



C-SUPJUR Nº 004/2010

CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO "PIER MAUÁ", E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO E O MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO.

A **COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO – CDRJ**, sociedade de economia mista vinculada à Secretaria Especial de Portos da Presidência da República, com sede na Rua do Acre, nº 21, Centro, Rio de Janeiro, CEP: 20081-000, CNPJ nº 42.266.890/0001-28, doravante denominada **CDRJ**, neste ato representada por seu Diretor-Presidente Substituto, **HELIO SZMAJSER**, CPF nº 553.615.367-68, e, de outro lado, o **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, com sede na Rua Afonso Cavalcanti, nº 455, Rio de Janeiro, CEP nº 20.211.110, inscrito no CNPJ sob o nº 42.498.733/0001-48, doravante denominado **MRJ**, neste ato representado pelo Excelentíssimo Prefeito, **EDUARDO DA COSTA PAES**, portador do CPF nº 014.751.897-02, com fulcro no Art. 17, § 2º, da Lei 8.666/93, e de acordo com a autorização da DIREXE em sua 1854ª reunião, realizada em 12/01/2010, e, ainda, segundo documentação constante no processo administrativo nº 1856/2010, bem como do processo administrativo municipal nº 01/000.173/2010, têm entre si justo e avençado a celebração do contrato de CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO PIER MAUÁ e Outras Avenças, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Considerando o interesse público, consubstanciado no Ofício GP nº 023/2010, do MRJ, originando o processo administrativo CDRJ nº 1856/2010, e a autorização por sua Diretoria Executiva, em sua 1854ª reunião, de 12/01/2010;

Considerando que as partes contratantes manifestam interesse em buscar uma solução global para todas as pendências de natureza patrimonial ou tributária entre elas existentes, considerando, principalmente, o interesse comum no amplo sucesso do Projeto Porto Maravilha;

Considerando que o **MRJ** detém a posse da área de terreno ocupada pelo **PIER MAUÁ** (molhe Oscar Weinschenck), decorrente do Termo de Permissão de Uso firmado com a **CDRJ**, através do contrato C-SUPJUR nº 027/2009, que, atendendo a cláusula Décima-Terceira, perderá sua eficácia no ato da assinatura do presente contrato.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

Constitui objeto da presente concessão o imóvel constituído pelo domínio útil da área de terreno ocupada pelo Pier da Praça Mauá (Molhe Oscar Weinschenck), inclusive com acesso à referida Praça, proveniente de aterro com 113,00m de frente para a rampa de acesso à Praça Mauá, do elevado da Avenida Perimetral, limitando à direita com o Cais da Gamboa (385-002), por uma linha de 64,00m, passando pelo cabeço nº 35, e avançando para o marcom curva de 77,00m de um raio de 80,00m, daí reta de 315,00m, à esquerda limita com o terreno do Arsenal de Marinha com 10,00m de extensão, formando um ângulo de 90º, e seguindo numa extensão de 15,00m, onde curva com raio externo de 4,00m um segmento de 6,28m, avançando para o mar numa extensão de 359,30m, ao fundo limitando com o marmede 74,00m, mais o fechamento à direita e à esquerda com curva de 4,50m, de raio interno com seguimentos de 7,00m cada, objeto da matrícula 163.444 do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, a seguir designado **PIER MAUÁ**, possuidor da inscrição nº 3017358-7.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

As dimensões do **PIER MAUÁ** são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes a concessão como sendo "AD CORPUS", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras delimitações, sejam elas quais forem.

**CLÁUSULA SEGUNDA – FINALIDADE**

O imóvel ora concedido será utilizado pelo **MRJ** para sua integração ao Projeto Porto Maravilha, podendo, para tanto, nele serem executadas todas as obras necessárias de edificação e urbanização.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Na hipótese da implementação do Projeto Porto Maravilha no Píer Mauá restar inviabilizada antes de decorrido o prazo da presente concessão ou de sua prorrogação, por atos da União através de qualquer um dos seus órgãos, o presente pacto será considerado rescindido de pleno direito, mantendo-se todos os atos de ajustes de contas realizados até a respectiva rescisão.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

A **CDRJ** reconhece que após a assinatura e ao longo do prazo do presente contrato, deverá manter a outorga de direito real de uso livre de quaisquer embaraços, ônus ou encargos de qualquer natureza, relativos ao período anterior à assinatura do presente instrumento, inclusive colaborando, nos limites de sua competência, no registro da presente concessão nos cartórios competentes, cuja despesa caberá ao **MRJ**.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

O **MRJ** tem pleno conhecimento de que restam sobre o imóvel objeto deste contrato, gravames judiciais averbados na matrícula nº 163444, cabendo a **CDRJ** envidar esforços para extinguir ou transferir tais gravames, para outros imóveis.

**PARÁGRAFO QUARTO**

Caso o **MRJ**, por força de encargo ou embaraço provocado diretamente pela **CDRJ**, a partir da assinatura do contrato, perca o uso ou a posse mansa e pacífica da área concedida, ou veja obstada qualquer construção, esta arcará com as perdas e danos porventura existentes, proveniente da perda da posse. Da mesma forma, havendo encerramento antecipado do contrato provocado diretamente pelo **MRJ**, se ensejará perdas e danos por este para a **CDRJ**.

**CLÁUSULA TERCEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

A presente concessão real de uso constitui um Contrato Administrativo regido pelas Normas de Direito Público, especialmente seu artigo 17, parágrafo primeiro, da Lei 8.666/93, do disposto no art. 7º do Decreto – Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, especificamente quanto aos aspectos de urbanização e/ou de edificações, e regras básicas e precípuas da Lei nº 9636/98 e Decreto nº 6620/2008. Também se

2

DOCS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUARIA

aplicam especialmente ao presente contrato e às obrigações ora assumidas o Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município.

#### CLÁUSULA QUARTA – PRAZO

A presente concessão de direito real de uso vigorará durante o prazo de 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável por igual período desde que haja interesse da CDRJ e do Município em manter a concessão, ficando o Município imitado na posse na data da assinatura do presente instrumento, nas condições fixadas no Termo de Vistoria, que será realizado em até 30 (trinta) dias da entrega do imóvel.

#### CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES

O MRJ ficará obrigado a pagar todas as despesas, multas ou ônus que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel a partir da data em que assinado este instrumento, arcando, ainda, com quaisquer obrigações advindas do uso do imóvel, inclusive o IPTU e taxas cobradas pelo MRJ, devendo zelar pela integridade da área objeto da concessão como se sua fosse, nela introduzindo as modificações que se fizerem necessárias ao desenvolvimento do Projeto Porto Maravilha e suas eventuais revisões, respeitando rigorosamente todas as posturas e determinações das autoridades Federais e Estaduais.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

Caso o MRJ autorize exploração econômica na área concedida a terceiros, deverá fazer constar nos respectivos Instrumentos contratuais firmados, o repasse à CDRJ de 0,5 % (zero virgula cinco por cento) do faturamento bruto, excluindo-se somente os tributos incidentes por força de Lei.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

A CDRJ reconhece que quaisquer obrigações relativas ao imóvel concedido anteriores à data em que assinado o vertente instrumento são de sua exclusiva e inteira responsabilidade.

#### PARÁGRAFO TERCEIRO

O MRJ enquanto perdurar a ocupação, exonera a CDRJ de quaisquer responsabilidades, seja de natureza cível, tributária, previdenciária, trabalhista, comercial ou de natureza penal e outros, decorrente da implantação do projeto Porto Maravilha, na área concedida.

#### PARÁGRAFO QUARTO

O MRJ ficará obrigado a apresentar a CDRJ, anualmente, apólice de seguro contra incêndio e outros riscos, firmado com companhia idônea, relativo às benfeitorias que venham a ser construídas no imóvel, tendo como co-beneficiários a CDRJ e o MRJ. Em caso de sinistro, o MRJ compromete-se a reparar ou reconstruir a benfeitoria ou entregar a CDRJ o valor do prêmio, antes da extinção da concessão, na forma da cláusula décima deste instrumento, sob pena de indenização por perdas e danos.

#### CLÁUSULA SEXTA – AJUSTE DE CONTAS E DA CONTABILIZAÇÃO INICIAL

Para efeito de formalização do ajuste de contas inicial de débitos e créditos existentes, as partes deverão no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente instrumento, apresentar cálculo atualizado dos valores líquidos e certos, a fim de compensação e apuração de saldo remanescente.

**CLÁUSULA SÉTIMA – PREÇO E PAGAMENTO**

O preço total do presente contrato de concessão, por seu primeiro período de 25 anos, é fixado em R\$127.230,00 (cento e vinte e sete mil, duzentos e trinta reais) mensais, com reajuste anual pelo IGPM/FGV, conforme avaliações dos órgãos competentes das partes contratantes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

Tal preço será contabilizado e pago no curso do prazo da presente concessão através de encontro de contas anuais, para compensação de débitos e créditos existentes entre as partes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Para efeito de cumprimento das Cláusulas Sexta e caput da Sétima, ficam indicados para a compensação referida, os seguintes créditos e débitos abaixo, reconhecidos por ambas as partes como líquidos e certos:

a) Crédito da CDRJ decorrente do trânsito em julgado da ação 2004.001.008720-1 que teve curso na 6ª Vara de Fazenda Pública.

a.1) Conforme petição conjunta assinada pelas partes, a ser apresentada no prazo de 90 (noventa) dias juntamente com o ajuste de contas previsto na Cláusula Sexta, e protocolada nos autos da ação judicial supracitada, o crédito dela decorrente, abrangendo honorários e custas e taxas judiciárias, será liquidado conforme as disposições deste contrato.

b) Débitos da CDRJ de ISS relativos à Certidão de Dívida Ativa (CDA) 10/004488/1998 correspondente à execução fiscal nº 759/98 e Nota de Débito (ND) 23001; à CDA 10/002676/1999 correspondente à execução fiscal nº 79/99 e ND nº 24841 e à CDA 10/002675/1999 correspondente à execução fiscal nº 87/99 e ND nº 24840.

b.1) Conforme petição conjunta assinada pelas partes, a ser apresentada no prazo de 90 (noventa) dias juntamente com o ajuste de contas previsto na cláusula Sexta, e protocolada nos autos das execuções fiscais acima indicadas, o Banco do Brasil transferirá dos depósitos existentes nesses processos, ao Fundo Orçamentário do CES-PGM os valores correspondentes a honorários, e à conta do Poder Judiciário as custas judiciais inclusive taxa judiciária, informando em seguida o saldo de transferência para o Tesouro Municipal. Todos os valores terão como referência a data da assinatura do presente instrumento.

c) Débitos da CDRJ de IPTU relativos às inscrições 3017358-7 (Pier Mauá); 0012368-7 (Av. Rio de Janeiro, 780); 2022401-0 (Av. Venezuela, 194); 1810252-5 (Av. Francisco Bicalho nº 49 – Galpões); 1810258-2 (Av. Rodrigues Alves 1794 ent arma 10/18 sup arma 1/8) e 8000477-3 (Av. Rodrigues Alves ent 1794).

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

Para efeito de renovação da concessão, caso manifestado interesse pelo Município e pela CDRJ, fica ajustado como preço global para o segundo período da concessão o mesmo valor atribuído ao primeiro período de concessão, corrigido pela variação acumulada do IGPM da Fundação Getúlio Vargas, não sendo, portanto, computados para efeito de renovação qualquer acréscimo de valor decorrente das intervenções e benfeitorias que o Município venha a fazer na área.

**PARÁGRAFO QUARTO**

Fica ressalvado que apenas o saldo, de crédito ou de débito, decorrente de cada encontro de contas permanecerá corrigido e remunerado utilizando-se para tanto os índices adotados pelo MRJ na correção e atualização de seus créditos.

**PARÁGRAFO QUINTO**

A presente transação incluirá todos os créditos ou débitos existentes que venham a ser reconhecidos pelas partes ou pelo Poder Judiciário, como líquidos e certos, enquanto vigorar o presente contrato. A indicação para inclusão de novos créditos e débitos que não estejam acima especialmente especificados, se dará no encontro de contas anual.

**CLÁUSULA OITAVA – FISCALIZAÇÃO**

Sem prejuízo da supervisão e da fiscalização que os Órgãos Públicos competentes exercem normalmente sobre o imóvel, a CDRJ poderá por prepostos seus, a qualquer tempo, inspecionar o imóvel cedido e fiscalizar o cumprimento das obrigações contraídas pelo MRJ, independentemente de aviso de qualquer natureza, importando em infração contratual ato seu com a finalidade de criar obstáculos à inspeção. A referida fiscalização não eximirá o MRJ de suas obrigações nem em nada as diminuirá quanto ao fiel cumprimento dos compromissos ora assumidos, assim como, poderá o MRJ indicar os responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização das mesmas.

**CLÁUSULA NONA – CONSERVAÇÃO**

Obriga-se o MRJ a zelar pelo imóvel e a bem conservar as edificações e outras benfeitorias que vierem a ser introduzidas no Molhe Oscar Weinschenck - Pier Mauá, na implementação do Projeto Porto Maravilha e suas eventuais modificações, trazendo o imóvel como um todo limpo e em bom estado, guardando-o e procedendo aos reparos e consertos que se fizerem necessários e recomendáveis à sua preservação, tudo às suas exclusivas expensas, sem qualquer direito a indenização ou retenção quando do encerramento do prazo da presente concessão. Integrará o presente instrumento o Termo de Vistoria com a descrição do estado do bem concedido na presente data.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O MRJ terá total liberdade de executar no Pier Mauá edificações e outras benfeitorias, na implementação do Projeto Porto Maravilha e suas eventuais modificações, sem prejuízo da necessidade de prévia autorização da CDRJ.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, fica estabelecido que todas e quaisquer construções e benfeitorias que forem feitas acederão ao imóvel objeto desta concessão, revertendo com este, automaticamente, ao patrimônio da CDRJ depois de expirado o prazo total da concessão, sem que assista ao MRJ quaisquer direitos a indenização ou a retenção.

**CLÁUSULA DÉCIMA – EXTINÇÃO DA CONCESSÃO**

A presente concessão extinguir-se-á de pleno direito com o término do prazo contratual ou de sua prorrogação, ocasião em que o MRJ restituirá o imóvel à CDRJ pelo menos no estado atual,



correspondente àquele descrito no Termo de Vistoria, de modo que a eventual existência de construções e acréscimos no momento da devolução não estejam em estado precário que imponha prejuízos derivados da necessidade técnica de sua demolição, através de Termo de Devolução, demonstrando o cumprimento pelas partes das obrigações decorrentes deste contrato.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

As partes dar-se-ão quitação mútua quando da extinção dos créditos e débitos objetos da presente transação financeira, concernente ao ajuste de contas. Havendo crédito de alguma das partes, estas deverão ser apuradas na forma tradicional a cada ente público.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

Caso o MRJ não efetue a devolução do imóvel na forma exposta no caput desta cláusula, imputar-se-á a incidência de multa diária em favor da CDRJ de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REMOÇÃO DE BENS INDEVIDOS

Extinta a presente concessão, ao final do prazo, poderá a **CDRJ** promover a imediata e compulsória remoção de quaisquer bens que permaneçam indevidamente no dito imóvel, cuja despesa será imputada integralmente ao MRJ, devendo este ser intimado para providenciar local adequado para a guarda dos bens em questão no prazo de até 30 (trinta) dias do referido término contratual, devendo **O MRJ** retirá-los no prazo de 90 (noventa) dias da intimação, sob pena de indenização por perdas e danos porventura existentes.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- NOVAÇÃO

A não utilização pelo MRJ de quaisquer dos direitos a ele assegurados neste Contrato, ou não aplicação de quaisquer sanções nele previstos, não importará em NOVAÇÃO quanto a seus termos devidos, ou de ações futuras.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RENÚNCIA

O presente contrato poderá vir a ser resilido a qualquer momento, de comum acordo, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, ou unilateralmente em caso de descumprimento de alguma das cláusulas ora estabelecidas, mediante notificação por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo ser formalizada através de Termo de Devolução, demonstrando pelas partes a situação daquele momento.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – PUBLICAÇÃO

O presente contrato deverá ser publicado **pela CDRJ**, em extrato, no Diário Oficial da União, devendo tal providência ser tomada até o 5º dia útil do mês subsequente ao da assinatura, e **pelo MRJ**, no Diário Oficial do Município, no prazo de 20 (vinte) dias contados da assinatura. Em 05 (cinco) dias contados da mencionada assinatura e em 10 (dez) dias contados da publicação, devendo o mesmo remeter cópias da sua publicação, respectivamente, à gerência setorial de contabilidade competente e ao Tribunal de Contas, não se responsabilizando, porém, por atos ou fatos decorrentes do exercício dos controles externo e interno.

*(Handwritten signatures and initials)*

DOCAS DO RIO  
AUTORIDADE PORTUÁRIA**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – FORO**

O Foro competente para dirimir quaisquer questões suscitadas na aplicação do presente contrato é o da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e acordados, assinam o presente instrumento de CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO "PIER MAUÁ" em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo firmadas.

Rio de Janeiro, 28 de Janeiro de 2010.

  
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO

HELIO SZMAJSER

Diretor Presidente Substituto

  
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

EDUARDO DA COSTA PAES

Prefeito

Testemunhas:

a)   
FELIPE DE FÁRIA GOÊI  
CPF nº 070.942.687-93b)   
CPF nº 372.049.127-72