



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS  
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO NO RIO DE JANEIRO

**CONTRATO DE CESSÃO DE USO GRATUITA**  
**0102.RJ.000003/2024**

Por este instrumento, com força de escritura pública, nos termos do artigo 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 e do inciso III do art. 40 do Decreto nº 11.347, de 17 de março de 2023, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, ajustado o que segue.

<b>1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES</b>
<b>1.1 OUTORGANTE</b>
UNIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, por meio da Secretaria do Patrimônio da União, CNPJ 00.489.828/0021-07, representada neste ato pelo(a) Superintendente do Patrimônio da União, PEDRO PAULO DA SILVEIRA, CPF nº 377.711.167-87, nomeado(a) através da Portaria nº 7.801, publicada no DOU em 25/08 /2023, Seção 2, página 38.
<b>1.2 OUTORGADO</b>
MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO, CNPJ nº 42.498.733/0001-48, representado(a) neste ato pelo(a) Prefeito, EDUARDO DA COSTA PAES, CPF nº 014.751.897-02.

<b>2. OBJETO</b>
CESSÃO DE USO GRATUITA do imóvel descrito no item 3, do qual a UNIÃO é legítima possuidora, para a finalidade descrita no item 4, com fundamento legal no art. 18, inc. I da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

<b>3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>
<b>RIP utilização: 6001.06175.500-2</b> Natureza do imóvel: URBANO Localização: Avenida Francisco Bicalho, nº S/N, Estação Barão de Mauá, Santo Cristo, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro Nº da matrícula cartorial: 140314 Nome do Cartório de Registro de Imóveis: 10º Ofício do Registro de Imóveis Área do terreno/espaco destinada: 34.462,53 m² Área construída destinada: 10.270,00 m² Memorial descritivo: Memorial Descritivo anexado a este cadastro, pois excede a 8 mil caracteres.

#### 4. DADOS DA DESTINAÇÃO

Processo SEI nº: 14022.117240/2023-01

Prazo de vigência: 240 meses

Uso: Unidade/Instalação de Preservação ou Proteção do Meio Ambiente e do Patrimônio Cultural

Especificação do uso:

Descrição da finalidade: destinação faz parte de proposta de empreendimento de múltiplos usos, doravante denominado PROJETO, bem como, a guarda e o restauro do edifício histórico, e de suas plataformas, pelo Município para o imóvel da União denominado Antiga Estação Leopoldina, conforme ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA celebrado entre as partes no processo administrativo nº 19739.009759/2024-37

#### 5. TERMOS E CONDIÇÕES

##### CLÁUSULA PRIMEIRA

A UNIÃO é senhora e legítima proprietária do imóvel localizado na Avenida Francisco Bicalho s/nº, Santo Cristo, Rio de Janeiro - RJ, cadastrado sob Registro Imobiliário Patrimonial – RIP 6001.06174.500.7, com área total de 124.077,50 m² e benfeitorias, registrado sob matrícula nº 140.314 do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, sendo formalizada a Cessão de Uso Gratuita ao Município do Rio de Janeiro, da área de 34.462,77m², cadastrada no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - SPIUnet sob o RIP Utilização nº 6001.06175.500.2.

##### CLÁUSULA SEGUNDA

O mencionado imóvel se descreve e caracteriza conforme consta na matrícula 140.314 do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, apensa no documento SEI-MGI nº [41439682](#), com área total de 124.077,50m², sendo cedida parte da área de 34.462,77m², conforme Memorial Descritivo e planta apensos nos documentos SEI-MGI nº [41608911](#) e nº [41608913](#).

##### CLÁUSULA TERCEIRA

Tendo em vista o disposto no art. 64, do Decreto-Lei nº 9.760/46, no art. 18, inciso I, da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, alterada pela Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007, no art. 11, §2º, do Decreto nº 3.725/2001, na alínea g do inciso II do art. 2º da Portaria MPOG nº 144, de 9 de julho de 2001, bem como os elementos que integram o Processo nº [14022.117240/2023-01](#), a UNIÃO neste ato promove a Cessão de Uso, sob o regime de utilização gratuita, do imóvel descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA ao MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, cuja destinação faz parte de proposta de empreendimento de múltiplos usos, doravante denominado PROJETO, bem como, a guarda e o restauro do edifício histórico, e de suas plataformas, pelo Município para o imóvel da União denominado Antiga Estação Leopoldina, [conforme ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA celebrado entre as partes no processo administrativo nº 19739.009759/2024-37](#).

##### CLÁUSULA QUARTA

O presente contrato terá vigência de **20 (vinte) anos**, a contar da data da assinatura do presente Termo, podendo a critério da OUTORGANTE Cedente e se for de interesse do OUTORGADO Cessionário, ser prorrogado por iguais períodos, mediante manifestação escrita com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias antes de findo o prazo do estabelecido nesta cláusula.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O OUTORGADO Cessionário tem o prazo de **36 (trinta e seis) meses, contados da data da assinatura do presente contrato**, para concluir o restauro do edifício histórico denominado Antiga Estação Leopoldina, no contexto do projeto de destinação que trata a CLÁUSULA TERCEIRA.

#### CLÁUSULA QUINTA

Com fundamento no art. 72, inciso VIII e art. 76, §3º, inciso I da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a contratação direta por dispensa de licitação para a Cessão de Uso Gratuito ora celebrada foi dispensada através da Autorização de Dispensa de Licitação do Senhor Superintendente do Patrimônio da União no Rio de Janeiro, acostado ao processo administrativo em referência (Doc. SEI/ME nº [41725024](#)).

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Atendendo ao disposto no art. 72, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021, a Superintendência do Patrimônio da União no Rio de Janeiro providenciará a publicação do extrato decorrente do contrato no Diário Oficial da União.

#### CLÁUSULA SEXTA

Atendendo aos termos da Portaria SPU nº 122, de 13 de junho de 2000, ou a que vier substituí-la, o Outorgado Cessionário deverá afixar placa no imóvel objeto da presente cessão, contendo as marcas da Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos e do Governo Federal, conforme modelo a ser encaminhado pela Superintendência do Patrimônio da União no Rio de Janeiro, ficando os custos de confecção e instalação da placa a cargo do Outorgado Cessionário.

#### CLÁUSULA SÉTIMA

A publicação do extrato do presente Termo em meio oficial, que constitui condição de sua eficácia, será providenciada pela SPU até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.

#### CLÁUSULA OITAVA

A presente cessão de uso não exime o cessionário de obter os licenciamentos, autorizações e alvarás necessários à implantação e à execução do projeto, bem como de observar rigorosamente a legislação e os respectivos regulamentos das autoridades competentes e dos órgãos ambientais.

#### CLÁUSULA NONA

Toda e qualquer alteração ao presente Contrato deverá ser processada mediante celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização.

## CLÁUSULA DÉCIMA

São obrigações do OUTORGADO Cessionário:

I - Zelar pelo imóvel cedido, realizar sua fiscalização, manutenção, conservação e guarda bem como obedecer às normas e a legislação pertinente sob pena de indenizar, objetivamente, quaisquer danos causados provenientes das atividades desenvolvidas no imóvel objeto desta cessão, a usuários ou terceiros, inclusive eventuais danos ambientais na forma disciplinada na legislação ambiental vigente;

II - Permitir o livre acesso, às instalações do empreendimento, de servidores da Superintendência do Patrimônio da União e de outros órgãos com jurisdição sobre a área do imóvel cedido quando devidamente identificados e em missão de fiscalização;

III - Obriga-se o OUTORGADO Cessionário a realizar, as suas expensas, as despesas com manutenção, vigilância, água, luz e conservação durante a vigência do contrato;

IV - Incumbir o pagamento dos impostos, taxas e tarifas incidentes, ou que venham a incidir, sobre o bem ora cedido, ou sobre a sua utilização; e

V – Apresentar, se houver área construída ou a partir do momento que houver construção e benfeitorias na área cedida, em 60 (sessenta) dias, apólice de seguro do imóvel contra danos físicos e materiais, em valor não inferior ao avaliado pela SPU, com cláusula onde conste a UNIÃO como beneficiária.

VI - Contratar seguro contra incêndio, estipulando o prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação da respectiva apólice anualmente.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Os direitos e obrigações mencionados na Portaria autorizativa, bem como os contidos nesta cláusula, não excluem outros, explícita ou implicitamente, decorrentes do contrato de cessão e da legislação pertinente.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O OUTORGADO Cessionário fica obrigado a:

I - Apresentar, caso aplicável, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, plano de trabalho para a promoção da acessibilidade, prevendo a [conclusão das obras e ou intervenções no prazo estabelecido no PARÁGRAFO ÚNICO da CLAUSULA QUARTA, contados da data de assinatura do Presente Termo](#) , e manter a acessibilidade do prédio nos termos da Lei n.º 10.048, de 8/11/2000 e da Lei n.º 10.098, de 19/12/2000, regulamentadas pelo Decreto n.º 5.296, de 2/12/2004, e conforme os critérios estabelecidos pela Norma 9050 /2004 da ABNT, ou legislação que venha a substituí-los ou complementá-los;

II - Remeter anualmente à respectiva Superintendência do Patrimônio da União no Rio de Janeiro, relatório circunstanciado que comprove o adimplemento do encargo previsto.

III - Responsabilizar-se por quaisquer usos ou intervenções feitas nas áreas cedidas, devendo zelar pela integridade física dos bens recebidos em cessão, obrigando-se a utilizar das normas de direito para a proteção desses bens contra a ameaça de turbação ou esbulho;

IV - Solicitar à Superintendência do Patrimônio da União no Rio de Janeiro a averbação em cadastro próprio e na matrícula do imóvel quando houver incorporação de benfeitorias nas áreas cedidas;

V - Reverter o bem da União, ao fim do contrato, em idênticas ou melhores condições do que as recebidas;

VI - Ter ciência de que todas as benfeitorias realizadas pelo cessionário na área cedida serão incorporadas aos bens da União ao final do contrato;

VII - Obter autorizações, licenças ou alvarás para a implantação, funcionamento e manutenção do empreendimento, bem como suas renovações, se necessárias; e

VIII - Ter ciência que a manutenção da eficácia deste contrato depende da regular situação das autorizações, licenças ou alvarás aplicáveis ao empreendimento.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

O OUTORGADO Cessionário do imóvel se compromete a:

I - Adotar modelo de gestão organizacional e de processos estruturados na implantação de ações voltadas ao uso racional de recursos naturais, promovendo a sustentabilidade ambiental e socioeconômica na Administração Pública Federal;

II - Implementar ações de eficiência energética nas edificações públicas e de boas práticas na gestão e uso de água, de acordo com as disposições da Instrução Normativa MP/SLTI n.º 02, de 04 de junho de 2014 e as recomendações da Portaria MP n.º 23, de 12 de fevereiro de 2015, ou legislação que vier a substituí-las ou complementá-las; e

III - Implantar a separação dos resíduos recicláveis descartados na fonte geradora, destinando-os à coleta seletiva solidária em cumprimento ao Decreto nº 10.936, de 12 de janeiro de 2022.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

O OUTORGADO Cessionário do imóvel, a partir da conclusão da obra de restauro, fica obrigado a:

I - Desenvolver o Plano de Prevenção e Combate a Incêndios – PPCI, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e a [apresentar o respectivo laudo conclusivo de vistoria do corpo de bombeiros, no prazo estabelecido no PARÁGRAFO ÚNICO da CLAUSULA QUARTA](#); e

II - Obter carta “habite-se” emitida pelo Poder Público Local em 180 (cento e oitenta) dias, abrangendo todas as benfeitorias realizadas no imóvel, e caso seja necessário, promover a [adequação física no prédio, no prazo estabelecido no PARÁGRAFO ÚNICO da CLAUSULA QUARTA](#).

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O destinatário do imóvel deverá remeter, nos prazos previstos nesta cláusula, documentação comprobatória do adimplemento dos encargos à respectiva Superintendência do Patrimônio da União no Rio de Janeiro.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Havendo contratação de execução de obras públicas, previamente autorizada pela Superintendência do Patrimônio da União no Rio de Janeiro, o destinatário do imóvel compromete-se a atender as determinações do Acórdão n.º 853/2013 – TCU – Plenário, que importam assunção de obrigação de fazer quanto:

I – A inclusão de cláusulas em edital e contrato que estabeleçam a obrigação do contratante, em conjunto com a Administração Pública, providenciar, como condição indispensável para o recebimento definitivo do objeto:

I.1 – as “built” da obra, elaborada pelo responsável de sua execução;

I.2 – comprovação das ligações definitivas de energia, água, telefone e gás;

I.3 – laudo de vistoria do corpo de bombeiros aprovando a obra;

I.4 – carta de “habite-se”, emitida pela prefeitura;

I.5 – certidão negativa de débitos previdenciários, específica para o registro da obra junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

II – A exigência, junto à contratada, da reparação dos vícios verificados dentro do prazo de garantia da obra, nos termos do art. 618 da Lei n.º 10.406/2002, c/c o art. 69 da Lei n.º 8.666/93 e o art. 12 da Lei n.º 8.078/90;

III – A abstenção de realizar o recebimento provisório de obras com pendências, as quais deverão ser solucionadas pela construtora, nos termos do Acórdão n.º 853/2013 – TCU – Plenário;

IV – A realização de avaliações periódicas da qualidade das obras concluídas sob gestão própria, após seu recebimento, no máximo a cada doze meses, bem como a notificação do contratado quando defeitos forem observados durante o prazo de garantia quinquenal, certificando-se de que as soluções por ele propostas sejam as mais adequadas;

V – O ajuizamento de ação judicial caso os reparos não sejam iniciados pelo contratado; e

VI – O arquivamento, entre outros documentos, de projetos, “as built”, especificações técnicas, orçamento, termos de recebimento, contratos e aditamentos, diário de obras, relatórios de inspeções técnicas após o recebimento da obra e notificações expedidas;

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Considerando Relatório de Fiscalização do Imóvel, elaborado pelas partes que assinam este Contrato, a partir de visitas realizadas nos dias 16 e 18 de abril de 2024, fica o OUTORGANTE Cedente responsável por:

I - notificar o Estado do Rio de Janeiro e seus órgãos vinculados para retirada completa dos arquivos, mapas, documentos ferroviários e de todos os móveis materiais de sua responsabilidade no interior do prédio, em prazo razoável que não prejudique a obra de restauro; e

II - fazer intermediação junto ao IPHAN para dar a destinação adequada aos equipamentos (vagões e locomotivas) que se encontram na área, em prazo razoável que não prejudique a obra de restauro.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Responderá o OUTORGADO Cessionário por quaisquer reivindicações que venham a ser efetuadas por terceiros, concernentes a área de que trata este Contrato, inclusive no que se refere às benfeitorias e acessórios ali existentes.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

É vedado ao OUTORGADO Cessionário introduzir qualquer alteração ou modificação na disposição do imóvel, salvo se houver consentimento por escrito do OUTORGANTE Cedente. Se executadas obras, estas se incorporarão ao imóvel, sem que assista ao OUTORGADO Cessionário o direito de indenização ou retenção das mesmas, a qualquer pretexto.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

Considerar-se-á rescindido o presente contrato de cessão, independente de ato especial, retornando o imóvel à posse do OUTORGANTE Cedente, sem direito o OUTORGADO Cessionário a qualquer indenização, inclusive por benfeitorias que realizar, nos seguintes casos:

a) se ao imóvel, no todo ou em parte vier a ser dada destinação diversa da prevista na CLÁUSULA TERCEIRA deste Contrato;

b) se inobservado o prazo de 36 (trinta e seis) meses fixado no PARÁGRAFO ÚNICO da CLÁUSULA QUARTA para implantação do projeto;

c) se ocorrer inadimplemento de cláusula contratual;

d) se o OUTORGADO Cessionário renunciar à cessão, ou deixar de exercer as suas atividades específicas, ou ser extinto; e

e) na hipótese de necessidade ou interesse público superveniente ou se, em qualquer época, a OUTORGANTE Cedente necessitar do imóvel cedido para o seu uso próprio, ressalvada, em tais casos, a indenização por benfeitorias necessárias, de cuja realização tenha sido dado o prévio e indispensável conhecimento à União.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA

A presente cessão é feita nas seguintes condições:

a) cessado o prazo estabelecido na CLÁUSULA QUARTA, reverterá o próprio nacional à administração da OUTORGANTE, independentemente de ato especial;

b) a cessão fica sujeita à realização de vistorias/fiscalizações periódicas, por parte da SPU/RJ, para confirmação do cumprimento da destinação e dos encargos estabelecidos no presente contrato de cessão;

c) não será permitida a invasão, cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do previsto na CLÁUSULA TERCEIRA;

d) qualquer ampliação ou alteração do imóvel cedido deve, obrigatoriamente, ser comunicada prévia e formalmente à SPU/RJ, incumbindo ao OUTORGADO, após a autorização, encaminhar à SPU/RJ a documentação necessária à averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como a certidão comprobatória de sua ocorrência; e

e) Remeter anualmente à Superintendência do Patrimônio da União no Rio de Janeiro relatório circunstanciado, acompanhado de relatório fotográfico, que comprove o adimplemento dos encargos previstos no presente contrato.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA

Verificado o descumprimento de quaisquer das condições mencionadas nas letras “a”, “b”, “c” e “d” da CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA, serão fixadas as responsabilidades decorrentes dos fatos apurados, resguardados os imperativos legais e os preceitos da hierarquia funcional.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

Compromete-se o OUTORGADO a comunicar o OUTORGANTE no prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) dias de antecedência a intenção de devolução do imóvel.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Na hipótese de não observância da antecedência mínima, fica o Outorgado responsável pela guarda e manutenção do imóvel pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da formalização do pedido de devolução.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA



As controvérsias decorrentes da execução do presente Contrato que não puderem ser solucionadas diretamente por mútuo acordo entre as partes, deverão ser encaminhadas ao órgão de consultoria e assessoramento jurídico do órgão ou entidade pública federal, sob a coordenação e supervisão da Câmara de Mediação e de Conciliação da Administração Federal (CCAF), órgão da Advocacia-Geral da União (AGU), para prévia tentativa de conciliação e solução administrativa de dúvidas de natureza eminentemente jurídica relacionadas à execução contratual.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Não logrando êxito a tentativa de conciliação e solução administrativa, será competente para dirimir as questões decorrentes deste instrumento contratual o foro da Justiça Federal da Subseção Judiciária do Rio de Janeiro, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, nos termos do artigo 101, inciso I, da Constituição Federal, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado ou especial que seja.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

As partes, inclusive suas testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos e digitais como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação não emitidas pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP- Brasil), conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória no 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

E por se acharem assim justos e contratados, assinam a UNIÃO como CEDENTE e o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO como CESSIONÁRIO, juntamente com as testemunhas, depois de lido e achado conforme o presente instrumento, o qual é lavrado em livro próprio da Superintendência do Patrimônio da União no Rio de Janeiro, de acordo com o art. 74 do Decreto-Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Documento assinado eletronicamente

PEDRO PAULO DA SILVEIRA  
Superintendente do Patrimônio da União

Documento assinado eletronicamente

EDUARDO DA COSTA PAES  
Prefeito

**ANEXO DO CONTRATO DE CESSÃO DE USO GRATUITA**  
**0102.RJ.000003/2024**

OBRIGAÇÕES					
Item	Categoria	Recorrente	Periodicidade	Descrição	Prazo para cumprimento (em meses)
1	Comprovação da manutenção da finalidade da destinação	Sim	Anual	prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da data da assinatura do presente contrato, para concluir o restauro do edifício histórico denominado Antiga Estação Leopoldina	36

