



**ANEXO II**  
**TERMO DE CONCESSÃO DIREITO REAL DE USO**  
**(MINUTA)**

**TERMO DE CONCESSÃO DIREITO REAL DE USO  
QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE RIO DAS  
OSTRAS E .....**  
**....., NA**  
**FORMA ABAIXO:**

**O MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 39.223.581/0001-66, com sede administrativa na Rua Campo de Albacora, 75 – Loteamento Atlântica – Rio das Ostras/RJ, doravante denominado **CONCEDENTE**, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, o Exmo. Sr. Marcelino Carlos Dias Borba, brasileiro, Casado, portador da Carteira de Identidade nº 08.652.709-0, expedida pelo I.F.P/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.940.517-95, domiciliado nesta Cidade, e a ....., com sede ....., nº ....., ....., devidamente inscrita no CNPJ nº ....., doravante denominada **CONCESSIONÁRIA**, neste ato representada por ....., portador do RG nº ..... e inscrito no CPF sob o nº ....., têm justos e acordados o que consta nas cláusulas e condições adiante descritas, observados os termos das Leis Municipais nº 0691/2002, 0692/2002, 0763/2003, 0940/2005, 1063/2006, 1117/2007, 1212/2007, 1384/2009 e Lei Federal nº 14.133/2021.

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – O MUNICÍPIO é proprietário e legítimo possuidor do lote de terra, situados na Av/Rua .....- da Quadra ....., Lote nº ..... – com ..... m<sup>2</sup> - Zona Especial de Negócios - Rodovia Amaral Peixoto Km 162 – Mar do Norte – Rio das Ostras – RJ, em área em desapropriação da Fazenda Vale do Sol, devidamente licenciada através da LP nº FE 002981 e da LI nº FE 005218, cuja planta baixa situacional apensada ao presente, passará a fazer parte deste instrumento de Concessão.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – Pelo presente e nos termos dispostos Lei Federal nº 14.133/2021 e nas Leis Municipais nº 0691/2002, 0692/2002, 0763/2003, 0940/2005, 1063/2006, 1117/2007, 1212/07 e 1384/2009, o **CONCEDENTE** permite à **CONCESSIONÁRIA** o uso da área total de ..... m<sup>2</sup>, localizada na Zona Especial de Negócios de Rio das Ostras, para o fim específico de nela



ser instalada uma unidade empresarial da CONCESSIONÁRIA, onde serão executadas as atividades, constantes no “CNPJ” Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – A CONCESSIONÁRIA, parte integrante do presente Termo, obriga-se, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e das Leis Municipais nº 0691/2002, 0692/2002, 0763/2003, 0940/2005, 1063/2006, 1117/2007 e 1212/2007 ao seguinte:

- a) submeter à prévia aprovação dos órgãos componentes da Prefeitura Municipal de Rio das Ostras os projetos arquitetônicos e civis das construções a serem levadas a efeito nos imóveis, a devida documentação exigida conforme Carta Consulta padrão;
- b) executar as instalações de uso operacional, segundo cronograma físico a ser apresentado, discutido e aprovado pelas partes, compatível com as etapas das obras e os respectivos cronogramas de desembolsos e custos;
- c) observar, no que couber, as normas técnicas pertinentes às condições de higiene, segurança e meio ambiente;
- d) responsabilizar-se e assumir todos os danos causados a terceiros ou ao CONCEDENTE, em decorrência de sua ação ou omissão;
- e) não modificar, ampliar ou restringir o projeto sem prévia aprovação dos Órgãos competentes do CONCEDENTE;
- f) utilizar a área exclusivamente para o fim indicado e estabelecido na cláusula segunda;
- g) responsabilizar-se pelos ônus administrativos e tributários, na forma da legislação aplicável;
- h) de acordo com as Leis Municipais e suas alterações, atingindo em até (24) vinte e quatro meses seu pleno funcionamento;
- i) cumprir todas as exigências contidas nas Leis nºs 1063/2006, 1117/2007 e 1384/2009;
- j) pagar a Taxa de Uso prevista no Artigo 18 da Lei Municipal nº 0691/2002 alterada pelas Leis Municipais nºs 0763/2003 e 1212/2007.



**Parágrafo único.** As concessionárias que descumprirem as obrigações previstas na legislação, no presente termo de concessão, bem como na proposta da chamada pública, terão a concessão rescindida.

**CLÁUSULA QUARTA** – A presente Concessão, onerada com os encargos estabelecidos na cláusula terceira e com pagamentos devidos nos termos das Leis Municipais nºs 0691/2002, 0692/2002, 0763/2003, 0940/2005, 1063/2006, 1117/2007, 1212/2007 e 1384/2009, vigorará pelo prazo de 15 (quinze) anos, e poderá ser renovada por igual período, desde que a CONCESSIONÁRIA cumpra os requisitos legais ao tempo da Renovação, mediante termo aditivo ao presente instrumento.

**CLÁUSULA QUINTA** – Caso ocorra paralisação das atividades por força maior, caso fortuito ou por fato ou ato do Governo, ou outros motivos justificáveis, a juízo do CONCEDENTE, que impeçam, restrinjam ou inviabilizem a atividade normal desenvolvida nas unidades instaladas no imóvel, as partes se comporão no sentido de serem resguardados os direitos e interesses recíprocos. Independentemente das razões que levaram à paralisação das atividades, as benfeitorias fixas, compreendidas exclusivamente como aquelas cuja remoção não seja possível, reverterão para o patrimônio do CONCEDENTE, sem que caiba à CONCESSIONÁRIA direito a indenização, seja a que título for.

**CLÁUSULA SEXTA** – A CONCESSIONÁRIA fruirá plenamente dos imóveis objetos desta Concessão, para os fins previstos na cláusula segunda, respondendo por todos os encargos que, eventualmente, venham a incidir sobre os mesmos e suas rendas, a partir do momento em que tomar posse do imóvel, ficando o CONCEDENTE responsável pelos direitos e obrigações anteriores a isso.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – A CONCESSIONÁRIA deverá declarar ter pleno conhecimento da(s) contrapartida(s) determinada(s) pelo CONCEDENTE, referente à utilização de benfeitorias, edificações construídas e equipamentos instalados na área, em até 24 (vinte e quatro) meses, quando houver.

**CLÁUSULA OITAVA** – A presente Concessão resolver-se-á, se a CONCESSIONÁRIA der ao imóvel destinação diversa da estabelecida na cláusula segunda, não podendo, neste caso, opor retenção por benfeitorias, o que só poderá ser levada a efeito com a aquiescência do CONCEDENTE.

**CLÁUSULA NONA** – A Concessionária deverá apresentar semestralmente Certidão Negativa de Débito Municipal, bem como as Certidões Negativas na esfera Estadual e Federal, independente de notificação para tal, através de protocolo no Departamento de Petróleo e Gás. Caso a Concessionária não



apresente as Certidões Negativas, a Concessão poderá ser encaminhada para revogação.

**CLÁUSULA DÉCIMA** – A Concessionária deverá estar quites com todos os seus compromissos pertinentes ao Distrito Industrial Municipal Zona Especial de Negócios-ZEN, conforme legislação Municipal vigente, tais como: Licença ambiental, Licença de Operação, Habite-se, Taxa de Utilização de Solo, Taxa de Fiscalização, ISS e todos mais não especificados anteriormente, sob pena de revogação da Concessão.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**– A Concessionária que apresentar inatividade comercial, industrial e/ou prestação de serviço na área concedida por período superior a 60 (sessenta) dias, terá a Concessão revogada.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**– A Concessionária que possuir débito de taxas e/ou impostos objeto de programa de parcelamento ou não de dívida pública de qualquer natureza, em atraso, terá sua Concessão revogada.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**– Fica eleito o Foro da Comarca de Rio das Ostras para dirimir qualquer dúvida resultante do presente Termo, com renúncia expressa de outro, por mais privilegiado que seja, caso o impasse não possa ser resolvido amigavelmente entre as partes.

E por assim estarem de acordo, assinam o Termo que, lido e achado conforme, vai assinado pelos representantes e pelas testemunhas abaixo arroladas.

Rio das Ostras, .....de..... de 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Município de Rio das Ostras

\_\_\_\_\_  
Empresa Concessionária

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF nº:

\_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF nº: