

Niterói, 03 de setembro de 2026

Ao Consórcio formado por Reeve S.A., na qualidade de líder, Duarte Garcia, Serra Netto e Terra Sociedade de Advogados e Atobá Infraestrutura,

Ref.: Procedimento de Manifestação de Interesse nº 003/2026, relativo à elaboração de Estudos para gestão, operação e exploração do Cinema Icaraí. Resposta à Solicitação de Informações apresentada por esse Consórcio em 19 de agosto de 2026, com fundamento no item 10.5 do Edital de Chamamento Público.

Prezados Senhores,

Em atenção à Solicitação de Informações protocolada em 19/08/2026, o Escritório de Parcerias e Investimentos (ESPIN), por intermédio da Comissão de Seleção do PMI nº 003/2026, apresenta as respostas e esclarecimentos abaixo, organizados na mesma numeração adotada pelo Consórcio.

1. Acervo Técnico e Documental do Imóvel

- a)** Projetos de arquitetura executivos e as built, incluindo plantas de todos os pavimentos, cortes, fachadas e quadro de áreas. O Anexo VII do Edital disponibilizou peças de arquitetura, razão pela qual se solicita também o respectivo arquivo em DWG.
- b)** Projetos executivos, em PDF e em DWG, das especialidades a seguir, não identificadas entre os documentos até aqui disponibilizados, isto é, elétrica, hidráulica, gás, se houver, drenagem, iluminação, acústica, estrutura, fundação e contenção, fachada, ar-condicionado, combate a incêndio e acessibilidade.
- c)** Projeto legal aprovado nos órgãos públicos competentes, com os cálculos de área, o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação, acompanhado das aprovações do órgão de tombamento, da Prefeitura e da Secretaria do Meio Ambiente.
- d)** Aprovações do órgão de patrimônio relativas à reforma em curso.
- e)** Levantamento topográfico do terreno.
- f)** Levantamento cadastral e memoriais descritivos porventura existentes.
- g)** Laudos técnicos disponíveis, em especial laudo estrutural, laudo de patologias construtivas e laudos de vistoria das instalações.
- h)** Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros vigente ou, na sua ausência, o estágio do processo junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro.
- i)** Licenças, alvarás e autorizações vigentes relativas ao imóvel e às atividades nele exercidas.
- j)** Documentação do tombamento, com o ato que o instituiu e as diretrizes do órgão de tutela quanto às intervenções admitidas na edificação.
- k)** Histórico das intervenções, reformas e manutenções realizadas no imóvel nos últimos dez anos.
- l)** Matrícula atualizada do imóvel e íntegra do Termo de Cessão de Uso celebrado com a Universidade Federal Fluminense em 04 de junho de 2019, com eventuais aditivos.

Os pedidos das alíneas "a" a "I" consistem em solicitação de documentos e arquivos técnicos. O Edital disponibiliza, em seu Anexo VII ("Documentos para consulta"), parte do acervo do imóvel; os demais itens dizem respeito, em sua maioria, a documentos produzidos no âmbito da obra de reforma em curso, cujo levantamento está sendo feito junto à ION, empresa responsável pela obra, e serão encaminhados a esse Consórcio tão logo recebidos.

O Termo de Cessão de Uso celebrado entre a UFF e o Município em 04/06/2019 (Processo nº 23069.052394/2016-68) segue anexo/já disponibilizado na íntegra a esse Consórcio. A matrícula atualizada do imóvel será verificada e encaminhada em momento posterior.

2. Obras e Intervenções Contratadas ou em Curso

- a)** Cópia do edital, da planilha orçamentária, da composição do BDI e do cronograma físico-financeiro das licitações e obras contratadas.
- b)** Identificação do escopo já executado e do escopo remanescente, com o respectivo percentual de avanço físico
- c)** Projeto básico e projeto executivo que instruem o contrato de obra em curso. O contrato disponibilizado remete a ambos, sem que tenham sido anexados, e são esses documentos que permitem aferir o nível da intervenção em andamento e, por consequência, o investimento remanescente a cargo da futura concessionária.
- d)** Cronograma vigente da reforma, com a data prevista de conclusão das obras e de disponibilização do equipamento.
- e)** Há pendência de regularização de novas áreas construídas perante os órgãos públicos competentes e o órgão de patrimônio? Houve acréscimo de área construída em razão da reforma, a exemplo do rooftop?

Trata-se de informação operacional sobre a obra atualmente em execução, que está sendo buscada junto à ION, empresa responsável pela obra, e será encaminhada a esse Consórcio tão logo recebida.

Como adiantamento, este Escritório já disponibiliza o link de acesso à pasta do projeto executivo do Cinema Icaraí: [\[Link\]](#), também como informações sobre a documentação utilizada na Concorrência Pública, referente à contratação de empresa para execução da reforma geral do Cinema Icaraí: [\[Link\]](#). Os demais documentos permanecem em levantamento junto à ION e serão encaminhados a esse Consórcio tão logo recebidos.

3. Condições de Entrega do Ativo à Futura Concessionária

Em complemento à observação do Consórcio de que o Termo de Referência não disciplina expressamente as condições de entrega do imóvel decorrentes das obras de melhoria e retrofit em curso, este Escritório apresenta, a seguir, as confirmações obtidas junto à ION e à equipe técnica responsável pela obra.

- a) Confirma-se que o equipamento será entregue à futura concessionária reformado, em funcionamento e em plenas condições de uso, conforme o projeto aprovado? Qual a data prevista para a conclusão das obras?**

Confirma-se que o equipamento será entregue à futura concessionária reformado, em funcionamento e em plenas condições de uso, conforme o projeto aprovado. A conclusão das obras está atualmente prevista para

janeiro de 2027, data que poderá ser atualizada em função do andamento da obra, hipótese em que este Escritório informará prontamente eventual alteração relevante de cronograma.

b) Todos os acabamentos serão entregues conforme o projeto aprovado?

Confirma-se que os acabamentos serão entregues em conformidade com o que estiver previsto no projeto aprovado e no respectivo memorial descritivo, cujo acesso integral está sendo viabilizado junto à ION.

c) Quais mobiliários e equipamentos integrarão a entrega do ativo, a exemplo das poltronas das salas de cinema?

As salas de cinema serão entregues prontas para uso, incluindo o mobiliário e os equipamentos correspondentes, na forma estabelecida no projeto aprovado e no memorial descritivo da obra.

d) Quanto ao item 7.5.5 do Termo de Referência, a reforma em andamento contempla tratamento acústico das salas de cinema e do cineteatro? Caso não contemple, existe tratamento acústico anterior no interior das paredes, e há registro documental dessa solução? O cálculo acústico depende desde o acabamento das poltronas até o acabamento das paredes, de modo que a informação condiciona a solução a ser proposta.

O tratamento acústico das salas de cinema e do cineteatro será contemplado na medida em que estiver previsto no projeto aprovado e no memorial descritivo da reforma em curso. Tão logo recebidos da ION, esses documentos permitirão a esse Consórcio verificar a solução técnica efetivamente adotada e sua aderência ao padrão normativo exigido pelo item 7.5.5 do Termo de Referência (ABNT NBR 10152 e ISO 2969:2015).

e) Quanto ao item 7.5.4 do Termo de Referência, há sistema de climatização instalado em alguma das salas? Em caso positivo, quais ambientes são atendidos e qual a solução adotada?

O sistema de climatização, quando previsto, será igualmente contemplado na medida do que constar do projeto aprovado e do memorial descritivo, documentos que permitirão a verificação da aderência da solução ao padrão normativo do item 7.5.4 do Termo de Referência (ABNT NBR 16401).

f) Quanto aos itens 6, C, 1, alínea c, 7.5.1, 7.5.2, 7.5.3, 7.5.6 e 7.5.7 do Termo de Referência, isto é, acessibilidade universal, segurança e saídas de emergência, instalações elétricas, sinalização de segurança e iluminação de emergência, confirma-se que a conformidade da edificação tal como entregue é de responsabilidade do Município, e que as obrigações da concessionária alcançam as obras de melhoria e a operação propostas nos Estudos?

Confirma-se que a conformidade da edificação tal como entregue — abrangendo acessibilidade universal, segurança e saídas de emergência, instalações elétricas, sinalização de segurança e iluminação de emergência (itens 6.C.1.c e 7.5.1 a 7.5.7 do TR) — é de responsabilidade do Município, na medida do que estiver contemplado no projeto aprovado e no memorial descritivo da obra em curso. As obrigações da concessionária, nesse particular, alcançam as obras de melhoria adicionais e a operação continuada desses sistemas, tal como propostas nos Estudos, e não a execução da reforma ora em andamento, cuja responsabilidade permanece com o Município.

g) De que forma o ativo será formalmente transferido à concessionária? Há previsão de termo de recebimento acompanhado de inventário dos bens e de laudo das condições da edificação e de seus sistemas na data da transferência?

A transferência formal do ativo à concessionária dar-se-á por meio do próprio Contrato de Concessão. Cabe, portanto, ao Consórcio propor, no âmbito da minuta de contrato integrante da Modelagem Jurídica dos Estudos (item 7.4.4.1 do TR), os mecanismos que considerar adequados para formalizar essa transferência, tais como termo de recebimento, inventário de bens e laudo de condições da edificação e de seus sistemas,

não havendo, até o momento, procedimento adicional pré-definido pela Administração além do próprio instrumento contratual.

4. Ocupação do Imóvel pela Orquestra Sinfônica Nacional da UFF

4.1. Ocupação e uso dos espaços

a) Os aproximadamente 800 m² destinados à Orquestra serão de uso exclusivo e permanente da Universidade, ou haverá espaços de uso compartilhado com a concessionária?

Confirma-se a reserva de área útil total estimada em 800 m² para a OSN-UFF, com a relação específica de ambientes constante do item 2.2.3, incisos i a xi, do Termo de Referência, e da Cláusula Terceira, §§ 2º e 3º, do Termo de Cessão de Uso, incluindo sala de administração própria da Orquestra (inciso viii). O uso dessas áreas não é exclusivo: a destinação das datas dar-se-á preferencialmente nas janelas não utilizadas pela Orquestra, de modo a privilegiar o uso comercialmente relevante para o equilíbrio econômico-financeiro da concessão.

b) A sala de música para 300 pessoas, prevista como reversível em auditório, será de uso exclusivo da Orquestra, ou poderá ser explorada comercialmente pela concessionária nos períodos em que estiver disponível?

A sala de música, descrita como reversível em auditório, poderá ser explorada comercialmente pela concessionária nos períodos em que não estiver reservada para uso da Orquestra.

c) A sala da administração funcionará como escritório permanente da Orquestra? Há previsão do número de pessoas que utilizarão essa estrutura?

Confirma-se, nos termos do item 2.2.3(viii) do TR e da Cláusula Terceira, §3º(viii), do Termo de Cessão de Uso, que a sala de administração é espaço dedicado à OSN-UFF. Não há número de pessoas pré-definido pela Administração; a definição da configuração e do dimensionamento desse espaço, observado o programa mínimo do TR, caberá à própria concessionária no âmbito dos Estudos.

d) Para o dimensionamento do CAPEX e do OPEX, deve o Consórcio prever apenas a destinação das áreas indicadas no item 2.2.3 do Termo de Referência, ou há especificação técnica a ser atendida para a Orquestra?

Para fins de dimensionamento de CAPEX e OPEX, o Consórcio deve considerar apenas a destinação de áreas indicada no item 2.2.3 do Termo de Referência, não havendo especificação técnica adicional a ser atendida para a Orquestra além do que consta desse dispositivo e das diretrizes do Termo de Cessão de Uso. Não há obrigatoriedade de investimento pela concessionária nas áreas destinadas à operação da Orquestra.

4.2. Agenda e disponibilidade comercial

a) De que forma será feita a gestão da agenda da sala de música e do auditório entre a Orquestra e a concessionária?

A gestão da agenda da sala de música e do auditório, nos períodos e ambientes de uso da Orquestra, compete à própria Orquestra/UFF, não havendo obrigatoriedade de investimento pela concessionária nessas áreas. Nas janelas comercialmente exploráveis pela concessionária (item 4.1, "b", acima), a compatibilização de agenda constitui aspecto operacional a ser tratado nos Estudos.

b) Haverá calendário previamente definido de ensaios, concertos e demais atividades da Orquestra, de modo a permitir que a concessionária comercialize as datas remanescentes?

Não há, nos instrumentos disponibilizados, calendário previamente fixado de ensaios, concertos e demais atividades da Orquestra. Reitera-se que não há obrigatoriedade de investimento pela concessionária nas áreas operadas pela Orquestra, cabendo ao Consórcio, na modelagem operacional dos Estudos, propor a forma de compatibilização de agenda que viabilize a comercialização das datas remanescentes.

c) Qual será a antecedência mínima para bloqueio de datas pela Orquestra? Esse prazo poderá ser fixado no contrato de concessão?

A antecedência mínima para bloqueio de datas pela Orquestra não está pré-fixada pela Administração, podendo ser objeto de proposta do Consórcio nos Estudos e, sendo o caso, de fixação no próprio contrato de concessão, sem que isso implique obrigatoriedade de investimento da concessionária nas áreas operadas pela Orquestra.

d) Os eventos comerciais já contratados terão sua data preservada, ou haverá prioridade da Orquestra nas solicitações formuladas fora do prazo de antecedência acordado?

Não há, nos documentos disponibilizados, regra pré-definida sobre a preservação de eventos comerciais já contratados em face de eventual prioridade da Orquestra. Tal regra poderá ser proposta pelo Consórcio nos Estudos, observado que não há obrigatoriedade de investimento da concessionária nas áreas operadas pela Orquestra.

4.3. Custos da ocupação

a) Considerando que a Orquestra será ocupante permanente do imóvel, os custos relacionados à sua operação poderão ser individualizados, rateados ou ressarcidos à concessionária?

Os custos relacionados à operação da Orquestra não poderão ser individualizados, rateados ou ressarcidos à concessionária.

b) A Orquestra participará do rateio das despesas comuns e do quadro móvel predial do empreendimento?

A Orquestra não participará do rateio de despesas comuns nem do quadro móvel predial do empreendimento.

c) Caso tais custos não possam ser cobrados nem rateados, deve a concessionária considerá-los integralmente absorvidos no OPEX da concessão?

Confirma-se que, não sendo tais custos passíveis de cobrança ou de rateio, deverão ser integralmente absorvidos no OPEX da concessão, em linha com o item 2.2.4 do TR, que determina que os encargos incidentes sobre o imóvel sejam considerados nos Estudos como obrigação de quem ficar responsável pela gestão, exploração e operação do local.

d) A Concessionária poderá compartilhar as receitas recebidas pela orquestra com os eventos que esta realizar no Cinema Icaraí?

A Orquestra não auferirá lucro na exploração do equipamento. Havendo venda de ingressos para evento específico da Orquestra, a concessionária deverá celebrar contrato específico com a Orquestra para esse evento, não se aplicando, portanto, um modelo padrão e permanente de compartilhamento de receitas.

4.4. Estrutura e despesas administrativas

a) Mobiliário, computadores, impressoras, telefonia, internet, material de escritório e demais itens necessários ao funcionamento da administração da Orquestra serão de responsabilidade da Universidade ou da concessionária?

O mobiliário, os computadores, as impressoras, a telefonia, a internet, o material de escritório e os demais itens necessários ao funcionamento da administração da Orquestra são de responsabilidade da Universidade.

b) Há estrutura ou equipamento que a concessionária deva obrigatoriamente disponibilizar para a operação administrativa da Orquestra?

Não há estrutura ou equipamento que a concessionária deva obrigatoriamente disponibilizar para a operação administrativa da Orquestra.

4.5. Manutenção e operação

a) A quem caberá a manutenção preventiva e corretiva das áreas e dos equipamentos de uso exclusivo da Orquestra?

A manutenção preventiva e corretiva das áreas e dos equipamentos de uso exclusivo da Orquestra é de responsabilidade da própria Orquestra.

b) Limpeza, segurança e controle de acesso dessas áreas integrarão a operação geral da concessionária, ou serão de responsabilidade da Universidade?

A limpeza, a segurança e o controle de acesso dessas áreas integram a operação geral da concessionária.

c) Nos ensaios, concertos e demais eventos promovidos pela Orquestra, a quem caberão os custos adicionais de equipe técnica, recepção, limpeza, segurança, brigadistas, montagem e desmontagem e demais serviços necessários?

O custo de funcionamento de todo o equipamento — incluindo as áreas de uso da Orquestra — é de responsabilidade da concessionária, no âmbito da operação geral do Cinema Icaraí. As demandas adicionais promovidas especificamente pela Orquestra em razão de seus ensaios, concertos e eventos (equipe técnica extra, recepção, limpeza, segurança, brigadistas, montagem e desmontagem específicas do evento, entre outras) são de responsabilidade da própria Orquestra.

d) Caso esses serviços sejam prestados pela concessionária, haverá possibilidade de cobrança ou de ressarcimento dos custos adicionais?

Havendo prestação desses serviços adicionais pela concessionária, há possibilidade de cobrança ou ressarcimento dos custos correspondentes.

5. Instrumentos Jurídicos e Uso do Equipamento pelo Poder Público

a) Qual instrumento formaliza a relação entre o Município, a Universidade Federal Fluminense e a Orquestra quanto à ocupação do imóvel? Há convênio, termo de parceria ou instrumento específico além do Termo de Cessão de Uso?

O instrumento que formaliza a relação entre a UFF e o Município é o Termo de Cessão de Uso de 04/06/2019 (Processo nº 23069.052394/2016-68). A presença da Orquestra Sinfônica é mencionada nesse Termo (Cláusula Terceira, §2º) e no item 2.2.3 do TR, mas nenhum dos documentos disponibilizados contém instrumento específico (convênio, termo de parceria etc.) que regule diretamente a relação entre o Município/futura concessionária e a Orquestra/UFF quanto à ocupação do espaço.

b) A Orquestra terá sede administrativa no imóvel, com endereço e inscrição próprios, ou apenas ocupação funcional dos espaços

A Orquestra terá apenas ocupação funcional dos espaços que lhe forem destinados no imóvel, sem sede administrativa com endereço e inscrição próprios.

c) A quem caberá a guarda, o seguro e o traslado dos instrumentos musicais e do acervo da Orquestra? Haverá exigência de cobertura securitária a cargo da concessionária?

A guarda, o seguro e o traslado dos instrumentos musicais e do acervo da Orquestra são de responsabilidade da própria Orquestra, não havendo exigência de cobertura securitária a cargo da concessionária quanto a esses bens.

d) Quanto ao uso gratuito da sala principal pela Prefeitura, previsto no item 5.1.10 do Termo de Referência, haverá limite anual de eventos, antecedência mínima de solicitação e definição de quem arca com os custos operacionais de cada evento?

O item 5.1.10 do TR confirma, como premissa obrigatória dos Estudos, que a Concessionária deverá permitir o uso gratuito da SALA PRINCIPAL do Cinema Icaraí, mediante solicitação formal do Prefeito ou de autoridade por ele designada, para eventos e projetos de caráter cultural e de interesse público municipal, sempre de forma gratuita. Confirma-se que compete aos próprios Estudos, na Modelagem Jurídica a ser elaborada pelo Consórcio (item 7.4 do TR), indicar o limite anual de eventos, a antecedência mínima de solicitação e a definição de quem arca com os custos operacionais de cada evento, não havendo definição prévia desses parâmetros pela Administração.

e) Os ônus decorrentes da ocupação pela Orquestra e do uso gratuito pela Prefeitura serão tratados como obrigação ordinária da concessionária, ou poderão ensejar recomposição do equilíbrio econômico-financeiro quando excederem parâmetros previamente fixados?

Os ônus decorrentes da ocupação do imóvel pela Orquestra e do uso gratuito da sala principal pela Prefeitura serão tratados como obrigação ordinária da concessionária, não ensejando recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, ainda que excedam eventuais parâmetros previamente fixados.

f) Há restrição, decorrente do Termo de Cessão de Uso ou do tombamento, quanto ao prazo máximo da concessão a ser proposta ou quanto às atividades comerciais admitidas no imóvel?

O prazo máximo da concessão não está pré-fixado pela Administração: será definido de modo a assegurar a amortização dos investimentos realizados pela concessionária, cabendo aos próprios Estudos de viabilidade econômico-financeira apresentados no âmbito do PMI indicar e justificar o prazo proposto, nos termos do item 7.3.1.7 do TR, que prevê o teste de horizontes de 20, 25, 30 e 35 anos de concessão. Registra-se, a esse respeito, que a Cláusula Quarta do Termo de Cessão de Uso fixa vigência de 40 anos contados da imissão de posse do Município (04/06/2019), prorrogável nos termos do §7º da Cláusula Sexta; como o Município não pode ceder à concessionária prazo superior ao que detém, o prazo de eventual concessão está, em princípio, limitado ao período remanescente dessa cessão, o que é compatível com os horizontes de 20 a 35 anos referidos. Quanto à restrição de atividades: a Cláusula Terceira do Termo de Cessão de Uso estabelece que o imóvel deverá ser explorado pelo Município, direta ou indiretamente, para fins culturais, o que também é reiterado no item 2.2.1 do TR — há, portanto, restrição quanto à finalidade cultural da exploração, compatível com os usos múltiplos (cinema, cineteatro, gastronomia, sede da Orquestra) já previstos no objeto do TR (item 5.1.9).

g) O imóvel é de propriedade da Universidade Federal Fluminense e está cedido ao Município de Niterói, que hoje responde pelos tributos incidentes, conforme o item 2.2.4 do Termo de Referência. Nosso entendimento é o de que a operação deve se dar sem incidência de IPTU, seja pela titularidade pública do bem, seja por isenção a ser concedida pelo próprio Município dado o valor social do ativo. Vocês concordam com esse entendimento para o período da concessão? Caso não concordem, pedimos a indicação do valor venal atualizado e do valor aproximado do IPTU anual, de modo a permitir sua inclusão no OPEX da modelagem.

O Município concorda com o entendimento apresentado pelo Consórcio de que a operação deve se dar sem incidência de IPTU durante o período da concessão, seja em razão da titularidade pública do bem, seja por eventual isenção a ser formalizada pelo próprio Município em vista do valor social do ativo. A formalização definitiva dessa condição — por reconhecimento de não incidência ou por isenção específica — seguirá os trâmites cabíveis perante a Secretaria Municipal de Fazenda, sem prejuízo da confirmação de entendimento ora prestada.

Colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

ANNA BEATRIZ MACEDO

Escritório de Parcerias e Investimentos (ESPIN)