COORDENADORIA JURÍDICA
PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 50900.000549/2022-42
TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA Nº 05/2023

TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA DE ÁREA QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ – CDC E TERMACO OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A.

Companhia Docas do Ceará – CDC, Empresa Pública Federal, vinculada ao Ministério de Portos e Aeroportos, 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, **Lucio Ferreira Gomes**, brasileiro, Engenheiro Civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 932127 SSP-CE, inscrito do CPF nº 122.174.173-04, e por seu Diretor Comercial, **José Pereira Campos Júnior**, brasileiro, Contador, portador da Carteira de Identidade nº 94017013800 SSP-CE, inscrito do CPF nº 005.463.543-86, e de outro lado **TERMACO OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A,** com sede na Rodovia BR 116, nº 7.250, Sala 01, Altos, Cajazeiras, CEP 60.364-012, Fortaleza – CE, inscrita no CNPJ sob o nº 21.421.257/0001-97, doravante denominada **CESSIONÁRIA**, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **Carlos José Castro da Silva Maia**, brasileiro, empresário, portador da identidade nº 91002101622 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 275.508.421-91, e por seu Diretor Vice – Presidente, **Bertrand Alphonse Boris Neto**, brasileiro, empresário, portador da identidade nº 97002160075 SSP - CE, inscrito no CPF sob o nº 219.955.403.45, residentes e domiciliados em Fortaleza – CE, CEP: 60.115-220, firmam o presente **TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I – DA FUNDAMENTAÇÃO

1.1. O presente Termo de Cessão de Uso Oneroso de bem imóvel tem fundamento na Lei nº 13.303/2016, Lei nº 12.846/2013, Resolução ANTAQ nº 07/2016, Portaria MINFRA nº 51/2021, Lei nº 12.815, de 5 de junho de 2013, regulamentada pelo Decreto nº 8.033/2013, Regulamento Interno de Licitações e Contratos - RILC da CDC, no que lhe for aplicável, bem como nas regras e condições estabelecidas no Termo de Referência, no Edital **Pregão Eletrônico nº 06/2023** e seus anexos, na proposta da **CESSIONÁRIA**, no Processo Administrativo SEI nº 50900.000549/2022-42 e na Autorização DIRPRE nº 42/2023, de 23/05/2023 (SEI nº 7159539), tudo parte integrante deste instrumento, independente de transcrição.

CLÁUSULA II - DO OBJETO

2.1. O Objeto do presente instrumento é a **Cessão de Uso Onerosa** de 01 (uma) sala comercial localizada no Núcleo de Apoio Portuário – NAP do Porto de Fortaleza (**LOTE 04**), medindo 14,75 m².

LOTE	Nº DA SALA	DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA	UNIDADE PADRÃO (M²)
04	07	SALA COMERCIAL LOCALIZADA NO NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO – NAP DO PORTO DE FORTALEZA.	ÁREA CONSTRUÍDA	14,75 m²

2.2. A Cessão de Uso Onerosa firmada entre a Companhia Docas do Ceará – CDC e a **TERMACO OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A** tem a finalidade de prover estrutura necessária às empresas do setor privado que atuam no setor logístico portuário, por meio da ocupação de sala(s) comercial(ais), que **exerçam atividades ligadas à cadeia logística, frete/transporte, fretamento e transporte marítimo, operação portuária e marítima, agenciamento marítimo, despacho aduaneiro e comércio exterior, voltadas às atividades rotineiras administrativas e de apoio às operações**.

TERMACO
JURÍDICO

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

2.4. A sala que constitui o objeto da presente cessão de uso onerosa não poderá ser acrescida em relação à metragem total firmada entre as partes, em nenhuma hipótese, à critério da **CEDENTE**.

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

3.1. O valor mensal pela cessão da área descrita na cláusula primeira deste instrumento é de **R$ 1.320,22 (um mil e trezentos e vinte reais e vinte e dois centavos)** que deverá ser pago na forma discriminada na **CLÁUSULA IV – DO PAGAMENTO** pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE**, perfazendo o valor global deste Termo de Cessão de Uso Onerosa de **R$ 79.213,40 (setenta e nove mil duzentos e treze reais e quarenta centavos)**.

3.2. O preço previsto na cessão deverá ser reajustado **anualmente** pelo **Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM**, contado da **data de assinatura do termo de cessão**.

3.3. O reajuste em sentido estrito terá periodicidade igual ou superior a um ano, sendo que o termo inicial para o cálculo do reajuste é a data prevista para apresentação da proposta ou, no caso de novo reajuste, a data a que o anterior tiver se referido.

3.4. 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 **CEDENTE**, conforme norma de faturamento do Porto vigente.

4.2. Ocorrendo atraso de pagamento, o valor devido será atualizado financeiramente desde a data prevista para o pagamento até a do efetivo pagamento, em conformidade com a previsão da norma de faturamento e cobrança da CDC.

4.3. Caso haja situação de mora, incluindo a não apresentação de certidões de regularidade fiscal, por 90 (noventa) dias, poderá a **CEDENTE** suspender a Cessão da área até a sua devida regularização.

4.4. 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.

4.5. Caso a **CESSIONÁRIA** opte pelo pagamento à vista, este deverá ser realizado em até 10 (dez) dias, contados a partir da assinatura do termo de cessão.

4.6. O valor da outorga inicial será de **R$ 3.960,67 (três mil novecentos e sessenta reais e sessenta e sete centavos)**, que correspondente aproximadamente a 5% (cinco por cento) do valor global da cessão, previsto no item **3.1**., deste instrumento, deverá ser pago de forma parcelada, em **3 (três) parcelas mensais**, **sucessivas e ininterruptas**, na forma estipulada na proposta da **CESSIONÁRIA**.

4.7. No caso acima descrito, as parcelas de pagamento da outorga inicial deverão ser iniciadas, no mínimo, em até **15 (quinze)** dias a partir da assinatura deste Termo de Cessão.

4.8. A **CESSIONÁRIA** responderá pelos encargos inerentes à exploração do imóvel, bem como o pagamento da outorga mensal a partir da data de assinatura deste termo.

4.9. 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:

TERMACO
JURÍDICO

EM = I x N x 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**:

$I = (TX) \qquad I = \frac{(6/100)}{365} \qquad I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

4.10. Em caso de reincidência de atrasos, o contrato poderá ser rescindido, nos termos expostos na Cláusula de Rescisão deste Termo.

CLÁUSULA V - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O prazo da cessão será de 05 (cinco) anos, prorrogável a critério da administração do Porto Organizado, conforme disposto no Art. 12 da Portaria MINFRA nº 51 e previsto junto ao Regulamento de Licitações e Contratos - RILC da CDC.

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 Estudo, com vistas a revisar os valores de outorga 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 Coordenadoria de Gestão de Negócios - 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 poderá ter fiscal técnico e fiscal administrativo, nomeados pela **CEDENTE**, sendo o fiscal técnico empregado incumbido do acompanhamento da execução contratual e possuidor de conhecimentos necessários para tal incumbência e o fiscal administrativo empregado responsável pelos aspectos administrativos do instrumento.

6.3. As modificações, alterações, ocorrências e quaisquer outros fatores que fujam ao objeto do Termo de Cessão de Uso Onerosa 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 a 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.

CLÁUSULA VII - DAS SANÇÕES

7.1. A **CESSIONÁRIA**, deixando de cumprir quaisquer cláusulas deste instrumento ou infringindo disposições legais vigentes, estará sujeita às penalidades previstas no Art. 83 da Lei 13.303/2016, desde que observado o devido processo administrativo, com respeito ao contraditório e ampla defesa, sem qualquer prejuízo à eventual apuração de responsabilidades no âmbito cível e criminal, a depender do caso concreto, conforme disciplinado abaixo:

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

TERMACO JURÍDICO

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;

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) Nas irregularidades que acarretem prejuízo à **CEDENTE**, ensejando a rescisão da cessão.

7.2. Em caso de descumprimento injustificado das obrigações contratuais por prazo superior a 10 (dez) dias, será aplicada a multa prevista na alínea "b" do inciso II do item 7.1.

7.3. A **CEDENTE** 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 e descumprimento total do contrato.

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

7.5. A aplicação de multa e demais sanções não impede a rescisão do termo de cessão pela **CEDENTE**.

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

7.7. 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.

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 associação da **CESSIONÁRIA** com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação da **CESSIONÁRIA**, sem autorização expressa da **CEDENTE**;

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

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

V. 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;

TERMACO
JURÍDICO

VI. Apresentação, pela **CESSIONÁRIA**, de documentação falsa, fraude ao Processo de Contratação, ou condutas afins;

VII. 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 contrato;

VIII. O perecimento do objeto contratual, tornando impossível o prosseguimento da execução da avença;

IX. A não liberação injustificada, por parte da CDC, de área, local da cessão, nos prazos contratuais;

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

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

XII. Atraso no pagamento de valores devidos à **CEDENTE**, seja decorrente da cessão onerosa ou referentes ao rateio de despesas, ou demais encargos relacionados às áreas e instalações cedidas, por três meses consecutivos ou intercalados.

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 VIII, e X a XII, ou por parte da **CESSIONÁRIA**, quando da ocorrência do inciso IX 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 120 (cento e vinte) 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 contrato 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 CDC 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 30 (trinta) 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;

c) Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à **CEDENTE** ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo na execução da cessão;

d) Responder por qualquer incidente que venha a ocorrer com os seus empregados/colaboradores envolvidos na execução do objeto;

TERMACO
JURÍDICO

e) 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;

f) Estar atualizada e manter a **CEDENTE** atualizada dos assuntos legais que digam respeito à atividade desempenhada no local cedido e que tenham impacto na execução do objeto deste termo;

g) Cumprir a legislação vigente e condicionantes de natureza ambiental para à atividade desempenhada na área cedida;

h) 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;

i) Cumprir a legislação de segurança no trabalho vigente referente à atividade realizada na área cedida;

j) Comprovar sua legalidade fiscal, trabalhista e previdenciária, de acordo com a legislação vigente no País;

k) Recrutar em seu nome e sob sua inteira responsabilidade os colaboradores necessários à execução de suas atividades na área cedida, cabendo-lhe, exclusivamente, responder pelos encargos sociais, trabalhistas e previdenciários previstos na legislação vigente e quaisquer outros que decorram de sua condição de empregador/tomador de serviço ou outro;

l) Acatar as orientações do Fiscal do Contrato, sujeitando-se à mais ampla fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas;

m) 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, caso cabíveis;

n) Responsabilizar-se integralmente pela execução do objeto, nos termos da legislação vigente;

o) Responsabilizar-se pelo cumprimento das normas disciplinares determinadas pela **CEDENTE**;

p) Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito Federal, Estadual ou Municipal, as normas de segurança da **CEDENTE**, quando necessário;

q) Arcar com eventuais prejuízos passíveis de danos, ou desaparecimento de bens materiais, causados à **CEDENTE** e/ou a terceiros que venham a acionar a **CEDENTE**, provocados por ineficiência ou irregularidades cometidas por seus empregados ou prepostos decorrente da execução do objeto deste Termo de Cessão;

r) Enviar, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência deste contrato, quando houver possibilidade legal de prorrogação, manifestação formal do interesse de prorrogar o contrato, bem como enviar, no mesmo prazo, documentação de habilitação, ficando a critério da **CEDENTE** a decisão de prorrogação do termo de cessão;

s) 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/licitacoes; e

t) Fornecer EPIs aos seus empregados, quando necessário.

u) Arcar com os custos que recaiam sobre as áreas e as instalações, desde a data da celebração deste instrumento.

v) Observar e cumprir fielmente as exigências dos órgãos e entidades municipais, estaduais e da União para instalação e operação do empreendimento.

9.2. A eventual inadimplência da **CESSIONÁRIA** quanto aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais de sua responsabilidade não transfere à **CEDENTE** a responsabilidade por seu pagamento.

TERMACO
JURÍDICO

9.3. 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.

9.4. Compete à **CESSIONÁRIA** a obtenção de todo e qualquer alvará ou licenciamento necessário para realizar suas atividades na área cedida.

9.5. 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 desenvolvida pela **CESSIONÁRIA** na área objeto deste Termo e de sua responsabilidade.

9.6. A **CESSIONÁRIA** responderá por todo e qualquer tributo, taxas e outros encargos que incidam ou venham incidir sobre a área cedida.

9.7. A **CESSIONÁRIA** deverá responsabilizar-se pelo funcionamento, conservação e manutenção da área e dos bens afetos, objeto deste Termo.

9.8. A **CESSIONÁRIA** deverá entregar ao final do Termo de Cessão a área em perfeito estado de conservação, mantendo-se todos os bens e benfeitorias realizadas classificados como reversíveis ao patrimônio público pela **CEDENTE**.

9.9. 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.

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

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

9.12. A **CESSIONÁRIA** deverá atender ao disposto no inc. XXXIII do art. 7° 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.

9.13. 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.

9.14. 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 da atividade realizada na área.

9.15. A **CESSIONÁRIA** deverá orientar seus empregados e prestadores de serviços para que permaneçam na área cedida, 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.

9.16. Os bens relacionados ao objeto desta cessão de uso deverão ser devolvidos à **CEDENTE**, após exaurimento do prazo de vigência deste termo, em perfeito estado de conservação, enquanto os critérios de reversibilidade deverão obedecer às disposições contidas no Termo de Vistoria.

9.17. A **CESSIONARIA** continua sendo responsável pela reparação ou indenização por todo e qualquer tipo de dano causado a bens ou pessoas, na área cedida.

9.18. A **CESSIONÁRIA** não terá direitos a quaisquer retribuições, indenizações ou compensações, ao final do contrato, por conta de eventuais melhorias realizadas nos bens reversíveis ou mesmo a incorporação de novos bens ao objeto cedido, inclusive em casos de rescisão antecipada por ato unilateral da **CEDENTE**, em virtude de interesse público superveniente ou por extinção da contratação por infração.

TERMACO
JURÍDICO

9.19. A **CESSIONÁRIA** obriga-se a pagar à **CEDENTE** as despesas normais de rateio, decorrentes da utilização da área comum, correspondentes à proporcionalidade da área ocupada pelo(s) imóvel(eis) cedido(s).

9.20. A **CESSIONÁRIA** deverá manter em dia as suas obrigações fiscais e trabalhistas junto as unidades federativas brasileiras, no que couber;

9.21. As PARTES cumprirão com as disposições da Portaria MINFRA n° 51 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**.

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

11.1. Em cumprimento aos preceitos da Lei 12.815/13, Portaria do Ministério da Infraestrutura 51/2021 e da Resolução ANTAQ 43/2021, as partes realizarão um memorial descritivo contendo relação minuciosa de todos os bens que serão reversíveis ao patrimônio da União ao final da execução do Termo de Cessão Onerosa.

11.2. Para fins de estabelecimento de critérios de reversibilidade, serão considerados bens reversíveis aquelas de natureza imóvel: infraestrutura de alvenaria com abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, instalações elétricas, hidráulicas e iluminação, pontos de acesso de internet e telefonia fixa, revestimento de forro, pontos de iluminação, bem como equipamentos acoplados à infraestrutura (janelas, portas, luminárias, piso, forro, etc.).

11.3. Não serão considerados bens reversíveis os imóveis destinados exclusivamente às atividades administrativas da CESSIONÁRIA, que não estejam acoplados à infraestrutura, tais como mesas, computadores, cadeiras, ar-condicionado, utensílios, etc.

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

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

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

11.7. 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.

TERMACO
JURÍDICO

11.8. 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 - DO FORO

12.1. 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.

12.2. 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, 14 de agosto de 2023

Lucio Ferreira Gomes, **Diretor Presidente**
COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ, Cedente

José Pereira Campos Júnior, **Diretor Comercial**
COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ, Cedente

Carlos José Castro da Silva Maia — Bertrand Alphonse Boris Neto
TERMACO OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A, Cessionária

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

Edvan de Sousa Lima
CPF nº: 246.441.703-30

Maria Jocieuda dos Santos Rocha
CPF nº: 057.234.533-77

TERMACO Appla JURÍDICO