8.666/93, bem como a rescisão contratual, serão publicados resumidamente na imprensa oficial do município.

16.8 De acordo com o artigo 88, da Lei nº 8.666/93, serão aplicadas as sanções previstas nos incisos III e IV do artigo 87 da referida lei à Concessionária ou aos profissionais que, em razão dos Contratos regidos pela citada lei:

- a) Tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraudes fiscais no recolhimento de quaisquer tributos;
- b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.



16.9 Da aplicação das penas definidas no caput e no § 1º do art. 87, da Lei n.º 8.666/93, exceto para aquela definida no inciso IV, caberá recurso no prazo de 05(cinco) dias úteis da data de intimação do ato;

16.10 No caso de declaração de inidoneidade, prevista no inciso IV, do art. 87, da Lei n.º 8.666/93, caberá pedido de reconsideração ao Exmo. Sr. Prefeito, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data de intimação do ato, podendo a reabilitação ser requerida após 2 (dois) anos de sua aplicação;

16.11 Na comunicação da aplicação da penalidade de que trata o item anterior, serão informados o nome e a lotação da autoridade que aplicou a sanção, bem como daquela competente para decidir sobre o recurso;

16.12 O recurso e o pedido de reconsideração deverão ser entregues, mediante recibo, no setor de protocolo do CONTRATANTE.

16.13 As penalidades previstas neste Edital são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso de multa, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, garantida prévia defesa (art. 87, § 2º da Lei 8.666/93).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA REMOÇÃO DOS BENS

17.1 Terminada a concessão de uso ou verificado o abandono do imóvel pela CONCESSIONÁRIA, poderá o MUNICÍPIO promover a imediata remoção compulsória de quaisquer bens, não incorporados ao seu patrimônio, que não tenham sido espontaneamente retirados do imóvel, sejam eles da CONCESSIONÁRIA, de seus dependentes, empregados, subordinados, prepostos, contratantes, terceiros, ou de seus sucessores.

17.2. Os bens anteriormente mencionados poderão ser removidos pelo MUNICÍPIO para local de sua escolha, não ficando este responsável por qualquer dano que aos mesmos venham a ser causados, antes, durante ou depois da remoção compulsória, nem tampouco pela sua guarda, cujas despesas ficam a cargo da CONCESSIONÁRIA.

17.3 Se esses bens não forem retirados pelos respectivos proprietários, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após a data de sua remoção, poderá o MUNICÍPIO, mediante decisão a exclusivo critério do Prefeito Municipal:

a) doá-los, em nome da CONCESSIONÁRIA, a qualquer instituição de beneficência ou, quando de valor inexpressivo, deles dispor livremente, observada a legislação local;

b) vendê-los, ainda em nome da CONCESSIONÁRIA, devendo, nessa hipótese, empregar a quantia recebida para o ressarcimento de qualquer débito da CONCESSIONÁRIA para com o MUNICÍPIO ou despesas incorridas, depositando eventual saldo positivo, em nome da CONCESSIONÁRIA, sempre observada a legislação local.

17.4 Para a prática dos atos supramencionados, concede a CONCESSIONÁRIA, neste ato, ao MUNICÍPIO, poderes bastantes, com expressa dispensa da obrigação de prestação de contas.



CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA– DA RESCISÃO

18.1 A inexecução do objeto, total ou parcialmente, poderá ensejar a rescisão contratual, na forma dos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93, com as consequências previstas em lei e neste instrumento;

18.2 A rescisão unilateral do CONTRATO poderá ser determinada pela Prefeitura de Saquarema, de acordo com o inciso I do art. 79 da Lei nº 8.666/1993, com as consequências elencadas no art. 80 do referido diploma legal e sem prejuízo das demais sanções impostas pela lei e pelo Edital ;

18.3 A rescisão administrativa ou amigável será precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, formalmente motivada nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa;

18.4 O descumprimento, pela CONCESSIONÁRIA, de qualquer de suas obrigações dará ao MUNICÍPIO o direito de considerar rescindida de pleno direito a presente concessão, mediante aviso com antecedência de 30 (trinta) dias.

18.5 Rescindida a concessão, o MUNICÍPIO, de pleno direito, se reintegrará na posse do imóvel e de todos os bens afetados à concessão, oponível inclusive a eventuais cessionários, concessionários e ocupantes, e requererá a averbação do cancelamento da inscrição respectiva no competente Ofício de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO ENVIO AO TRIBUNAL DE CONTAS

19.1 O MUNICÍPIO providenciará o encaminhamento da cópia autenticada do presente Termo ao Tribunal de Contas do Estado, para conhecimento, na forma e no prazo determinado por este.

CLÁUSULA VIGÉSIMA– DA INSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

20.1– Fica a cargo da CONCESSIONÁRIA as providências a serem tomadas junto ao Cartório do Registro de Imóveis para a inscrição do presente Termo na matrícula correspondente ao bem objeto da concessão, arcando com as custas e emolumentos cartorários para tanto. O registro é condição para a imissão na posse do bem.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

21.1 - O MUNICÍPIO providenciará a publicação do presente instrumento, em extrato, no Diário Oficial, dentro de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura, ficando condicionada a esta publicação a plena eficácia deste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO FORO

22.1 Fica eleito o foro do Município de Saquarema/RJ para dirimir qualquer questão oriunda do presente termo ou de sua execução, renunciando a CONCESSIONÁRIA, por si e seus sucessores, a qualquer outro foro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAQUAREMA
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, INCLUSÃO,
CIÊNCIA E TECNOLOGIA



PREFEITURA
SAQUAREMA
TRABALHO E RESPEITO

PROCESSO Nº 3.899/2023
RUBRICA _____ FLS.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas, para que produza seus efeitos legais.

Saquarema, 06 de junho de 2023.

Antonio Peres Alves
Secretário Municipal de Educação, Cultura, Inclusão, Ciência e Tecnologia
CONCEDENTE

SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR ESTÁCIO DE SÁ LTDA.
Diretor Presidente: Luiz Felipe Clavery Carneiro Alves
CONCESSIONÁRIA

SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR ESTÁCIO DE SÁ LTDA.
Diretor sem designação específica: Leonardo de Sá Jannotti
CONCESSIONÁRIA

TESTEMUNHAS:

NOME: _____

CPF: _____

ASSINATURA _____

NOME: _____

CPF: _____

ASSINATURA _____