



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado da Casa Civil
Subsecretaria de Administração

TERMO DE CESSÃO DE USO DE IMÓVEL

TERMO DE CESSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL PRÓPRIO ESTADUAL, SITO A ESTRADA CONCEIÇÃO S/N - PORTO DO ROSA, MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO/RJ (LOCAL DO EXTINTO CIEP 045/PORTO DO ROSA INTERCULTURAL BRASIL – RÚSSIA), QUE ENTRE SI FIRMAM O ESTADO DO RIO DE JANEIRO E

Aos ____ dias do mês de _____ de 2024, na Secretaria de Estado da Casa Civil, , perante as testemunhas abaixo assinadas, presentes, de um lado, o **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, neste ato pela Secretaria de Estado da Casa Civil, situada na Avenida Pinheiro Machado, s/n, Laranjeiras, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.829.998/0001-09, representada pelo (indicar cargo da autoridade e nº da cédula de identidade) doravante designado simplesmente **ESTADO**, e, de outro, _____ com sede a _____, e inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, neste ato designado simplesmente **CESSIONÁRIO**, representado por seu dirigente _____ cédula de identidade nº _____, domiciliado a _____ RJ, é firmado o presente **TERMO DE CESSÃO DE USO DE IMÓVEL** abaixo descrito, ora denominado simplesmente **IMÓVEL**, com fundamento no processo administrativo _____, que se regerá pelas normas da Lei nº 13.019, de 31 de julho de 2014 e alterações, Lei Complementar nº 8, de 25 de outubro de 1977 e alterações, aplicando-se a este Termo, suas disposições irrestrita e incondicionalmente, bem como as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO IMÓVEL

O presente Termo de Cessão de Uso tem por objeto o **IMÓVEL** situado sito a Estrada Conceição s/n - Porto do Rosa, Município de São Gonçalo/RJ (local do extinto CIEP 045/Porto do Rosa Intercultural Brasil – Rússia), cadastrado no SISPAT sob o FIP nº 5372, com características físicas de terreno em aclive em formato irregular, com área de 14.458,16 m², idade aparente do conjunto edificado de aproximadamente 40 anos, avaliado na importância de R\$ 16.400.000,00 (dezesesseis milhões e quatrocentos mil reais) - sendo R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) equivalentes ao terreno e R\$ 12.900.000,00 (doze milhões e novecentos mil reais) correspondentes ao valor das benfeitorias, do qual o **ESTADO** é possuidor por longos anos, de forma mansa e pacífica, sem interrupção, sem oposição e com *animus domini*, integrando o presente instrumento as plantas de arquitetura e localização integrantes do referido laudo de avaliação (doc. 72106671), que fazem parte do presente Termo.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA ENTREGA E FINALIDADE



O **IMÓVEL** será cedido com a finalidade de abrigar as atividades institucionais do **CESSIONÁRIO**, voltadas exclusivamente a atividades educacionais, sociais e assistenciais, devendo ser cumpridos os encargos estabelecidos na Cláusula Quinta deste instrumento

PARÁGRAFO ÚNICO: Ao **IMÓVEL** não poderá ser dada destinação diversa daquela mencionada no *caput* desta cláusula, salvo prévia autorização do **ESTADO** sobre a possibilidade do seu uso para nova destinação, a ser formalizada por Termo Aditivo, sob pena de extinção da cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente cessão de uso se rege pelo disposto nos artigos 40 a 43 da Lei Complementar nº 8, de 25.10.1977, com as suas alterações, bem como pelas demais normas legais em vigor ou que venham a ser posteriormente editadas sobre a utilização de imóveis do patrimônio estadual.

CLÁUSULA QUARTA: DO PRAZO

A presente cessão de uso vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data de publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial, podendo ser renovado, por igual período, em havendo interesse da Administração Pública, e aceito pelo **CESSIONÁRIO** as condições e termos estabelecidos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A presente cessão poderá ser denunciada pelos partícipes, após o transcurso mínimo de 48 (quarenta e oito) meses de vigência contratual, desde que o partícipe que assim o desejar dê ciência inequívoca de sua intenção, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA QUINTA: DOS ENCARGOS

Como contraprestação pela cessão de uso do **IMÓVEL**, o **CESSIONÁRIO** se obriga:

- a) a realizar e custear, às suas exclusivas expensas, as intervenções edilícias, observando a existência de tombamento da edificação apontada na cláusula primeira, capazes de possibilitar o início das atividades apontadas na cláusula segunda no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da celebração deste instrumento, apresentando previamente o respectivo projeto ao **ESTADO**, através da Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial - SUBGAP/SECC, que deverá aprovar toda e qualquer intervenção previamente à sua execução;
- b) a iniciar o funcionamento e a implantação de projetos socioeducacionais, voltados à crianças e adolescentes hipossuficientes, proporcionando inclusão, formação social e tecnológica desses indivíduos, no prazo de até 18 (dezoito) meses contados da celebração deste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O custeio das atividades relacionadas na alínea “B”, do *caput* desta cláusula, deve corresponder, no mínimo, à R\$ 46.300,00, valor apontado em laudo de avaliação do **ESTADO** (doc. 72106671– Laudo de Avaliação nº 411/2023– SUPACI/COOEA, de 21/11/2023), como correspondente à taxa de ocupação mensal pelo uso



do imóvel, sendo que o valor será atualizado anualmente, a partir da data da celebração deste instrumento, pelo IPCA/IBGE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O **CESSIONÁRIO** deverá comprovar semestralmente o cumprimento do encargo estabelecido na alínea “B” do *caput*, desta cláusula, mediante apresentação de relatórios ao ESTADO.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O não cumprimento dos encargos e prazos apontados nesta cláusula sujeitará o **CESSIONÁRIO** à multa de mora de 1% (um por cento) por dia útil que exceder ao prazos estipulados, calculada sobre o valor mensal de mercado que seria cobrado pela utilização do imóvel, a ser apresentado em laudo de avaliação do **ESTADO**, além da incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da atualização monetária do valor original pelo índice IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, sem prejuízo da rescisão unilateral do termo pelo **ESTADO**.

CLÁUSULA SEXTA: DA INEXISTÊNCIA DE BENS MÓVEIS

O **ESTADO** e o **CESSIONÁRIO** declaram inexistir bens móveis disponibilizados pelo **ESTADO**, quando da celebração deste instrumento, e se posteriormente, bens móveis forem incorporados pelo **CESSIONÁRIO** e não puderem ser removidos sem destruição ou danificação das acessões e construções, passarão a integrar o patrimônio do **ESTADO**, sem que haja qualquer indenização, restituição ou a possibilidade de retenção.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Obriga-se o **CESSIONÁRIO** a bem conservar o imóvel cujo uso lhe é cedido, 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **CESSIONÁRIO** deverá enviar à Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial, da Secretaria de Estado da Casa Civil, a prestação de contas anual, relativa à conservação do **IMÓVEL**, devendo informar toda e qualquer alteração, na forma da cláusula sexta.

CLÁUSULA OITAVA: DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

É vedado ao **CESSIONÁRIO** realizar construções ou benfeitorias, sejam estas de que natureza forem, sem prévia e expressa autorização da Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial, da Secretaria de Estado da Casa Civil, devendo a montagem de equipamentos ou a realização de construções subordinarem-se, também, às autorizações e aos licenciamentos específicos das autoridades estaduais e municipais competentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Obriga-se o **CESSIONÁRIO**, sob pena de rescisão do presente Termo, quando da execução de obras de reforma e adaptação dos imóveis às suas necessidades, a promover todas as adequações capazes de assegurar o livre acesso a pessoas portadoras de deficiência ou de mobilidade reduzida nos imóveis, para utilização com segurança e autonomia,



de todos os seus sistemas e meios de comunicação, mediante, inclusive, a eliminação ou supressão de barreiras arquitetônicas eventualmente existentes, observando-se o disposto nos Decretos Estaduais nº 33.926, de 18.09.2003 e nº 41.926, de 27.05.2008, assim como às normas técnicas da ABNT nestes referidas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos os encargos e despesas decorrentes do atendimento ao disposto no parágrafo primeiro, desta cláusula, correrão por conta exclusiva do **CESSIONÁRIO**, ficando aderidas aos imóveis todas as alterações nele realizadas para tal finalidade, sem que assista a este qualquer direito a indenização, restituição ou retenção.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Finda a cessão de uso, reverterão automaticamente ao patrimônio do **ESTADO**, sem direito à indenização ou à retenção em favor do **CESSIONÁRIO**, todas as construções, benfeitorias, equipamentos e/ou instalações existentes no imóvel, assegurado ao **ESTADO**, contudo, o direito de exigir a sua reposição à situação anterior e a indenização das perdas e danos que lhe venham a ser causados.

CLÁUSULA NONA: DO SEGURO CONTRA FOGO/INCENDIO

Cabe ao **CESSIONÁRIO** o pagamento do prêmio de seguro contra fogo/incêndio correspondente ao valor do **IMÓVEL**, que será fixado pelo **ESTADO**, pela avaliação prévia para fins de seguro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O seguro mencionado no *caput* desta cláusula terá como beneficiário o Estado do Rio de Janeiro, na forma do Decreto nº 25.731, de 18.11.1999.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O seguro deverá ser renovado anualmente, enquanto perdurar a cessão do **IMÓVEL**, até sua efetiva devolução.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O pagamento do seguro a que alude a presente cláusula deverá ser comprovado perante o **ESTADO**, cabendo ao **CESSIONÁRIO** remeter os documentos necessários à Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial da Secretaria de Estado da Casa Civil.

PARÁGRAFO QUARTO: As renovações anuais serão comprovadas no prazo de 7 (sete) dias da sua efetivação.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA FISCALIZAÇÃO

Obriga-se o **CESSIONÁRIO** a assegurar o acesso ao imóvel objeto da cessão aos servidores da Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial, da Secretaria de Estado da Casa Civil ou de outras repartições estaduais, incumbidos de tarefas de fiscalização geral, ou em particular, de verificação do cumprimento das disposições do presente Termo.

PARÁGRAFO ÚNICO: A execução do presente Termo será acompanhada e fiscalizada por representante(s) do **ESTADO** especialmente designado(s) pelo Sr. Secretário de Estado da Casa Civil, conforme ato de nomeação, e, preposto designado pelo Dirigente do **CESSIONÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA- PRIMEIRA: DAS OBRIGAÇÕES PARA COM TERCEIROS



O **ESTADO** não será responsável por quaisquer compromissos ou obrigações assumidas pelo **CESSIONÁRIO** com terceiros, ainda que vinculados ou decorrentes do uso do imóvel objeto deste Termo. Da mesma forma, o **ESTADO** não será responsável, seja a que título for, por quaisquer danos ou indenizações a terceiros, em decorrência de atos do **CESSIONÁRIO** ou de seus empregados, subordinados, prepostos ou contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: OUTROS ENCARGOS

O **CESSIONÁRIO** fica obrigado 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 cessão é outorgada, inclusive encargos previdenciários, trabalhistas e securitários, cabendo ao **CESSIONÁRIO** providenciar, especialmente, os alvarás e seguros obrigatórios legalmente exigíveis.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **CESSIONÁRIO** não terá direito a qualquer indenização por parte do **ESTADO**, no caso de denegação de licenciamento total ou parcial da atividade que se propõe a realizar no imóvel objeto deste termo.

CLÁUSULA DÉCIMA- TERCEIRA: RESTRIÇÕES OUTRAS NO EXERCÍCIO DOS DIREITOS DESTA CESSÃO

O **CESSIONÁRIO** obriga-se, por si e sucessores:

- a) a desocupar o **IMÓVEL** e restituí-lo ao **ESTADO**, nas condições previstas neste Termo, ao término do prazo da cessão, 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 para destinação diversa 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 sucessores, o imóvel objeto desta cessão ou os direitos e obrigações dela decorrentes, salvo expressa e prévia decisão autorizativa do Exmo. Sr. Governador do Estado ou autoridade por ele delegada, mediante celebração de termo aditivo para tal finalidade;

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA: DA FORÇA MAIOR

Em caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo que venha a impedir, total ou parcialmente, o uso do imóvel para as finalidades a que se destina, poderá o **ESTADO**, mediante decisão do Governador, a seu exclusivo critério:

- a) considerar terminada a cessão de uso, sem que o **CESSIONÁRIO** tenha direito a qualquer indenização, seja a que título for, ou
- b) suspender o prazo da vigência deste Termo, não considerando como efetiva utilização do imóvel o período 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



Finda, a qualquer tempo, a cessão de uso, deverá o **CESSIONÁRIO** restituir o **IMÓVEL** em perfeitas condições de uso, conservação e habitabilidade.

PARÁGRAFO ÚNICO: Qualquer dano porventura causado ao **IMÓVEL** será indenizado pelo **CESSIONÁRIO**, podendo o **ESTADO** exigir a reposição das partes danificadas ao estado anterior ou o pagamento do valor correspondente ao prejuízo em dinheiro, como entender que melhor atende ao interesse público.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA: DA REMOÇÃO DE BENS

Finda a cessão de uso ou verificado o abandono do imóvel pelo **CESSIONÁRIO**, poderá o **ESTADO** promover a imediata remoção compulsória de quaisquer bens não incorporados ao seu patrimônio, que não tenham sido espontaneamente retirados do imóvel, sejam do **CESSIONÁRIO** ou de seus empregados, subordinados, prepostos, contratantes ou terceiros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os bens mencionados no *caput* desta cláusula poderão ser removidos pelo **ESTADO** para o 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 do **CESSIONÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Decorridos 2 (dois) anos do seu recolhimento, os bens particulares removidos do **IMÓVEL** serão vendidos em hasta pública, devendo as importâncias respectivas ser levadas a crédito de conta de depósitos, até a habilitação do legítimo proprietário, quando, então, se fará restituição, na forma regulamentar, se não houver ocorrido a prescrição, nos termos do art. 129 da Lei Estadual nº 287/79.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA: DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

Sem prejuízo da rescisão deste Termo, no caso do descumprimento de qualquer obrigação legal ou ora assumida, ou ainda na hipótese de eventual infração a quaisquer dos deveres previstos, ficará o **CESSIONÁRIO** sujeito à arcar com multa correspondente à 10% do valor da obrigação, a ser paga em moeda corrente, incidentes sobre o seu valor, atualizado financeiramente pelo TR, desde seu inadimplemento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além da multa acima prevista, o **CESSIONÁRIO** ficará sujeito ao pagamento da contraprestação pela cessão de uso do **IMÓVEL** se este não for restituído na data do seu termo, quando findada por quaisquer das formas aqui previstas, ou sem a observância das condições em que o recebeu, sendo o valor a ser considerado o constante no laudo de avaliação realizado com o objetivo de estabelecer a taxa de ocupação mensal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A multa e o encargo previsto no parágrafo primeiro incidirão até o dia em que o **IMÓVEL** for efetivamente restituído ou quando retornar às condições originais, seja por providências do **CESSIONÁRIO**, seja pela adoção de medidas por parte do **ESTADO**. Nesta última hipótese, ficará o **CESSIONÁRIO** também responsável pelo pagamento de todas as despesas realizadas para tal finalidade.



PARÁGRAFO TERCEIRO: A disposição prevista nesta cláusula não se aplica ao cumprimento intempestivo da obrigação, caso em incidirá a penalidade prevista no parágrafo segundo da cláusula quinta.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA: DA RESCISÃO DE PLENO DIREITO

O descumprimento, pelo **CESSIONÁRIO**, de qualquer de suas obrigações dará ao **ESTADO** o direito de considerar rescindida de pleno direito a presente cessão, mediante aviso com antecedência (mínima) de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Será considerado descumprimento das condições avençadas, para fins de rescisão, o mau uso do **IMÓVEL**, a alteração de sua destinação, a falta de remessa de documentos obrigatórios, a não execução de obras de reforma das edificações e as necessárias para assegurar o livre acesso a pessoas portadoras de deficiência ou de mobilidade reduzida, assim como a não comprovação da realização do cumprimento dos encargos, cabendo, neste caso, a ocupação do imóvel pelo **ESTADO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos de processo administrativo, assegurado ao **CESSIONÁRIO** o direito ao contraditório e a prévia e ampla defesa.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Rescindida a cessão, o **ESTADO**, de pleno direito, se reintegrará na posse do imóvel e de todos os bens afetados à cessão, oponível inclusive a eventuais cessionários e ocupantes.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA: DAS NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES

O **CESSIONÁRIO** será notificado das decisões ou dos despachos proferidos ou que lhe formulem exigências, por qualquer uma das seguintes formas:

I - publicação no Diário Oficial do Estado, com a indicação do número do processo e nome do **CESSIONÁRIO**;

II - por via postal, mediante comunicação registrada e endereçada ao **CESSIONÁRIO**, com aviso de recebimento (A.R.);

III - pela ciência que do ato venha a ter o **CESSIONÁRIO**: a) no processo, em razão de comparecimento espontâneo ou a chamado de repartição do **ESTADO**; b) pelo recebimento de auto de infração ou documento análogo.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA: DO RITO PROCESSUAL

A cobrança de quaisquer quantias devidas ao **ESTADO** e decorrentes do presente Termo, inclusive multas, far-se-á pelo processo de execução, mediante inscrição em Dívida Ativa, na forma da Lei nº 6.830/80.



PARÁGRAFO ÚNICO: Por essa via o **ESTADO** poderá cobrar não apenas o principal devido, mas ainda juros de 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária, multa contratual, fixada em 10% (dez por cento) do valor do débito, e os honorários de advogado, pré-fixados estes em 20% (vinte por cento) do valor em cobrança, além das custas e despesas do processo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA- PRIMEIRA: DA FISCALIZAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O **ESTADO** 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-SEGUNDA: DA PUBLICAÇÃO

O presente termo deverá ser publicado, em extrato, no Diário Oficial do Estado, dentro de 20 (vinte) dias contados de sua assinatura, por conta do **ESTADO**, ficando condicionada a essa publicação a plena eficácia do mesmo.

PARÁGRAFO ÚNICO: O extrato da publicação deve conter a identificação do instrumento, partes, objeto, prazo, valor e fundamento do ato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA- TERCEIRA: FORO

Fica eleito o foro central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir qualquer questão oriunda do presente Termo ou de sua execução, exceto quanto à propositura de ações possessórias, caso em que prevalecerá o foro da situação do imóvel, renunciando o **CESSIONÁRIO**, por si e seus sucessores, a qualquer outro foro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUARTA: DAS CONDIÇÕES JURÍDICO-PESSOAIS

O **CESSIONÁRIO** apresenta, neste ato, toda a documentação legal comprovando o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura deste termo, que, lido e achado conforme, é rubricado e assinado pelas partes interessadas e por duas testemunhas.

NICOLA MOREIRA MICCIONE
Secretário de Estado da Casa Civil - SECC
CEDENTE - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CESSIONÁRIO

Testemunhas:

1 - _____

Nome:

CPF:

2 - _____

Nome:

CPF: