



COORDENADORIA JURÍDICA
PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 50900.001162/2021-22
TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA Nº 01/2023

**TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA
DE ÁREA QUE ENTRE SI CELEBRAM A
COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ – CDC E
EMPRESA PIEROT BAR E
ENTRETENIMENTO LTDA.**

Companhia Docas do Ceará – CDC, Empresa Pública Federal, vinculada ao Ministério da Infraestrutura, com sede à Praça Amigos da Marinha, s/nº, Mucuripe, Fortaleza – CE, CNPJ Nº 07.223.670/0001-16, doravante denominada **CEDENTE**, neste ato representada por seu Diretor Presidente, em exercício, **Mário Jorge Cavalcanti Moreira**, brasileiro, administrador, portador do CPF nº 229.759.343-00, Carteira de Identidade nº 11715980 SSP- CE, e por seu Diretor de Administração e Finanças, **Francisco Humberto Castelo Branco Araújo**, brasileiro, portador do CPF nº 058.462.423-91, Carteira de Identidade nº 404.428 SSP-CE; e de outro lado **EMPRESA PIEROT BAR E ENTRETENIMENTO LTDA**, com sede na Rua José Avelino, nº 475, Praia de Iracema, Fortaleza – CE, CEP 60.060-360, inscrita no CNPJ sob o nº 32.416.642/0001-62, doravante denominada **CESSIONÁRIA**, neste ato representada por **Renato Pierot Filho**, brasileiro, empresário, Carteira de Identidade - RG nº 200501045436 SSP/CE, portador do CPF nº 034.195.403-96, com fundamento na Lei nº 13.303/2016, Lei 12.846/2013, Lei 123/2006, Resolução ANTAQ nº 07/2016, Portaria MINFRA nº 51/2021, Lei nº 12.815/2013, regulamentada pelos Decreto 8.033/2013, Decreto 8.945/2016, Decreto 10.024/2019, Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC da CDC, bem como nas regras e condições estabelecidas no Termo de Referência, no Edital e Anexos do Pregão Eletrônico nº 20/2022, na proposta da **CESSIONÁRIA**, no Processo Administrativo SEI nº 50900.001162/2021-22 e com amparo na Resolução DIREXE nº 014/2023, de 03/02/2023, tudo parte integrante deste instrumento, independente de transcrição, firmam o presente **TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I - FUNDAMENTO

1.1. O presente Termo de Cessão de Uso Onerosa de bem imóvel tem fundamento na Resolução Normativa ANTAQ nº 07 de 2016, na Portaria MINFRA nº 51 de 2021 e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos - RILC da CDC, no que lhe for aplicável.

CLÁUSULA II - DO OBJETO

2.1. O Objeto do presente instrumento é a **Cessão de Uso Onerosa** de bem imóvel, situado em área não operacional do Porto, destinado à implantação e operação de Restaurante Marina, com área total de **1.474 m²** (mil, quatrocentos e setenta e quatro metros quadrados), conforme disposto no Termo de Referência e no Edital



do Pregão Eletrônico nº 20/2022, e em conformidade com o Plano Básico de Implantação – PBI, aprovado pela fiscalização, tudo parte integrante do presente termo contratual.

2.2. A Cessão de Uso Onerosa firmada entre a Companhia Docas do Ceará – CDC e a PIEROT BAR E ENTRETENIMENTO LTDA, tem a finalidade de viabilizar lazer e entretenimento, comercialização de alimentos e bebidas, atendimento a eventos, como casamentos e festas planejadas ou shows, a fim de se firmar como um ponto turístico de referência na cidade de Fortaleza, dentro do conceito de restaurante apoiado por instalações adaptadas para oferecer diversos serviços de marina para quem possui embarcação.

2.3. A utilização da área objeto da presente cessão determinada neste Termo, de natureza jurídica precária, não originará ao **CESSIONÁRIO** qualquer direito de propriedade sobre o mesmo.

2.4. O objeto da presente CESSÃO DE USO ONEROSA não poderá ser acrescido em relação à metragem total firmada entre as partes.

CLÁUSULA III - DO VALOR DA CESSÃO E DO REAJUSTE DE PREÇOS

3.1. O valor global de outorga deste Termo de Cessão Onerosa, para o período de 20 (vinte) anos, é de **R\$ 1.998.800,00** (um milhão, novecentos e noventa e oito mil e oitocentos reais) pela cessão da área descrita na cláusula segunda deste instrumento, que deverá ser pago na forma discriminada na “**CLÁUSULA IV – DO PAGAMENTO**” pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE**.

3.2. O valor correspondente a **Outorga fixa Inicial** será de **R\$ 59.964,00** (cinquenta e nove mil, novecentos e sessenta e quatro reais), a ser paga em uma única parcela, por transferência bancária, em até 04 (quatro) meses a partir da assinatura deste Contrato.

3.3. O valor mensal de Outorga deste Termo de Cessão Onerosa, **durante os meses 01 a 12**, será de **R\$ 2.423,55** (dois mil, quatrocentos e vinte e três reais e cinquenta e cinco centavos), enquanto o valor de outorga **dos meses 13 a 240** será de **R\$ 8.376,11** (oito mil, trezentos e setenta e seis reais e onze centavos), conforme PBI e proposta final apresentada pela **CESSIONÁRIA**.

3.4. O preço previsto no contrato deverá ser reajustado anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, desde que ultrapassados, no mínimo 12 (doze) meses de vigência do contrato.

3.5. Os reajustes poderão ser formalizados por meio de apostilamento.

CLÁUSULA IV - DO PAGAMENTO

4.1. A **CESSIONÁRIA** deverá efetuar o pagamento mensal à **CEDENTE**, referente à Cessão Onerosa, até o dia 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, assim considerando o período de 30 (trinta) dias para cada mês, por meio de pagamento da Fatura/Duplicata (Receita Patrimonial) da COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ, conforme norma de faturamento do Porto vigente.

4.2. Caso a **CESSIONÁRIA** opte pelo pagamento à vista, este deverá ser realizado



em até 10 (dez) dias, a partir da assinatura do Termo de Cessão.

4.3. O valor da outorga inicial, no percentual mínimo de 3% (três por cento) do valor global da cessão, deverá ser pago na forma estipulada na proposta de preços da **CESSIONÁRIA**.

4.4. Caso a **CESSIONÁRIA** opte pelo pagamento do valor da outorga inicial de forma parcelada (parcelas mensais, sucessivas e ininterruptas), conforme previsto no ANEXO I — Termo de Referência do Edital PE nº 20/2022, deverá a primeira parcela ser paga em até 15 (quinze) dias da assinatura do contrato.

4.5. A **CESSIONÁRIA** responderá pelos encargos inerentes a exploração do imóvel, bem como pelo pagamento da outorga mensal, a partir da data de assinatura do contrato.

4.6. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **CEDENTE** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela **CESSIONÁRIA**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, **assim apurado:**

$I = (TX) \quad I = (6/100)/365 \quad I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

4.7. Persistindo as irregularidades, a **CEDENTE** deverá adotar as medidas necessárias à rescisão deste instrumento nos autos do processo administrativo correspondente, sem prejuízo da aplicação de penalidades, assegurada à **CESSIONÁRIA** a ampla defesa e contraditório.

CLÁUSULA V - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência deste instrumento será de 20 (vinte) anos, contado a partir de sua publicação no Diário Oficial da União - D.O.U.

5.2. Eventual prorrogação deste instrumento somente poderá ocorrer de acordo com os termos legais aplicados à época e desde que haja o interesse da **CEDENTE**, bem como a realização de um novo EVTEA, com vistas a revisar os valores e adequá-los à realidade de mercado.

5.3 O prazo de vigência já inclui o tempo necessário para a mobilização e desmobilização de bens, materiais e pessoas, na forma no Art. 24, X da Portaria MINFRA 51/2021.



CLÁUSULA VI - DA FISCALIZAÇÃO

6.1. A fiscalização do Termo de Cessão de Uso Onerosa será feita pela CODGEN/CDC, a quem a **CESSIONÁRIA**, quando da execução deste instrumento, deverá encaminhar, por escrito, todo e qualquer assunto referente ao mesmo, solicitando, quando for o caso, o seu encaminhamento à autoridade competente.

6.2. O termo de Cessão de Uso Onerosa terá Gestor e fiscal administrativo e poderá ter fiscal técnico, nomeados pela **CEDENTE**.

6.3. As modificações, alterações, ocorrências e quaisquer outros fatores que fujam ao objeto pactuado, serão tratados através de correspondência escrita entre **CESSIONÁRIA** e Fiscalização (**CEDENTE**), não sendo consideradas alegações fundamentadas em ordens ou declarações verbais, devendo ser registradas em documento pela Fiscalização e **CESSIONÁRIA**.

6.4. A Fiscalização encaminhará o processo devidamente instruído à Direção da CDC e, somente após sua autorização, poderão ser atendidas as reivindicações da **CESSIONÁRIA**, mediante formalização através de termo aditivo ao respectivo instrumento.

6.5. A Fiscalização do Termo de Cessão de Uso poderá, a qualquer tempo, solicitar informações ou documentos para averiguar o cumprimento das obrigações por parte da **CESSIONÁRIA**, podendo ser auxiliado por fiscais designados para esse fim, bem como ser assistido por terceiro ou empresa, desde que justifique a necessidade de assistência especializada.

CLÁUSULA VII - DAS SANÇÕES

7.1. A **CESSIONÁRIA** que praticar infrações previstas nos incisos I a XVII e XIX da Cláusula de Rescisão deste Termo de Referência serão aplicadas, com fundamento na Portaria MINFRA nº 51/2021 e observado o devido processo administrativo, com contraditório e ampla defesa, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, as seguintes sanções, a depender do caso concreto:

I – **Advertência Escrita:** comunicação formal da conduta da **CESSIONÁRIA** sobre o descumprimento do ajuste, e a determinação da adoção das necessárias medidas de correção;

II - **Multa**, no percentual de:

a) 2% (dois por cento) por dia de descumprimento, a contar do dia seguinte ao do vencimento da obrigação, sobre a parcela mensal que a **CEDENTE** teria a receber pelo pagamento em atraso, limitada até o **décimo** dia de atraso;

b) 5% (cinco por cento) sobre o valor da parcela adimplida em atraso, para o caso de inexecução parcial;

c) 10% (dez por cento) sobre o valor total da Cessão Onerosa para o caso de inexecução total;

d) 50% (cinquenta por cento) do valor remanescente da outorga (parcelas vincendas), caso **CESSIONÁRIA** dê causa à rescisão antecipada.



III - **Suspensão Temporária** de participação em licitação e impedimento de contratar com a CDC, por até 2 (dois) anos, nos seguintes casos:

- a) Em caso de reincidência de execução insatisfatória do objeto deste Termo, acarretando prejuízos à CDC, quando houver suspensão das atividades ou destinação diversa da prevista;
- b) Em caso de atraso, injustificado, na execução/conclusão do objeto deste Termo ou do instrumento que o substituir, contrariando os prazos previamente ajustados;
- c) Nas irregularidades que acarretem prejuízo à CDC, ensejando a rescisão contratual.

7.2. Em caso de descumprimento injustificado das obrigações avençadas neste instrumento, por prazo superior a 10 (dez) dias, será aplicada a multa prevista na alínea “b” ou a prevista na alínea “d”, ambas do inciso II do item 7.1, conforme caracterizada inexecução parcial ou total de qualquer crédito devido pelo cessionário à CDC.

7.3. As sanções previstas nos incisos I e III do item 7.1 poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do mesmo item, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

7.4. A CDC poderá aplicar a penalidade de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor global do Termo de Cessão Onerosa nos casos de reincidência de aplicação de advertência e multa.

7.5. A sanção de advertência é cabível sempre que o ato praticado, ainda que ilícito, não seja suficiente para acarretar danos à CDC, suas atividades, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente, ou a terceiros, devendo ser aplicado em casos de pequenas irregularidades.

7.6. A aplicação de multa e demais sanções não impede a rescisão do Termo de Cessão de Uso pela **CEDENTE**.

7.7. A sanção prevista no inciso III do item 7.1 deste Termo de Cessão poderá também ser aplicada às empresas ou aos profissionais que, em razão dos contratos regidos pela Lei nº 13.303/2016:

- I - Tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- II - Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da Cessão Onerosa;
- III - Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a CDC em virtude de atos ilícitos praticados.

7.8. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções e a sua cobrança não isentará a **CESSIONÁRIA** da obrigação de indenizar eventuais perdas e danos e nem de corrigir as irregularidades que tenha causado.

7.9. A pena prevista no inciso III do item 7.1 pode ser aplicada em casos em que se verifique a inaptidão da **CESSIONÁRIA** em contratar com a CDC ou mesmo a sua inidoneidade.

7.10. À **CESSIONÁRIA** será concedido prazo de 15 (quinze) dias consecutivos, a

contar da ciência da decisão condenatória, para efetuar o pagamento da multa, preferencialmente por depósito em conta bancária de titularidade da CDC.

7.11. Se a **CESSIONÁRIA** não efetuar o pagamento da multa nos termos do item 7.10, não for apresentado recurso no prazo legal ou em caso de ser negado provimento ao recurso apresentado, sem que haja o pagamento da respectiva multa, o valor decorrente da aplicação da sanção e os prejuízos por ela causados à CDC serão retidos, *ex-officio*, de qualquer crédito da **CESSIONÁRIA** eventualmente devido pela CDC, podendo também ser descontado da garantia prestada ou cobrado judicialmente.

7.12. Comprovado/reconhecido o caso fortuito ou a força maior, devidamente justificado e aceito pela Administração da CDC, a empresa **CESSIONÁRIA** ficará isenta das penalidades mencionadas.

7.13. A **CEDENTE**, após esgotado todo o processo administrativo, deverá informar ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, instituído no âmbito do Poder Executivo federal, os dados relativos às sanções por ela aplicadas à **CESSIONÁRIA**, de forma a manter atualizado o referido cadastro, nos termos do art. 23 da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

7.14. A **CESSIONÁRIA** incluída no cadastro referido no item 7.13. não poderá disputar licitação/pregão ou participar, direta ou indiretamente, da execução de contrato.

7.15. Será excluída do cadastro referido no item 7.13., a qualquer tempo, a **CESSIONÁRIA** que demonstrar a superação dos motivos que deram causa à restrição contra ele promovida.

7.16. A permanência das ocupações após o fim da vigência deste instrumento, ou a falta da devolução dos bens nas condições pactuadas, obriga a administração do porto organizado a impor as seguintes sanções ao **CESSIONÁRIO**:

I - aplicação de multa diária de 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o valor total de outorga, por dia de descumprimento, enquanto a pendência for verificada, limitada a 10% (dez por cento) do valor da outorga;

II - pagamento de eventuais indenizações por prejuízos causados a terceiros, em virtude da não devolução do objeto contratado nas condições pactuadas na cessão; e

III - o impedimento da celebração de novas contratações com a administração do porto organizado, até que a infração seja sanada e as sanções sejam pagas.

CLÁUSULA VIII – DA RESCISÃO

8.1. Constituem motivo para rescisão do Termo de Cessão de Uso Onerosa:

I - O não cumprimento ou o cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos pela **CESSIONÁRIA**;

II - A lentidão do seu cumprimento pela **CESSIONÁRIA**, levando a Administração a comprovar a impossibilidade da conclusão do objeto, nos prazos estipulados;

III - Falha na execução do contrato ou execução com baixa qualidade pela



CESSIONÁRIA;

IV - Atraso injustificado no início da execução pela **CESSIONÁRIA**;

V - Paralisação da execução pela **CESSIONÁRIA**, sem justa causa e prévia comunicação à Administração;

VI - A subcontratação total ou parcial do seu objeto, pela **CESSIONÁRIA**;

VII - A associação da **CESSIONÁRIA** com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação da **CESSIONÁRIA**, não previstas nos casos deste Termo de Cessão Onerosa;

VIII - O desatendimento, pela **CESSIONÁRIA**, das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;

IX - A decretação de falência ou a instauração de insolvência civil da **CESSIONÁRIA**;

X - A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da **CESSIONÁRIA**, que prejudique a execução do contrato;

XI - Emprego, pela **CESSIONÁRIA**, de pessoas menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, ou emprego de pessoas menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz a partir de quatorze anos;

XII - Apresentação, pela **CESSIONÁRIA**, de documentação falsa, fraude à licitação/pregão ou à contratação, apresentação de mercadoria falsa ou adulterada;

XIII - A não prestação ou não integralização da garantia de execução contratual no prazo previsto neste Termo;

XIV - Atraso no pagamento de valores devidos à **CEDENTE**, ou de encargos relacionados às áreas e instalações cedidas por três meses consecutivos ou intercalados;

XV - Situação em que a **CESSIONÁRIA** der ao imóvel destinação diversa da prevista ao contrato, cabendo neste caso, rescisão automática sem direitos a indenizações à **CESSIONÁRIA**;

XVI - Razões de interesse da CDC ou demais interesses públicos, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela DIREXE e exaradas no processo administrativo a que se refere o Termo de Cessão;

XVII - O perecimento do objeto contratual, tornando impossível o prosseguimento da execução da avença;

XVIII - A não liberação injustificada, por parte da **CEDENTE**, de área, local da cessão, nos prazos contratuais;

XIX - A ocorrência de caso fortuito, de força maior ou fato do príncipe, de decisão judicial, regularmente comprovadas, impeditiva da execução do contrato.

8.2. A rescisão do Termo de Cessão poderá ser:

I- determinada por ato unilateral e escrito da **CEDENTE**, nos casos dos incisos I a XI, ou por parte da **CESSIONÁRIA**, quando da ocorrência do inciso XII do item 8.1. supra.

II- amigável, por acordo entre as partes, mediante termo



de rescisão assinado por ambas as partes, desde que haja conveniência para a **CEDENTE**.

III- judicial, nos termos da legislação.

8.3. A rescisão por ato unilateral deverá ser precedida de comunicação escrita e fundamentada à outra parte, com antecedência de pelo menos 60 (sessenta) dias.

8.4. A observância do prazo previsto no item 8.3 pode ser dispensada, a critério da **CEDENTE**, considerando a situação de interesse público envolvido ou eventual prejuízo à Companhia, a ser avaliada no caso concreto, bem como nas hipóteses em que o ajuste estiver com vigência inferior ao prazo acima previsto.

8.5. A rescisão por parte da **CEDENTE**, sem prejuízo das sanções previstas neste instrumento, no caso de culpa da **CESSIONÁRIA**, poderá acarretar as seguintes consequências:

I- A possibilidade de comprovação, pela **CEDENTE**, de prejuízos superiores à multa aplicada, a fim de obter indenização suplementar, de modo que a multa aplicada valerá apenas como mínimo de indenização, nos termos da parte final do parágrafo único do art. 416 do Código Civil Brasileiro;

II- Desocupação do imóvel em até 15 (quinze) dias.

CLÁUSULA IX - DAS OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA

9.1. As obrigações da **CESSIONÁRIA** são as seguintes:

- a) Responsabilizar-se por toda e qualquer obrigação civil e penal, bem como os encargos trabalhistas, fiscais e comerciais resultantes da execução da cessão, vigentes à época da assinatura do contrato ou que venham a ser exigidos pelo governo;
- b) Executar o objeto de acordo com o especificado neste Termo e na sua proposta;
- c) Executar o objeto no endereço definido pela **CEDENTE** com observância dos prazos estabelecidos;
- d) Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à **CEDENTE** ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo na utilização da área, objeto desta **CESSÃO**;
- e) Responder por qualquer incidente que venha a ocorrer com os seus empregados/colaboradores envolvidos na execução do objeto;
- f) Manter as condições de habilitação durante a execução deste termo, quanto à atualidade dos seus atos constitutivos e sua representação legal, bem como quanto à sua regularidade fiscal em todas as esferas (municipal, estadual e federal), além das declarações de idoneidade e possibilidade de contratação com entes públicos;
- g) Receber os bens nas condições em que se encontram e devolvê-los em pleno estado de conservação e funcionamento;



- h) Observar as especificações de garantias exigidas neste Termo;
- i) Substituir imediatamente qualquer item não satisfatório da execução do objeto, quando não aprovado pela fiscalização da **CEDENTE**;
- j) Estar atualizada e manter a **CEDENTE** atualizada dos assuntos legais que digam respeito à atividade desempenhada na área cedida e que tenham impacto na execução do objeto deste termo;
- k) Cumprir a legislação vigente e condicionantes de natureza ambiental para à atividade desempenhada na área cedida;
- l) Cumprir a legislação sanitária vigente e demais regulamentos dos órgãos competentes para a regulamentação e fiscalização da atividade desenvolvida na área cedida, no que for aplicável;
- m) Cumprir as exigências e diretrizes para postos de serviços e combustíveis, como forma de atendimento à Resolução CONAMA 119 273/2000 e Lei Estadual nº 12.621/1996, ou outra norma que vier a substituí-las;
- n) Cumprir a legislação de segurança no trabalho vigente referente à atividade realizada na área cedida;
- o) Comprovar sua regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, de acordo com a legislação vigente no País;
- p) Ressarcir eventuais prejuízos sofridos pela **CEDENTE** em virtude do seu inadimplemento em relação ao cumprimento de encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, incluindo-se nesse dever custas judiciais, honorários advocatícios entre outros regularmente suportados pela **CEDENTE**;
- q) Acatar as orientações do Fiscal do Contrato, sujeitando-se à mais ampla fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas;
- r) Responsabilizar-se pelo cumprimento das normas disciplinares determinadas pela **CEDENTE**;
- s) Responsabilizar-se pelo cumprimento das normas do Porto de Fortaleza e da Receita Federal que tratam do acesso ao Porto, bem como as regulações da ANTAQ, no que for cabível;
- t) Enviar, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do Termo de Cessão, quando houver possibilidade de prorrogação, manifestação formal do interesse de prorrogar o referido instrumento, bem como enviar, no mesmo prazo, documentação de habilitação e qualificação exigidas no Edital e neste Termo de Referência, ficando a critério da **CEDENTE** a decisão de prorrogação do Termo de Cessão de Uso Onerosa;
- u) Cumprir o **PBI** conforme os termos e requisitos estabelecidos no Termo de Referência; e



- v) Assinar, no ato da assinatura do contrato, Declaração de Conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados, bem como prestar informações para fins de registro de transações com partes relacionadas, conforme modelo disponível no endereço eletrônico: <http://www.docasdoceara.com.br/licitações;>

9.2. A ação ou omissão, total ou parcial, da fiscalização da **CEDENTE**, não eximirá a **CESSIONÁRIA** da total responsabilidade pela má execução do objeto deste termo.

9.3. É vedado à **CESSIONÁRIA** contratar servidor pertencente ao Quadro de Pessoal da **CEDENTE** durante a execução do objeto do Termo.

9.4. A **CESSIONÁRIA** deverá submeter à **CEDENTE**, antes do início das obras de implantação do empreendimento todos os projetos e plantas técnicas de engenharia e arquitetura necessários à implantação do empreendimento, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do profissional responsável pela execução e fiscalização das obras civis.

9.5. A exigência objeto do item 9.4. não pressupõe a fiscalização ou chancela da **CEDENTE** quanto à regularidade da obra, destinando-se, tão somente, a resguardar a **CEDENTE** acerca do fato de que as adequações estruturais não causarão prejuízos às atividades exercidas no imóvel.

9.6. Os investimentos vinculados ao contrato de cessão de uso deverão correr exclusivamente às expensas da **CESSIONÁRIA**, sem direito a retribuições, indenizações ou compensações de qualquer natureza por parte da administração da **CEDENTE**.

9.7. A **CESSIONÁRIA** deverá arcar com todas as obrigações fiscais e trabalhistas, de âmbito Federal, Estadual e Municipal, que incidam ou venham incidir sobre o Termo de Cessão Onerosa, sobre as instalações objeto do mesmo, bem como sobre a atividade a ser desenvolvida.

9.8. Compete isoladamente à **CESSIONÁRIA** responder por Autos de Infração, Multas ou qualquer outra espécie de sanção, lavradas por órgãos reguladores, fiscais, etc., cujo objeto da sanção esteja atrelado à atividade (seja operacional ou pré-operacional) desenvolvida pela **CESSIONÁRIA** na área objeto deste Termo.

9.9. A **CESSIONÁRIA** responderá por todo e qualquer tributo, taxas e outros encargos que incidam ou venham incidir sobre a área cedida, notadamente a Taxa de Ocupação.

9.10. A **CESSIONÁRIA** deverá facilitar o acesso e ação fiscalizadora da **CEDENTE** e das demais autoridades às instalações objeto deste Termo.

9.11. A **CESSIONÁRIA** deverá prestar toda e qualquer informação solicitada pela **CEDENTE** e demais autoridades, referentes ao objeto deste Termo.

9.12. A **CESSIONÁRIA** deverá responsabilizar-se pelo funcionamento, segurança patrimonial, conservação e manutenção da área, objeto deste Termo.

9.13. A **CESSIONÁRIA** deverá entregar ao final do Termo de Cessão, a área objeto



do mesmo, em perfeito estado de conservação, mantendo-se todos os bens e benfeitorias realizadas classificados como reversíveis ao patrimônio público pela **CEDENTE**.

9.14. A **CESSIONÁRIA** deverá adotar medidas necessárias para evitar, fazer cessar, mitigar ou compensar a geração de danos ao meio ambiente, causado em decorrência do desenvolvimento de suas atividades, observada a legislação aplicável e as recomendações para o setor.

9.15. A **CESSIONÁRIA** deverá cumprir, no que couber, o Regulamento de exploração do Porto de Fortaleza.

9.16. A **CESSIONÁRIA** deverá atender à intimação de autoridades competentes para regularizar a utilização da área.

9.17. A **CESSIONÁRIA** deverá orientar seus empregados e prestadores de serviços para que permaneçam nas áreas cedidas, evitando circular pelas áreas operacionais do porto e, quando autorizados a ter acesso às áreas operacionais, obrigam-se a obedecer aos avisos de segurança, bem como à utilização dos equipamentos de proteção individual, sob pena de cometimento de infração contratual, passível de aplicação de multa.

9.18. A **CESSIONÁRIA** obriga-se a manter a segurança do local cedido, mantendo a livre passagem aos utilizadores do Cais Pesqueiro e livre acesso aos usuários da malha ferroviária.

9.19. A **CESSIONÁRIA** deverá atender ao disposto no inc. XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, não empregando para trabalho na área concedida menores de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre nem menores de 16 anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos.

9.20. Compete à **CESSIONÁRIA** conhecer e observar as normas de Segurança e Vigilância para proteger as propriedades da CDC e toda e qualquer Norma e regulamento a que deverão se submeter durante a vigência do Termo de Cessão.

9.21. Caberá à **CESSIONÁRIA** adotar as providências para a obtenção de toda e qualquer autorização, alvará, licença ou ato que, emanados dos poderes públicos, sejam indispensáveis à consecução de seus objetivos com a área cedida, tais como licenças ambientais e outros, caso haja necessidade, não tendo a **CEDENTE** qualquer responsabilidade quanto à eventual não obtenção da documentação necessária.

9.22. Compete à **CESSIONÁRIA** a obtenção de todo e qualquer alvará ou licenciamento necessário para realizar a demolição das infraestruturas existentes no local.

9.23. A **CESSIONÁRIA** deverá apresentar à **CEDENTE**, após o período de realização de obras para a implantação do empreendimento, todas as características da atividade a ser desenvolvida, com descrição minuciosa dos equipamentos, instalações e práticas operacionais, indicando o porte do risco da atividade bem como as ações mitigadoras destes riscos, de modo a garantir a estabilidade e segurança das instalações.



9.24. A **CESSIONÁRIA** deverá garantir a integridade da infraestrutura do imóvel em sua integralidade.

9.25. A **CESSIONÁRIA** responderá por qualquer acidente que venha a ocorrer com os seus empregados, membros da empresa ou prestadores de serviço, que porventura ocorra dentro da área objeto da Cessão Onerosa e/ou decorrente do exercício das atividades desenvolvidas no local.

9.26. Após a assinatura do contrato, a **CESSIONÁRIA** deverá tomar posse da área, objeto deste instrumento, em até 30 (trinta) dias, assumindo todos os encargos correspondentes, notadamente aqueles referentes ao pagamento mensal da outorga, manutenção do local, disponibilização de segurança, etc.

9.27. Após a assinatura do contrato, a **CESSIONÁRIA** deverá, de imediato, dispor de medidas para garantir a segurança da área e das instalações.

9.28. A **CESSIONÁRIA** deverá realizar a implementação do empreendimento, respeitando a legislação aplicável e o escopo da cessão ora pretendida, sem possibilidade de alterações no objeto da implantação.

9.29. A **CESSIONÁRIA** deverá apresentar Plano de Emergência Individual em consonância com as atividades a serem desenvolvidas.

9.30. A **CESSIONÁRIA** deverá adotar as medidas legais necessárias a regularização e operacionalização do empreendimento, tais como licenciamentos e autorizações, a exemplo daquelas previstas na Lei Municipal nº 7.988/96, ou outra norma que vier a substituí-la.

9.31. A **CESSIONÁRIA**, caso se enquadre na condição de microempresa ou de empresa de pequeno porte, deverá apresentar documentação comprobatória proveniente da Junta Comercial da sede da licitante.

9.32. É obrigação da **CESSIONÁRIA** reparar ou indenizar todos os danos causados a bens ou pessoas, na área cedida, a partir da data da contratação.

9.33. As PARTES cumprirão com as disposições da Portaria MINFRA nº51 de 2021 ou outro normativo que vier a substituí-la.

CLÁUSULA X - DAS OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

10.1. A **CEDENTE** deverá proceder a fiscalização e acompanhamento da execução do termo, devendo registrar todas as ocorrências a ela relativas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

10.2. A **CEDENTE** realizará vistoria quando do início e ao término da vigência do Termo de Cessão, podendo, ainda, proceder a vistorias periódicas.

10.3. A **CEDENTE** deverá prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo (s) representante (s) da **CESSIONÁRIA**, desde que detentora de tais informações.

10.4. Caberá à **CEDENTE** notificar a **CESSIONÁRIA** relativamente a qualquer



irregularidade encontrada na execução do termo, podendo, em decorrência de falhas porventura observadas, solicitar à **CESSIONÁRIA** providências visando as correções necessárias.

10.5. Compete à **CEDENTE** a aplicação de penalidades cabíveis quando for verificado descumprimento de obrigações previstas neste termo por parte da **CESSIONÁRIA**.

10.6. A **CEDENTE**, após a assinatura do contrato, deverá realizar um memorial descritivo, juntamente com a **CESSIONÁRIA**, para viabilizar que os bens classificados como reversíveis, ao final da execução do Termo de Cessão, sejam absorvidos pelo patrimônio da **CEDENTE**.

10.7. As reformas necessárias à manutenção da estrutura e benfeitorias existentes no bem imóvel que forem realizados pela **CESSIONÁRIA** no decorrer do prazo de vigência contratual, vinculados ao contrato de cessão de uso deverão correr exclusivamente às expensas do cessionário, sem direito a retribuições, indenizações ou compensações de qualquer natureza por parte da administração do porto organizado.

CLÁUSULA XI – DOS BENS AFETOS À CESSÃO E DOS CRITÉRIOS DE REVERSIBILIDADE

11.1. Os bens afetos à cessão consistem em uma área total de **1.474 m²** (mil, quatrocentos e setenta e quatro metros quadrados), conforme disposto no Termo de Referência e no Edital do Pregão Eletrônico nº 20/2022.

11.2. Extinto o presente instrumento, deverá ser formalizada a devolução do imóvel à **CEDENTE por meio de termo de entrega de área e bens, com devolução dos bens a ele vinculados**, sem qualquer indenização à **CESSIONÁRIA**.

11.3. A **CEDENTE** e a **CESSIONÁRIA** realizarão vistoria conjunta para proceder aos levantamentos e avaliações necessárias para formalização do termo de entrega de área e bens, sendo que uma vez constatados danos nos bens vinculados à cessão, os prejuízos apurados deverão ser indenizados pela **CESSIONÁRIA**.

11.4. A área cedida deverá estar livre e desembaraçada de qualquer outro bem que não seja afeto ao imóvel ou vinculado à cessão e encontrar-se em condições compatíveis com as do início do contrato, ou seja, em perfeito estado de utilização.

11.5. Em cumprimento aos preceitos da Lei 12.815/13, Portaria MINFRA 51/2021, e da Resolução ANTAQ 43/2021, as partes realizarão um descritivo contendo relação de todos os bens que serão reversíveis ao patrimônio da União ao final da execução do Termo de Cessão Onerosa, incluindo aqueles equipamentos existentes tombados pela **CEDENTE**, e que já faziam parte do empreendimento em momento anterior às obras acima descritas.

11.6. Para fins de estabelecimento de critérios de reversibilidade, **serão considerados bens reversíveis aqueles de natureza imóvel** (edificação, garagem de barcos, infraestrutura de esgotamento sanitário, etc.) bem como os equipamentos acoplados à infraestrutura (janelas, portas, luminárias, piso, equipamentos de ar condicionado, etc.) e todos aqueles destinados à utilização do

imóvel.

11.7. Não serão considerados bens reversíveis os móveis destinados exclusivamente à atividade a ser exercida no imóvel que não estejam acoplados à infraestrutura, tais como mesas, cadeiras, ornamentos decorativos, empilhadeira, utensílios de cozinha, paisagismo, outros mobiliários em geral, etc.

11.8. Para fins de classificação dos bens como reversíveis, serão aplicadas as disposições da Resolução ANTAQ nº 43/2021, no que couber.

11.9. A **CESSIONÁRIA** não será retribuída, indenizada ou compensada por melhorias realizadas nos bens reversíveis, ou pela incorporação de novos bens ao objeto cedido, inclusive nos casos de rescisão antecipada por ato unilateral do cedente, em virtude de interesse público superveniente, e por extinção da contratação por infração.

CLÁUSULA XII – DA GARANTIA

12.1. A **CESSIONÁRIA** deverá prestar garantia contratual no percentual de 5% (cinco por cento) do valor global da outorga com validade durante todo o prazo de vigência do Termo de Cessão Onerosa, estendendo-se até 90 (noventa) dias após o término da vigência contratual e terá seu valor atualizado nas mesmas condições nele estabelecidas, devendo ser renovada a cada prorrogação, sob pena de aplicação de penalidades e rescisão contratual.

12.2. O prazo para entrega da garantia será de 10 (dez) dias após a assinatura do Termo de Cessão Onerosa e eventuais aditivos, quando for o caso.

12.3. Caberá à **CESSIONÁRIA** optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

I - Caução em dinheiro;

II - Seguro garantia;

III - Fiança bancária.

12.4. A garantia prestada pela **CESSIONÁRIA** será liberada ou restituída após a execução do contrato, devendo ser atualizada monetariamente, quando prestada na hipótese do inciso I do item anterior.

12.5. A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, o pagamento de:

I- Prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do Termo de Cessão;

II- Prejuízos diretos causados à Administração decorrentes de culpa ou dolo durante a execução do contrato;

III- Multas moratórias e punitivas aplicadas pela administração à **CESSIONÁRIA**; e

IV- Obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza e para com o FGTS, não adimplidas pela **CESSIONÁRIA**, quando couber.



12.6. A modalidade seguro-garantia somente será aceita se contemplar todos os eventos indicados no item 13.5. observada a legislação que rege a matéria.

12.7. A garantia em dinheiro deverá ser efetuada em favor da **CEDENTE**, em conta bancária do Banco do Brasil, com correção monetária.

12.8. Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, a **CESSIONÁRIA** obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data em que for notificada.

12.9. A garantia somente será liberada após o integral cumprimento de todas as obrigações contratuais, inclusive recolhimento de multas e satisfação de prejuízos causados à **CEDENTE** ou a terceiros, bem como ante a comprovação do pagamento, pela **CESSIONÁRIA**, de todas as verbas rescisórias trabalhistas decorrentes deste termo de Cessão, quando for o caso.

CLÁUSULA XIII - DO FORO

13.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal da Capital da Seção Judiciária do Ceará, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Termo de Cessão de Uso Onerosa.

13.2. E, por estarem justos e acertados, **CEDENTE** e **CESSIONÁRIA** firmam o presente Termo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas que abaixo assinam.

Fortaleza,

Mário Jorge Cavalcanti Moreira, **Diretor Presidente, em exercício**
COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ, CEDENTE

Francisco Humberto Castelo Branco Araújo, **Diretor de Administração e**
Finanças
COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ, CEDENTE

Renato Pierot Filho, **Representante**
PIEROT BAR E ENTRETENIMENTO LTDA, CESSIONÁRIA

T E S T E M U N H A S:

CPF n°:

CPF n°: