

**ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA****MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO  
DISTRIBUIDORA DE FILMES S/A - RIOFILME  
EDITAL DE CONCORRÊNCIA N° \_\_\_\_/2018**

**CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO INCLUINDO INVESTIMENTO INICIAL DO ESPAÇO CULTURAL DENOMINADO CASAS CASADAS.**

**1 – INTRODUÇÃO E OBJETIVO**

O charmoso complexo de seis residências multifamiliares autônomas com arquitetura em estilo neoclássico foi construído por etapas entre os anos de 1874/1875 e 1885 no bairro de Laranjeiras. O responsável pela obra foi o comerciante português Antonio Oliveira Leal. O prédio chama-se Casas Casadas por serem coladas umas às outras, fazendo alusão os biscoitos casadinhos, que também possuem origem portuguesa. As Casas Casadas foram passadas por várias gerações da Família Leite Leal após a morte de Antonio, em 1888.

O complexo localizado no número 307 da Rua das Laranjeiras sempre ganhou destaque por sua imponência. Mas as Casas Casadas também já passaram por momentos complicados. No ano de 1970, o Sr. Lúcio Thomé adquiriu todas as casas e tornou-se o único proprietário. Seu objetivo era demolir as residências para explorar toda a área ocupada, já que o bairro estava em crescente expansão imobiliária.

Os moradores de Laranjeiras criaram um movimento para evitar a demolição. O Sr. Jorge Fernandes, que residia em uma das Casas, procurou o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC) para conseguir auxílio e impedir a destruição total das Casas Casadas. Em 1979, aconteceu o tombamento histórico do prédio feito pelo INEPAC. Para que isso ocorresse, a atuação dos moradores do bairro através da Associação de Amigos e Moradores de Laranjeiras (AMAL). Em 1988, as Casas Casadas foram doadas para a Beneficência Portuguesa.

Em 1994, um grande incêndio atingiu as residências. Em dezembro de 1994, a Prefeitura do Rio adquiriu o imóvel. No ano de 1997 iniciou-se o período de restauração das Casas, que mesmo com algumas interrupções, terminou em 2004. Desde 2006, as Casas Casadas abrigam a sede da RioFilme.

O objetivo da RioFilme com a presente concessão é selecionar o ente privado à exploração do equipamento cultural compreendendo tanto a parte de implantação, manutenção e conservação.

Referida exploração consiste na utilização dos espaços DESTINADOS a duas salas de cinema, livraria e restaurante.

Ao selecionar o privado, a RioFilme entende que o concessionário terá o papel para além da gestão do equipamento (inclusive reformas), o de fomentar à parceria público/privada no sentido de agregar valor financeiro à operação do equipamento visando a montagem de programação cultural diversificada e de qualidade, voltada aos propósitos definidos neste Termo de Referência, com a finalidade de proporcionar à população da cidade do Rio de Janeiro e a seus visitantes a oportunidade de usufruir do conforto de equipamento e de espetáculos de qualidade.

## **PROJETO DE IMPLANTAÇÃO E PLANTAS ARQUITETÔNICAS (ANEXO III E ANEXO V)**

O **Projeto de implantação** compreende o conjunto de propostas adotado pelo modelo referencial deste EDITAL, elaborado a partir dos estudos e de demandas atuais para a implantação da infraestrutura mínima necessária ao desenvolvimento das atividades das salas de cinemas, da livraria e do restaurante.

**Plano de Ocupação Referencial**, contendo a localização das intervenções atuais e previstas pelo modelo referencial, como uma das possibilidades de execução do objeto do contrato. Este capítulo apresenta ainda o conceito arquitetônico referencial para as instalações das **salas de cinemas, da livraria e do restaurante.**

## **2 – JUSTIFICATIVA**

Atualmente a RioFilme conta com o espaço destinado a essa exploração ocioso, entendendo o grande potencial de exploração desta área, ao permitir o uso deste espaço com exploração pelo privado, respeitadas as normas reguladoras, as quais visam preservar a qualidade dos serviços e acessibilidade a Cultura pela sociedade em geral e dos munícipes em particular, a RioFilme vislumbra incrementar e potencializar o fomento cultural através de agentes especialistas em produção cultural com experiência comprovada em gestão de equipamentos culturais semelhantes ao objeto desta licitação.

## **3 - ESPECIFICAÇÃO DA AREA OBJETO DESTA LICITAÇÃO**

O concessionário deverá explorar por si as atividades principais e acessórias que poderão ser desenvolvidas no equipamento, a saber: 2 (duas) salas de cinema que deverão obrigatoriamente exibir conteúdo pré-aprovado pela RioFilme, Livraria, restaurante e salas multiusos para atividades diversas,

levando em consideração a finalidade principal do equipamento e sua destinação como um equipamento cultural diferenciado pelo padrão de excelência em oferta de bens e produtos culturais.

**SALAS DE CINEMA: (DESCREVER DIMENSÕES DO ESPAÇO)**

**LIVRARIA: (DESCREVER DIMENSÕES DO ESPAÇO)**

**RESTAURANTE: (DESCREVER DIMENSÕES DO ESPAÇO)**

## **5 - CONDIÇÕES GERAIS DE PRESTAÇÃO DO OBJETO DA CONVOCAÇÃO PÚBLICA.**

O espaço destinado a esta concessão deverá ser gerido por pessoa jurídica de direito privado, devidamente qualificada, com experiência prévia na área cultural e com objetivo de administrar e manter o espaço cultural, promovendo, desenvolvendo e estimulando programação de exposições, eventos, cursos, fóruns, conferências e assemelhados.

## **6 – OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONARIO**

6.1. A concessionaria deverá dar início a execução do seu plano operacional e plano de intervenção de imediato logo após a assinatura do contrato, além das obrigações previstas abaixo:

- a) Desenvolver a gestão política, técnica e administrativa das salas de cinema, livraria e restaurante de forma transparente;

- b) Desenvolver ações destinadas à valorização, capacitação e bem estar do conjunto de funcionários que irão desempenhar atividades no âmbito desta concessão;
- c) Manter um programa de exposições, a ser previamente aprovada pelo RioFilme;
- d) Desenvolver e implementar programa cultural de forma integrada à programação, destinadas a diferentes públicos e articulados com diferentes instituições;
- e) Responsabilizar-se, integralmente, pela manutenção de todos os equipamentos e/ou benfeitorias que venham a ser necessárias ao funcionamento das atividades das salas de cinema, livraria de restaurante, sem provocar alterações que comprometam ou descaracterizem o local e/ou qualquer dos ambientes que compõem o complexo, ou que ainda não estejam previamente aprovadas pela RioFilme;
- f) Executar programa de segurança que trate dos aspectos da edificação, do acervo e dos públicos interno e externo, incluindo a manutenção de sistemas, equipamentos e instalações, definindo rotinas de segurança e estratégias de emergência;
- g) Desenvolver programa de financiamento e fomento, aplicando estratégias voltadas para planejamento, avaliação do desempenho, captação e gerenciamento dos recursos econômicos oriundos de diversas fontes;

- h) Implementar um programa de difusão e divulgação do complexo cultural, com objetivo de democratizar os projetos e atividades da instituição, além de disseminar, difundir e consolidar a imagem institucional nos âmbitos local, regional, nacional e internacional;
- i) Submeter à aprovação da RioFilme, a grade de programação anual das salas de cinema e toda e qualquer utilização ou associação de imagem ou marca de terceiros ao equipamento denominado Casas casadas, obedecendo prazos determinados pelo poder concedente.

## **7 - ENCARGOS**

7.1. Implantação (intervenção), conservação e manutenção de todo o equipamento denominado Casas Casadas (objeto desta licitação) de modo que ao final do prazo de permissão, estes bens sejam revertidos a RioFilme em perfeito estado.

## **8 – METAS DE DESEMPENHO**

8.1. Atingir o pleno funcionamento do equipamento denominado Casas Casadas no prazo de 02 (dois) anos a contar da assinatura do Contrato de Concessão, desenvolvendo programação cultural de excelência. Para tal as metas serão divididas em metas administrativas e metas qualitativas a serem aferidas ao final do ano de 2019. Após esse período, as metas deverão ser repactuadas com a RioFilme;

8.2. Metas Administrativas:

8.3. Implementar, administrar, supervisionar e gerenciar o complexo cultural Casas Casadas com eficiência, eficácia, transparência e economicidade, da seguinte forma:

- 
- Divulgação do balanço anual; e
  - Contratação de auditoria externa para revisão de contas.

8.4. Garantir a manutenção e segurança do equipamento e das instalações com as seguintes ações:

- Contratação de seguro predial e de equipamentos;

8.5. Desenvolver plano de fomento de recursos cumprindo as seguintes etapas:

- Desenvolver Planejamento Estratégico anual objetivando a captação de recursos, visando ampliar as parcerias para o cumprimento integral da missão do complexo cultural;

8.6. Desenvolver um Plano de Comunicação Institucional que fortaleça a presença do complexo cultural Casas Casadas nos veículos de comunicação como equipamento cultural de alta qualidade e interesse cultural, assegurando as seguintes ações:

- Implementar um canal de comunicação eficiente e ágil com o público por meio da internet;
- Prestar informações atualizadas sobre a programação cultural dos cinemas; e
- Produzir diversos tipos de material de divulgação para ampliar o conhecimento e interesse do público pelo cinema.

8.7. Metas Qualitativas:

8.8. Garantir o pleno funcionamento do complexo cultural Casas Casadas no período de dois anos, cumprindo as seguintes expectativas:

- Assegurar a plena utilização das salas de cinema e dos espaços expositivos;

- Garantir política de gratuidade considerando um dia gratuito por semana e visitação gratuita de grupos da rede pública escolar pré-agendados;
- Garantir ao menos 12 datas no ano de forma gratuita para utilização dos espaços para atividades da RioFilme.

8.9. Desenvolver e executar projetos e ações que promovam a inclusão social, trazendo as salas de cinema grupos sociais diversificados, não atendidos socialmente e com maiores dificuldades no acesso a equipamentos culturais, assim como pessoas portadoras de necessidades especiais, pessoas em situação de vulnerabilidade social e outros grupos com necessidade de atendimento especial.

8.10. Implementar plano de fomento de recursos cumprindo as seguintes expectativas:

- Administrar os recursos captados com parceiros públicos e privados com economicidade e transparência; e
- Elaborar projetos para editais e leis de incentivo e realizar outras ações de desenvolvimento institucional.

## **9 – ESTIMATIVA DE CUSTOS DO PROJETO**

9.1. Conforme modelo referencial de projeto de implantação (Anexo III), o custo detalhado de material, obra e aquisição de equipamentos é de R\$ 2.374.949,00 (dois milhões, trezentos e setenta e quatro mil e novecentos e quarenta e nove reais)

## **10 - PRAZO PARA EXECUÇÃO DO PROJETO**

10.1. Ainda em conformidade com o modelo referencial de projeto de implantação, o prazo estimado para conclusão de toda obra de implantação,



bem como da instalação de todos os equipamentos necessários ao correto funcionamento do complexo cultural. (salas de cinema, livraria, restaurantes e salas multiculturais) é de aproximadamente 12 meses.

## **11 - FORMA DE PAGAMENTO MENSAL DA OUTORGA**

11.1.O valor de outorga mensal deverá ser pago pelo concessionário, até o 10º décimo útil de cada mês, através de transferência bancaria em conta a ser indicada pelo departamento financeiro da RioFilme.

11.2. Por ocasião do pagamento deverá a CONCESSIONÁRIA apresentar, em cada ato, cópia da certidão que comprove a regularidade para com o FGTS e Previdência Social/Receita Federal.

## **12 - RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

12.1.A fiscalização dos serviços objeto da concessão caberá ao DEPARTAMENTO JURIDICO, representando a CONCEDENTE, e este Departamento indicará um funcionário da sua equipe para tal função.

12.2.Caberá à fiscalização exercer rigoroso controle do cumprimento da concessão, em especial quanto à quantidade e qualidade dos serviços executados, fazendo cumprir todas as disposições de lei, do Edital e da concessão.

12.3.Todas as comunicações da fiscalização em relação a concessão deverão ser realizadas por ESCRITO por meio de memorandos ou ofícios, sejam elas direcionadas à CONCESSIONÁRIA ou direcionadas a RioFilme.

12.4.Na hipótese da CONCESSIONÁRIA se recusar a assinar o recebimento das Ordens de Serviços e de ofícios, o mesmo será enviado por fax e/ou por meio de carta registrada, considerando-se a comunicação feita para todos os efeitos.

12.5.A CONCEDENTE adotará as providências legais e contratuais cabíveis

se for verificada a ocorrência de irregularidade no cumprimento da concessão, inclusive a aplicação de penalidade quando for o caso.

12.6.A CONCESSIONÁRIA deverá permitir ao pessoal da fiscalização livre acesso a todas as suas dependências, inclusive às máquinas, ao pessoal e ao material, prestando, quando solicitado, todas as informações necessárias quanto à operação do sistema.

### **13 - CONDIÇÕES DE REAJUSTE**

13.1.O valor de outorga mensal poderá ser reajustado, com intervalo mínimo de 12 (doze) meses, para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste, sendo o reajuste efetuado sobre o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou sobre o índice que vier substituí-lo em caso de sua extinção.

### **14 - PENALIDADES**

14.1.O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas acarretará na aplicação, a juízo da CONCEDENTE, das seguintes sanções, independentemente da rescisão do termo:

- a) Advertência;
- b) Multas;
- c) Suspensão temporária do direito de participar em licitação da CONCEDENTE e impedimento de contratar com a Administração Pública Municipal;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição.

14.2.A contratada estará sujeita às seguintes multas:

- a) Por dia de atraso em relação ao cronograma: multa no valor equivalente a 0,1% (zero vírgula um por cento) referente a parcela da outorga;

b) Por dia de atraso no comparecimento para assinatura de eventual termo aditivo: multa no valor equivalente a 0,3% (zero vírgula três por cento) referente à parcela da outorga;

c) Pelo descumprimento de outras obrigações legais e contratuais, regularmente apuradas: multa de até 20% (vinte por cento) do valor total da concessão.

14.2. As sanções de suspensão e declaração de inidoneidade poderão ser cumuladas com multa.

14.3. As multas poderão ser cumulativas, reiteradas e aplicadas em dobro, sempre que se repetir o motivo.

14.4. A multa, aplicada após regular processo administrativo, será cobrada judicialmente ou extrajudicialmente, a critério da CONCEDENTE.

14.5. Da intenção de aplicação de quaisquer das penalidades previstas, será concedido prazo para defesa prévia de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da notificação, exceto nos casos em que a sanção for estabelecida com base no inciso IV do artigo 87 da Lei Federal nº 8.666/93, devidamente atualizada, no qual há prazo de 10 (dez) dias para apresentação de defesa pelo interessado, a contar da abertura de vista do respectivo processo, nos termos do artigo 87, §3º, da mesma lei.

## **15 – DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO**

15.1. As normas para extinção desta concessão serão regidas pela Lei Federal nº 8.987/95.

15.2. A presente concessão poderá ser extinta pelos seguintes motivos:

I - advento do termo de concessão;

II - encampação;

III - caducidade;

IV - rescisão;

V - anulação;

VI - falência ou extinção da empresa concessionária.

15.3. Caberá a intervenção pela CONCEDENTE em caráter excepcional com o fim exclusivo de assegurar a regularidade e a adequação na execução do serviço, bem como o fiel cumprimento do termo de concessão e das normas legais e regulamentares pertinentes.

15.3.1. A intervenção será feita por despacho motivado pela CONCEDENTE, que conterà obrigatoriamente a designação do interventor, o prazo da intervenção, os objetivos e limites da medida.

15.3.2. O período de intervenção não será superior a 180 (cento e oitenta) dias, findo o qual o interventor proporá à CONCEDENTE ou a extinção da concessão ou a devolução do termo à CONCESSIONÁRIA.

15.3.3. Cessada a intervenção e não ocorrendo a extinção da concessão, haverá imediata prestação de contas pelo interventor, que responderá pelos atos praticados durante sua gestão, sem prejuízo de sua responsabilidade pela CONCEDENTE e do direito à indenização da CONCESSIONÁRIA.

15.3.4. A intervenção será adotada como medida preliminar à rescisão unilateral do ajuste.

15.3.5. Durante o processo de intervenção e antes de ser decretada a extinção da concessão, será assegurado à CONCESSIONÁRIA o direito à ampla defesa.

15.5. A inexecução total ou parcial do ajuste acarretará, a critério do poder concedente, a declaração de caducidade da concessão ou a aplicação das sanções contratuais, respeitadas as disposições desta cláusula, do art. 27 da Lei Federal nº 8.987/95.

15.5.1. A caducidade da concessão poderá ser declarada pelo poder concedente quando o serviço estiver sendo prestado de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores da qualidade do serviço e, quando a CONCESSIONÁRIA:

*15.5.1.1. Descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes à concessão;*

*15.5.1.2. Paralisar o serviço ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior;*

*15.5.1.3. Perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para manter a adequada prestação do serviço concedido;*

*15.5.1.4. Não cumprir as penalidades impostas por infrações, nos devidos prazos;*

*15.5.1.5. Não atender a intimação do poder concedente no sentido de regularizar a prestação do serviço;*

*15.5.1.6. For condenada em sentença transitada em julgado por sonegação de tributos, inclusive contribuições sociais.*

15.6. A declaração da caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação da inadimplência da concessionária em processo administrativo, assegurado o direito de ampla defesa.

15.6.1. Não será instaurado processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, os descumprimentos contratuais no item anterior, dando-lhe um prazo para corrigir as falhas e transgressões apontadas e para o enquadramento, nos termos da concessão.

15.6.2. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por decreto do poder concedente, independentemente de indenização prévia, calculada no decurso do processo.

15.6.3. A indenização de que trata a cláusula anterior, será devida na forma do art. 36 Lei Federal nº 8.987/95 e do termo de concessão, descontado o valor das multas contratuais e dos danos causados pela CONCESSIONÁRIA.

15.6.4. Declarada a caducidade, não resultará para a CONCEDENTE qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da CONCESSIONÁRIA.

## **16 – BENS REVERSIVEIS**

16.1. Haverá reversão de bens relativos A IMPLANTANÇÃO DO OBJETO DESTA CONCESSÃO A CONCEDENTE ao final da concessão. (Obras, mobiliário e equipamentos)

16.2. Excetuando os itens acima, não haverá reversão dos demais bens ao final do termo da concessão. (Estoque restaurante e estoque livraria)

16.3. A CONCESSIONÁRIA obriga-se a retirar do local objeto da concessão o estoque descrito acima no prazo máximo de 30 (trinta) dias do término da concessão.

## **17 - DECLARAÇÃO**

17.1. Declaramos que este Projeto Básico está de acordo com a Lei nº 8.666 de 21.06.93 e suas alterações.

---

Presidente da Comissão de Licitação