COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DA PRESIDÊNCIA
COORDENADORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

EDITAL - CDC

Fortaleza, 21 de março de 2023.

EDITAL - CDC
PREGÃO

FORMATO ELETRÔNICO
SERVIÇO

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ – CDC

EDITAL DE PREGÃO ELETRÔNICO Nº 06/2023
PROCESSO Nº 50900.000549/2022-42

A **COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ – CDC**, Empresa Pública Federal, vinculada ao Ministério da Infraestrutura, através de seu Pregoeiro Substituto, José Maurício Lima Sabóia, designado pela Portaria nº 81, de 13 de fevereiro de 2023, realizará o presente Pregão, na forma eletrônica, cujo critério de julgamento será **MAIOR OFERTA DE PREÇO**, o qual será regido pela Lei nº 13.303/2016, regulamentada pelo Decreto nº 8.945/2016, Resolução ANTAQ nº 07/2016, Portaria MINFRA nº 51, de 23 de março de 2021, Lei nº 12.815, de 5 de junho de 2013, regulamentada pelo Decreto nº 8.033/2013, Decreto nº 10.024/2019, Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC da CDC e demais disposições aplicáveis, bem como pelas regras e condições estabelecidas no Termo de Referência, neste Edital e seus Anexos.

Comissão Permanente de Licitação – CPL

Endereço: Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 – Fones- (85) 3266.8822

E-mail: cpl.docas@gmail.com (mensagens com tamanho máximo de 2 megabytes)

Site pregão eletrônico: www.docasdoceara.com.br / licitacoes-e.com.br

DATAS E HORÁRIOS		
· Inicio de acolhimento das propostas	:	24/03 /2023, às 11h00min;
· Data de abertura das propostas	:	17/04/2023, às 13h30min;
· Data do Pregão e horário de Disputa	:	17/04/2023, às 14h00min;

** Limite do Acolhimento das propostas: mesmos horários e data da Abertura das Propostas;

*** Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília — DF e, dessa forma, serão registradas no sistema eletrônico e nas documentações relativa ao certame.

DEFINIÇÕES:

Sempre que as palavras indicadas abaixo ou os pronomes usados em seus lugares aparecerem neste documento do Pregão ou em seus anexos, eles terão o significado determinado a seguir:

a) AGENTE DE LICITAÇÃO - responsável pela condução de processos licitatórios da Companhia Docas do Ceará, segundo o procedimento da Lei 13.303/16, englobando o pregoeiro e a comissão permanente de licitação;

b) CDC – Companhia Docas do Ceará – Empresa Pública Federal - vinculada ao Ministério da Infraestrutura, com endereço na Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe - Fortaleza/CE - CEP: 60182-640 - Fone: (85) 3266.8975, site: www.docasdoceara.com.br;

c) COADMI - Coordenadoria Administrativa da Companhia Docas do Ceará;

d) CODCOL - Coordenadoria de Compras e Licitações da Companhia Docas do Ceará;

e) CODINF – Coordenadoria da Infraestrutura da Companhia Docas do Ceará;

f) CODJUR – Coordenadoria Jurídica da Companhia Docas do Ceará;

g) CODSMS – Coordenadoria de Segurança do Trabalho, Meio Ambiente e Saúde da Companhia Docas do Ceará;

h) CODTEI - Coordenadoria de Tecnologia da Informação da Companhia Docas do Ceará;

i) CONTRATADA – Empresa vencedora deste Pregão em favor da qual for adjudicado o objeto e firmado contrato ou instrumento substitutivo;

j) CONTRATANTE – Companhia Docas do Ceará – CDC;

k) CPL OU COMISSÃO – Comissão Permanente de Licitação da CDC;

l) DIAFIN - Diretoria de Administração e Finanças da Companhia Docas do Ceará;

m) DIEGEP - Diretoria de Infraestrutura e Gestão Portuária da Companhia Docas do Ceará;

n) DIRCOM - Diretoria Comercial da Companhia Docas do Ceará;

o) DIREXE – Diretoria Executiva;

p) DIRPRE - Diretoria da Presidência;

q) DOU - Diário Oficial da União;

r) EPP – Empresa de Pequeno Porte;

s) LC – Lei Complementar;

t) ME – Microempresa;

u) OS – Ordem de Serviço;

v) PREGOEIRO – Representante da Companhia Docas do Ceará que lançará o pregão, a quem compete o credenciamento dos interessados; recebimento dos envelopes das propostas de preços e da documentação de habilitação; abertura dos envelopes das propostas de preços, o seu exame e a classificação dos proponentes; a condução dos procedimentos relativos aos lances e à escolha da proposta ou do lance de menor preço; a elaboração de ata; a condução dos trabalhos da equipe de apoio; o recebimento, o exame e a decisão sobre recursos; e o encaminhamento do processo devidamente instruído, após a adjudicação, à autoridade superior, visando à homologação e à contratação;

w) PROPONENTE/LICITANTE/PARTICIPANTE – Empresa que apresenta proposta para o objeto deste Pregão;

x) RILC – Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Companhia Docas do Ceará;

y) SDF – Solicitação de Fornecimento;

z) TR – Termo de Referência.

1. OBJETO

1.1. O presente Pregão tem como objeto é **CESSÃO DE USO ONEROSA DE SALAS COMERCIAIS LOCALIZADAS NO NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO - NAP DO PORTO DE FORTALEZA** , conforme disposto no Termo de Referência, e demais especificações técnicas e condições deste Edital e seus Anexos.

1.2. O pregão será realizado em 06 lotes, conforme descrição constante no termo de referência.

1.3. O **valor global mínimo estimado** para a Cessão de Uso Onerosa é de:

1.3.1. Para cada sala de **14,32m²,** os **valores mensais mínimos estimados** são de **R$ 1.278,50** (mil duzentos e setenta e oito reais e cinquenta centavos), a serem **pagos mensalmente** ao longo da **vigência de 5 (cinco) anos** do contrato, correspondendo a quantia de **R$ 76.710,00** (setenta e seis mil, setecentos e dez reais).

1.3.2. Para cada sala de **14,75m²,** os **valores mensais mínimos estimados** são de **R$ 1.316,89** (mil trezentos e dezesseis reais e oitenta e nove centavos), a serem **pagos mensalmente** ao longo da **vigência de 5 (cinco) anos** do contrato, correspondendo a quantia de **R$ 79.013,40 (setenta e nove mil, treze reais e quarenta centavos).**

1.5. O prazo para a cessão onerosa será de 05 (cinco) anos, prorrogável a critério da critério da Autoridade Portuária, conforme disposto no Art. 12 da Portaria MINFRA Nº 51 e previsto junto ao Regulamento de Licitações e Contratos - RILC da CDC.

1.6. Caso as especificações deste objeto encontrem-se discordantes no *Licitações-e*, prevalecerão as constantes deste Edital e seus anexos.

2. DO CREDENCIAMENTO NO APLICATIVO LICITACÕES-E

2.1. Para acesso ao sistema eletrônico, as empresas interessadas em participar do Pregão Eletrônico deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas junto às Agências do Banco do Brasil S.A, sediadas no País.

2.2. As pessoas jurídicas ou firmas individuais deverão credenciar representantes, mediante a apresentação de procuração por instrumento público ou particular, com firma reconhecida, atribuindo poderes para formular lances de preços e praticar todos os demais atos e operações no *site* licitações-e do Banco do Brasil.

2.3. A chave de identificação e a senha terão validade de 01 (um) ano e poderão ser utilizadas em qualquer pregão eletrônico, salvo quando canceladas por solicitação do credenciado ou por iniciativa do Banco.

2.3.1. A perda da senha e a quebra de sigilo deverão ser comunicadas imediatamente ao provedor do sistema, para imediato bloqueio de acesso

2.4. É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao Banco do Brasil S.A., bem como a Companhia Docas do Ceará a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros;

2.5. O credenciamento do fornecedor/prestador de serviço e de seu representante legal junto ao sistema eletrônico implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica para realização das transações inerentes ao Pregão.

2.6. O uso da senha de acesso é plenamente válido para firmar as declarações exigidas no procedimento licitatório e a contratação dele decorrente, sendo considerado, para efeitos jurídicos, equivalente à assinatura.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. A participação neste Pregão implica a aceitação, plena e irrevogável, das normas constantes do presente Edital e dos seus Anexos;

3.2. Os participantes do Pregão devem ater-se, além do disposto neste Edital e Anexos, no disposto no Regulamento Interno de Licitações e Contratos, contido no site da CDC no endereço eletrônico www.docasdoceara.com.br.

3.3. Poderão participar deste pregão os interessados que comprovarem possuir os requisitos de habilitação exigidos e que estejam previamente credenciadas no Sistema do Banco do Brasil, por meio do sítio www.licitacoes- e.com.br.

3.3.1. A participação no Pregão Eletrônico dar-se-á por meio de digitação da chave e senha, pessoal e intransferível, do representante credenciado junto ao sistema de licitações do Banco do Brasil, e subsequente encaminhamento da proposta de preços, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, observados a data e o horário limite estabelecidos;

3.3.2. A informação dos dados para acesso deve ser feita na página inicial do site www.licitacoes-e.com.br, opção "Acesso Identificado", e para acessar a sala de disputa a opção é “Sala de Disputa – acesse aqui”.

3.3.3. Caberá à licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

3.3.4. No caso de desconexão com o Pregoeiro no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível às licitantes para a recepção dos lances, retornando o Pregoeiro, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízo dos atos realizados.

3.3.5. Quando a desconexão persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão do Pregão será suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa do Pregoeiro aos participantes via sistema, no campo “MENSAGENS”, no link correspondente a esta licitação, reiniciada somente decorridas vinte e quatro horas após a comunicação do fato aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação, conforme apregoa o art. 35 do Decreto 10.024/2019.

3.3.6. O registro de proposta no sistema de licitações eletrônicas implica aceitação irrestrita das condições estabelecidas no Instrumento Convocatório.

3.3.7. É recomendado aos proponentes não familiarizados com o sistema de licitações-e do Banco do Brasil, que leiam o Regulamento do Pregão, Cartilha para Fornecedores e o Encarte de documentos de habilitação – Pregão 10.024 que constam da página principal do Sistema Licitações-e do Banco do Brasil, bem como as implementações que foram introduzidas para fins de atendimento às determinações contidas no Capítulo V da Lei Complementar 123/2006 e no Art. 34 da Lei nº 11.488/2007.

3.4. Como requisito para participação neste Pregão, o licitante deverá manifestar, em campo próprio do sistema eletrônico ou por meio de declaração conforme exigido no Edital, o pleno conhecimento e atendimento das exigências de habilitação e que sua proposta está em conformidade com as exigências deste Instrumento convocatório.

3.5. Será concedido tratamento favorecido para as microempresas e empresas de pequeno porte, micro empreendedor individual e cooperativa, nos limites previstos da Lei Complementar nº 123, de 2006.

3.6. A licitante está obrigada a declarar, no sistema eletrônico, sua condição, ou não, de Empresa de Pequeno Porte – EPP, Microempresa – ME, sociedade cooperativa (art. 34 da Lei nº 11.488/2007) ou microempreendedor individual – MEI.

3.6.1. A não declaração de sua condição por parte da licitante apenas produzirá o efeito de a licitante não ter direito ao tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123, de 2006, mesmo que seja qualificada como microempresa ou empresa de pequeno porte.

3.6.2. Não poderão se beneficiar do tratamento jurídico beneficiado as microempresas e/ou empresas de pequeno porte, que se enquadrarem nas condições previstas no § 4º, do art. 3º, da Lei Complementar 123/2016.

3.7. A participação de consórcio de empresas não será permitida.

3.8. Não será admitida a subcontratação da cessão ou utilização do espaço por terceiros.

3.9. A participação de cooperativa não será permitida, em razão do Termo de Conciliação Judicial firmado entre o Ministério Público do Trabalho e a União em 05/06/2003, conforme recomendação do DEST, por intermédio do Ofício nº 333/2004/MP/SE/DEST.

3.10. Somente podem participar do Pregão empresas que não estejam sob falência, concordata, recuperação judicial, recuperação extrajudicial, concurso de credores, dissolução, liquidação, observado o disposto no item 9.11.4.1. deste Edital não estejam cumprindo suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a CDC, que não estejam impedidas de licitar e contratar com a União, e que não tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública:

3.10.1. A verificação será realizada, inclusive, mediante consultas ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria-Geral da União, no sítio www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis, e ao Cadastro Nacional de Condenações Civis por Ato de Improbidade Administrativa (CNCIA), do Conselho Nacional de Justiça, no sítio www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php (Acórdão TCU Plenário nº 1793/2011); Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência (http://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep) e, ainda, através da Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do Tribunal de Contas da União (https://certidoes- apf.apps.tcu.gov.br/);

3.10.2. A consulta aos cadastros será realizada conforme as disposições do item 9.1, deste Edital.

3.11. Não poderá participar, direta ou indiretamente, do Pregão ou da execução do objeto deste Edital, a empresa:

I – cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da CDC;

II - esteja cumprindo pena de suspensão do direito de licitar e contratar aplicada pela CDC;

III - declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal, enquanto perdurarem os efeitos da sanção.

IV - constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

V - cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

VI - constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VII - cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VIII - que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea; e

IX - na qual haja administrador ou sócio com poder de direção que tenham relação de parentesco com detentor de cargo em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela demanda ou pela contratação ou autoridade hierarquicamente superior no âmbito da CDC.

3.10.1. Também é aplicada a vedação:

I - à contratação do próprio empregado ou diretor da CDC, como pessoa física, bem como à participação dele em processos licitatórios, na condição de licitante;

II - a quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com diretor da CDC, empregado da CDC cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pelo Pregão ou contratação e/ou autoridade que ocupe cargo ou função federal no ente ao qual a CDC esteja vinculada;

III - cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a CDC há menos de 6 (seis) meses;

IV – à familiar de agente público que exerça cargo em comissão ou função de confiança na CDC.

4. DA VISTORIA TÉCNICA

4.1. Licitante poderá realizar vistoria no local para tomar conhecimento de todas as características da área, com o fito de certificar-se que o local, objeto deste Termo, atende às necessidades operacionais e legais propostas no objeto deste termo de Cessão Onerosa, bem como adequar fielmente a sua proposta de preços ao cenário proposto, objeto desta cessão de uso onerosa, levando-se em conta as características, eventuais dificuldades e demais peculiaridades do objeto.

4.2. A vistoria ocorrerá mediante agendamento prévio, por meio de solicitação à Diretoria Comercial - DIRCOM da CDC, por contato telefônico, no número (85) 3266-8908, ou por e-mail, para os seguintes endereços eletrônicos: dircom.docas@gmail.com/assessoria.dircom@gmail.com;

4.3. A vistoria deverá ser realizada no horário de 08h00min às 12h00min e das 14h00min às 17h00, até 02 (dois) dias úteis antes da data de abertura da sessão pública;

4.4. A licitante que decidir por não realizar a Vistoria Técnica, para subsidiar a elaboração de proposta econômica, deverá entregar a Declaração de Renúncia ao Direito de Vistoria, conforme modelo constante no **Anexo XI**, deste Edital.

5. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

5.1. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio da plataforma, concomitantemente com os documentos de habilitação exigidos no edital, proposta com a descrição do objeto ofertado e o preço, acompanhado da planilha de formação de custos (se houver) e anexos da proposta, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública, quando, então, encerrar-se-á automaticamente a etapa de envio dessa documentação. O acesso e análise dos referidos documentos ocorrerão somente após a conclusão da etapa de lances, conforme preceitua o Art. 26, §8º do Decreto 10.024/2019.

5.2. O envio da proposta, acompanhada dos documentos de habilitação exigidos neste Edital, ocorrerá por meio de chave de acesso e senha.

5.3. As Microempresas e Empresas de Pequeno Porte deverão encaminhar a documentação de habilitação, ainda que haja alguma restrição de regularidade fiscal e trabalhista, nos termos do art. 43, § 1º da LC nº 123, de 2006.

5.4. Até a abertura da sessão pública, os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta e os documentos de habilitação anteriormente inseridos no sistema;

5.5. Não será estabelecida, nessa etapa do certame, ordem de classificação entre as propostas apresentadas, o que somente ocorrerá após a realização dos procedimentos de negociação e julgamento da proposta.

5.6. Os documentos que compõem a proposta e a habilitação do licitante melhor classificado somente serão disponibilizados para avaliação do pregoeiro e para acesso público após o encerramento do envio de lances, conforme art. 26 do Decreto nº 10.024/2019.

6. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

6.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, bem como **ANEXAR** a Proposta de Preços e anexos, de acordo com os modelos nos **ANEXO III e IV – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS**, deste Edital, contendo a descrição detalhada do objeto, valor global da Outorga, parcelas a serem pagas mensalmente, ao longo dos 05 (cinco) anos da cessão onerosa e valor inicial da outorga, observando todos os dados do Termo de Referência.

6.1.1. Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo licitante, no prazo indicado pelo Pregoeiro, (desde que não haja redução do preço proposto, **respeitadas as condições que consubstanciem a vantajosidade da proposta.**

6.1.2. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam a LICITANTE.

6.2. O licitante deve declarar, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre plenamente os requisitos de habilitação e que sua proposta atende às demais exigências previstas no edital.

6.3. O prazo de validade das propostas será de no mínimo **60 (sessenta) dias**.

6.4. Fica vedado ao Licitante qualquer tipo de identificação quando do preenchimento de sua

proposta de preços na plataforma de licitações (informações inseridas nos campos do sistema), sob pena de desclassificação do certame pelo Pregoeiro.

6.4.1.Considerando que o §8º do Art. 26 do Decreto 10.024/2019 não permite o acesso do pregoeiro e demais licitantes aos documentos anexados ao sistema antes da sessão de disputa, não serão desclassificadas propostas comerciais cujos anexos ostentem logomarca da empresa, assinatura do representante legal, etc, haja vista a impossibilidade de identificação precoce disposta pela atual legislação.

6.4.2. Na análise das **Propostas de Preços serão observadas as "Propriedades do Documento**", onde não poderá conter nenhum elemento que identifique o autor da proposta.

6.5. Nos valores propostos deverão estar explícitos, de forma clara, o valor da OUTORGA GLOBAL, da outorga inicial, bem como os valores das parcelas a serem pagas mensalmente, ao longo dos 05 (cinco) anos da cessão onerosa.

6.6. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.

6.7. A **LICITANTE** deverá arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto do Pregão.

7. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES

7.1. A abertura da presente licitação dar-se-á em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital, sendo adotado para o envio de lances no pregão eletrônico o modo de disputa "aberto", em que os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.

7.1.1. Todos os atos do Pregão e todas as referências a tempo, tanto pela CDC quanto pelos licitantes, serão obrigatoriamente feitos de acordo com o horário de Brasília – DF.

7.2. O Pregoeiro verificará as propostas eletrônicas descritas na plataforma, desclassificando desde logo aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos neste Edital, contenham vícios insanáveis ou não apresentem as especificações técnicas exigidas no Termo de Referência.

7.2.1. O Pregoeiro deverá classificar todas as propostas eletrônicas descritas na plataforma que estiverem em conformidade com o edital, para participar da etapa competitiva, devendo desclassificar aquelas que estiverem em desacordo com o instrumento convocatório, **incluindo nessa hipótese eventual identificação precoce do proponente**.

7.2.2. A desclassificação será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.

7.2.3. Mesmo após a classificação da proposta o pregoeiro poderá desclassifica-la, se, em momento posterior, verificar a ausência de cumprimento integral das normas editalícias, como por exemplo, preço abaixo do estimado.

7.3. O sistema ordenará automaticamente as propostas classificadas, sendo que somente estas participarão da fase de lances.

7.4. O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Pregoeiro e os licitantes.

7.5. Classificadas as propostas, o Pregoeiro dará início à fase competitiva, quando então os licitantes poderão encaminhar lances exclusivamente por meio do sistema eletrônico.

7.6. O Critério final de julgamento adotado nesta licitação será o de **MAIOR OFERTA DE PREÇO POR LOTE**, conforme definido neste Edital e seus anexos.

7.6.1. Deve ser observado o critério de aceitabilidade do preço global previsto no ANEXO I deste Edital, sendo o valor do mesmo considerado mínimo.

7.6.2. O licitante não poderá ofertar lance INICIAL, INFERIOR ao valor de **R$76.710,00** (setenta e

seis mil, setecentos e dez reais) para cada um dos lotes 1, 2 e 3; e **79.013,40 (setenta e nove mil, treze reais e quarenta centavos),** para cada um dos lotes 4, 5 e 6.

7.7. O lance deverá ser ofertado considerando o **valor global por Lote, a ser pagos ao longo dos 05 (cinco) anos da cessão onerosa**.

7.8. No que se refere aos lances, o licitante será imediatamente informado do seu recebimento e do valor consignado no registro.

7.9. Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observados o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no edital.

7.10. O licitante somente poderá oferecer lance superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

7.11. Não serão aceitos dois ou mais lances iguais, prevalecendo aquele que for recebido e registrado primeiro.

7.12. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser superior a R$ 200 (duzentos reais).

7.13. O intervalo entre os lances enviados pelo mesmo licitante não poderá ser inferior a 20 (vinte) segundos e o intervalo entre lances não poderá ser inferior a 5 (cinco) segundos, sob pena de serem automaticamente descartados pelo sistema os respectivos lances.

7.14. Durante a sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do licitante.

7.15. A etapa de lances da sessão pública terá duração de 10 (dez) minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

7.15.1. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

7.15.2. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente.

7.15.3. Encerrada a fase competitiva sem que haja a prorrogação automática pelo sistema, poderá o pregoeiro, assessorado pela equipe de apoio, justificadamente, admitir o reinício da sessão pública de lances, em prol da consecução do melhor preço.

7.16. Encerrada a etapa competitiva por meio da apresentação de lances, o sistema verificará a incidência de eventual direito de preferência a ser concedido a licitante enquadrada na condição de microempresa ou empresa de pequeno porte.

7.16.1. Nessas condições, as propostas de microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrarem na faixa de até 5% (cinco por cento) abaixo da proposta ou lance de maior preço serão consideradas empatadas com a primeira colocada.

7.16.2. A melhor classificada nos termos do item anterior terá o direito de encaminhar uma última oferta para desempate, obrigatoriamente em valor superior ao da primeira colocada, no prazo controlado pelo sistema, contados após a comunicação automática para tanto.

7.16.3. Caso a microempresa ou a empresa de pequeno porte melhor classificada desista ou não se manifeste no prazo estabelecido, serão convocadas as demais licitantes microempresa e empresa de pequeno porte que se encontrem naquele intervalo de 5% (cinco por cento), na ordem de classificação, para o exercício do mesmo direito, no prazo estabelecido no subitem anterior.

7.16.4. Sempre que a proposta não for aceita, e antes de o Pregoeiro passar à subsequente, haverá nova verificação da eventual ocorrência do empate ficto, previsto nos artigos 44 e 45 da LC nº 123, de 2006, seguindo-se a disciplina antes estabelecida, se for o caso.

7.17. Após o encerramento da etapa de lances da sessão pública, o Pregoeiro deverá encaminhar, pelo sistema eletrônico, contraproposta ao licitante que tenha apresentado o melhor preço, para que seja obtida

melhor proposta, vedada a negociação em condições diferentes das previstas neste Edital.

7.17.1. A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes.

7.17.2. O pregoeiro solicitará ao licitante melhor classificado que, no prazo mínimo de 02 (duas) horas, envie a proposta adequada ao último lance ofertado após a negociação realizada, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.

7.18. Confirmada a efetividade do lance ou proposta que obteve a primeira colocação na etapa de julgamento, ou que passe a ocupar essa posição em decorrência da desclassificação de outra que tenha obtido colocação superior, o Pregoeiro deverá negociar condições mais vantajosas com quem o apresentou.

7.18.1. O licitante deverá apresentar seus preços distribuídos de forma linear e proporcional à proposta inicial, sendo vedado a minoração de valores de itens durante a etapa de lances ou no ato de negociação com o pregoeiro.

7.19. A negociação deverá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem inicialmente estabelecida, quando o preço do primeiro colocado, mesmo após a negociação, permanecer abaixo do orçamento estimado.

7.19.1. Se depois de adotada a providência referida no item anterior não for obtido valor igual ou superior ao orçamento estimado para a contratação, será revogado o Pregão.

7.20. Após a negociação do preço, com os licitantes remanescentes, quando o primeiro colocado por alguma razão for desclassificado, o Pregoeiro iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

7.21. No caso de desconexão do Pregoeiro, no decorrer da etapa de lances, se o sistema eletrônico permanecer acessível aos licitantes, os lances continuarão sendo recebidos, sem prejuízo dos atos realizados;

7.22. Quando a desconexão do Pregoeiro persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão do Pregão na forma eletrônica será suspensa e reiniciada somente após vinte e quatro horas da comunicação aos participantes, no endereço eletrônico utilizado para divulgação, na forma prevista pelo art. 35 do Decreto 10.024/2019.

7.23. Em caso de empate entre 02 (duas) propostas, serão utilizados, na ordem em que se encontram enumerados, os seguintes critérios de desempate:

I - Disputa final, em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta fechada, em ato contínuo ao encerramento da etapa de julgamento;

II - Os critérios estabelecidos no § 2º do art. 3° da Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993;

III - Sorteio.

8. DA ACEITABILIDADE DA PROPOSTA VENCEDORA

8.1. Durante a etapa de negociação, o pregoeiro examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao mínimo estipulado para contratação neste Edital e em seus anexos, observado o disposto no parágrafo único do art. 7º e no § 9º do art. 26 do Decreto n.º 10.024/2019.

8.2. Serão desclassificadas as propostas que:

I - Apresentem preços inferiores ao previstos no Edital;

II - Se encontrem abaixo do orçamento estimado para a contratação, ressalvada a hipótese de orçamento sigiloso

III - Apresentem desconformidade com outras exigências deste instrumento convocatório, salvo se for possível a acomodação a seus termos antes da adjudicação do objeto e sem que se prejudique a atribuição de tratamento isonômico entre os licitantes.

8.2.1. Na hipótese de necessidade de suspensão da sessão pública para a realização de diligências, com vistas ao saneamento das propostas, a sessão pública somente poderá ser reiniciada mediante aviso

prévio no sistema com, no mínimo, 24h (vinte e quatro horas) de antecedência, e a ocorrência será registrada em ata;

8.2.2. O Pregoeiro poderá convocar o licitante para enviar documento digital complementar, por meio de funcionalidade disponível no sistema ou por e-mail cpl.docas@gmail.com, no prazo de 24 (vinte e quatro horas), sob pena de não aceitação da proposta.

8.2.2.1 O prazo estabelecido poderá ser prorrogado pelo Pregoeiro por solicitação escrita e justificada do licitante, formulada antes de findo o prazo, e formalmente aceita pelo Pregoeiro.

8.3. DO ENCAMINHAMENTO DA PROPOSTA VENCEDORA

8.3.1. A proposta final, após negociação, do licitante declarado vencedor deverá ser encaminhada no prazo de até 02 (duas) horas a contar da solicitação do Pregoeiro no sistema eletrônico e deverá:

8.3.1.2. Ser redigida em língua portuguesa, datilografada ou digitada, em uma via, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas, contendo a descrição detalhada do objeto, valor global, valor inicial da outorga, bem como os valores mensais, devendo a última folha ser assinada e as demais rubricadas pelo licitante ou seu representante legal, conforme modelo disposto no ANEXO deste edital;

8.3.2. A proposta final deverá ser documentada nos autos e será levada em consideração no decorrer da execução do contrato e aplicação de eventual sanção à CESSIONÁRIA, se for o caso.

8.3.2.1. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam a CESSIONÁRIA/LICITANTE.

8.3.3. Os preços deverão ser expressos em moeda corrente nacional, o valor unitário em algarismos e o valor global em algarismos e por extenso.

8.3.3.1. Ocorrendo divergência entre os preços unitários e o preço global, prevalecerão os primeiros; no caso de divergência entre os valores numéricos e os valores expressos por extenso, prevalecerão estes últimos.

8.3.4. A oferta deverá ser firme e precisa, limitada, rigorosamente, ao objeto deste Edital, sem conter alternativas de preço ou de qualquer outra condição que induza o julgamento a mais de um resultado, sob pena de desclassificação.

8.3.5. A proposta deverá obedecer aos termos deste Edital e seus Anexos, não sendo considerada aquela que não corresponda às especificações ali contidas ou que estabeleça vínculo à proposta de outro licitante.

8.3.6. Encerrada a análise quanto à aceitação da proposta, o pregoeiro verificará a habilitação do licitante, observado o disposto neste Edital.

9. DA HABILITAÇÃO

9.1. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do licitante detentor da proposta classificada em primeiro lugar, o Pregoeiro verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

9.1.1. Consultas ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), daControladoria-GeraldaUnião,nosítiowww.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis

9.1.2. Cadastro Nacional de Condenações Civis por Ato de Improbidade Administrativa(CNCIA),do Conselho Nacional de Justiça, no sítio www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php;

9.1.3. Consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência, no sítio(http://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep); e

9.1.4. Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do Tribunal de Contas da União, no sítio https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/.

9.1.4.1. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei n° 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de

contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário;

9.1.5. Constatada a existência de sanção, o Pregoeiro reputará o licitante inabilitado, por falta de condição de participação.

9.1.5.1. No caso de inabilitação, haverá nova verificação pelo pregoeiro da eventual ocorrência do empate ficto, previsto nos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123, de 2006, seguindo-se a disciplina antes estabelecida para aceitação da proposta subsequente.

9.3. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.

9.4. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

9.5. Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

9.5.1. Serão aceitos registros de CNPJ de licitante matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

9.6. As empresas estrangeiras que não funcionem no Brasil atenderão, tanto quanto possível, às exigências de habilitação mediante documentos equivalentes, autenticados pelos respectivos consulados e traduzidos por tradutor juramentado.

9.7. Na contratação com pessoa jurídica estrangeira, será exigido que ela tenha, no Brasil, representação legal com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente.

9.8. A licitante que deixar de apresentar quaisquer documentos exigidos ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido no ato convocatório ou com irregularidades, ilegível ou rasuras consideradas insanáveis será considerado inabilitado.

9.9. Os documentos de habilitação que não apresentem prazo de validade/vigência expressamente previstos nos mesmos serão reputados válidos caso emitidos nos últimos 60 (sessenta) dias contados da data da entrega dos documentos, exceto se, devidamente comprovado, que o(s) mesmo(s) vige(m) por período superior.

9.10. A documentação relativa à **HABILITAÇÃO JURÍDICA** consiste em:

9.10.1. Cédula de identidade, no caso de pessoa física;

9.10.2. Registro comercial, no caso de empresa individual;

9.10.3. ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, sendo que, no caso de sociedades por ações, deverá se fazer acompanhar da ata de eleição de seus administradores;

9.10.4. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício;

9.10.5. Decreto de autorização ou equivalente, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente quando a atividade assim o exigir;

9.10.6. Declaração da licitante que a empresa e seus representantes não se enquadram nas hipóteses previstas no art. 38 da Lei nº 13.303/2016.

9.10.7. Os documentos de habilitação deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

9.11. Visando o cumprimento do prazo de execução, a qualidade e a segurança do objeto da contratação em sua totalidade, a **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA-FINANCEIRA** da licitante deverá ser comprovada mediante:

9.11.1. Apresentação de **balanço patrimonial** do último exercício social já exigível na forma da lei;

Parágrafo Primeiro – Para fins de atendimento a parte final do item 9.11.1, notadamente no que diz respeito às formalidades legais a serem observadas para apresentação do Balanço Patrimonial, a empresa licitante deverá observar os seguintes requisitos, sob pena de inabilitação:

a) No caso de sociedade por ações, balanço patrimonial do último exercício social já exigível por Lei ou outra norma vigente, devidamente registrado na Junta Comercial competente.

b) No caso de Licitante recém-constituída (há menos de 01 ano), deverá ser apresentado o balanço patrimonial acompanhado dos termos de abertura e de encerramento devidamente registrados na Junta Comercial, constando ainda, no balanço, o número do Livro Diário e das folhas nos quais se acham transcrito, devidamente assinado por contabilista registrado no Conselho Regional de Contabilidade e pelo titular ou representante legal da empresa.

c) No caso de sociedade simples o balanço patrimonial do último exercício social já exigível por Lei ou outra norma vigente apresentado deverá ser inscrito no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, assinado por contabilista registrado no Conselho Regional de Contabilidade e pelo titular ou representante legal da instituição.

d) No caso das demais formas societárias, será exigido o balanço patrimonial do último exercício social já exigível por Lei ou outra norma vigente, devidamente registrado na junta comercial competente, acompanhado do termo de abertura e encerramento do Livro Diário e das folhas nos quais se acham transcritos, devendo, tanto o balanço quantos os termos de abertura e de encerramento ser assinados por contabilista registrado no Conselho Regional de Contabilidade - CRC e pelo titular ou representante legal da empresa.

Parágrafo Segundo – Em todos os casos dispostos nas alíneas supramencionadas, para as empresas submetidas ao Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, serão aceitos os balanços patrimoniais, demonstrações contábeis e termo de abertura e encerramento transmitidos via SPED, desde que acompanhados do recibo de entrega de escrituração contábil digital, nos termos da Instrução Normativa – IN RFB vigente.

9.11.2. Atendimento a índices contábeis, para comprovação da boa situação financeira, sendo adotados os seguintes índices mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um), obtidos pela aplicação das seguintes fórmulas:

LG	=	$\frac{\text{Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante + Passivo Não Circulante}}$
SG	=	$\frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante + Passivo Não Circulante}}$
LC	=	$\frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$

9.11.3. Comprovação de **patrimônio líquido** de 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, devendo a comprovação ser feita relativamente à data da apresentação da proposta, na forma da lei, admitida a atualização por índices oficiais, quando os índices de que trata o item 9.11.2 forem inferiores aos exigidos; e

9.11.4. Certidão de falência.

9.11.4.1. No caso de certidão positiva de recuperação judicial ou extrajudicial, o licitante deverá apresentar a comprovação de que o respectivo plano de recuperação foi acolhido judicialmente, na forma do art. 58, da Lei n.º 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, sob pena de inabilitação, devendo, ainda, comprovar todos os demais requisitos de habilitação.

9.11.5. A exigência constante no subitem 9.11.2 limitar-se-á à demonstração da capacidade financeira do licitante com vistas aos compromissos que terá que assumir.

9.12. A documentação relativa à **REGULARIDADE FISCAL** consiste em:

9.12.1. Prova de regularidade para com o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

9.12.2. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF);

9.12.3. Caso o licitante detentor do melhor preço seja microempresa ou empresa de pequeno porte, deverá apresentar toda a documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que esta apresente alguma restrição, sob pena de inabilitação.

9.13. As Declarações constantes dos Anexos VII a XI deste Edital deverão ser encaminhadas pelo licitante juntamente com os documentos de habilitação requerido.

10. DOS RECURSOS

10.1. Declarado o vencedor e decorrida a fase de regularização fiscal da licitante qualificada como microempresa ou empresa de pequeno porte, se for o caso, será concedido o prazo de no **30 (trinta) minutos** contados da solicitação, para que qualquer licitante manifeste a intenção de recorrer, de forma motivada, isto é, indicando contra qual(is) decisão(ões) pretende recorrer e por quais motivos, em campo próprio do sistema.

10.2. Havendo quem se manifeste, caberá ao Pregoeiro verificar a tempestividade e a existência de motivação da intenção de recorrer, para decidir se admite ou não o recurso, fundamentadamente.

10.2.1. Nesse momento o Pregoeiro não adentrará no mérito recursal, mas apenas verificará as condições de admissibilidade do recurso.

10.2.2. A falta de manifestação motivada do licitante quanto à intenção de recorrer importará a decadência desse direito, ficando o Pregoeiro autorizado a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

10.2.3. Uma vez admitida intenção de recurso, o recorrente terá, a partir de então, o prazo de 05 (cinco) dias úteis para apresentar as razões do recurso, ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões em igual prazo, que começará a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa dos seus interesses.

10.2.4. As razões e as contrarrazões deverão ser enviados ao e-mail do Setor de Licitações (cpl.docas@gmail.com), de acordo com os prazos estipulados no item 10.2.3.

10.2.5. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

10.2.6. Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente na forma deste Edital adjudicará o objeto e homologará o procedimento licitatório.

11. DA REABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

11.1. A sessão pública poderá ser reaberta:

11.1.1. Nas hipóteses de provimento de recurso que leve à anulação de atos anteriores à realização da sessão pública precedente ou em que seja anulada a própria sessão pública, situação em que serão repetidos os atos anulados e os que dele dependam.

11.1.2. Quando houver erro na aceitação do preço melhor classificado ou quando o licitante declarado vencedor não assinar o contrato, não retirar o instrumento equivalente ou não comprovar a regularização fiscal e trabalhista, nos termos do art. 43, §1º da LC nº 123/2006. Nessas hipóteses, serão adotados os procedimentos imediatamente posteriores ao encerramento da etapa de lances.

11.2. Todos os licitantes remanescentes deverão ser convocados para acompanhar a sessão reaberta.

11.2.1. A convocação se dará por meio do sistema eletrônico ("chat"), e-mail, de acordo com a fase do procedimento licitatório.

12. DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO

12.1. O objeto da licitação será adjudicado ao licitante declarado vencedor, por ato do Pregoeiro, caso não haja interposição de recurso, ou pela autoridade competente, após a regular decisão dos recursos apresentados.

12.1.1. Como requisito para a contratação, o licitante vencedor deverá encaminhar a Proposta adequada em via original, na forma do item 8.3 bem como os os documentos de habilitação, caso haja necessidade de atualização, na forma do item 9, no prazo de até 3 (três) dias úteis após a adjudicação do objeto no sistema eletrônico.

12.1.2. A proposta e documentos de habilitação citados no item anterior devem ser enviados à Companhia Docas do Ceará, à Praça Amigos da Marinha, s/n - Mucuripe - Fortaleza – Ceará – CEP.: 60.180-422.

12.1.3. Caso a documentação seja enviada pelos Correios, será contada como data de entrega a data que consta na postagem, devendo o rastreio da correspondência ser enviado ao e-mail do Setor de Licitações (cpl.docas@gmail.com).

12.2. Após a fase recursal, constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente homologará o procedimento licitatório.

13. DA FORMALIZAÇÃO DO TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSO

13.1. A CDC convocará o licitante vencedor para assinar o Termo de Cessão Onerosa, no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de decadência do direito à contratação e aplicação de penalidades previstas neste Edital, cuja vigência será de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por interesse da CEDENTE.

13.1.1.2 O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, a critério da CDC e desde que não haja prejuízo para a contratação.

13.2. É facultado à CDC, quando o convocado não assinar o termo de cessão de uso onerosa no prazo do item 13.1 deste Edital:

13.2.1. Convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive quanto aos preços atualizados em conformidade com o instrumento convocatório;

13.2.2. Revogar o Pregão.

14. DAS OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA

14.1. As obrigações da CESSIONÁRIA e CEDENTE são as estabelecidas no Termo de Referência da contratação, Anexo I deste Edital.

15. DA FISCALIZAÇÃO E DO GERENCIAMENTO DO CONTRATO

15.1. As condições de Fiscalização do contrato estão previstas no Termo de Referência da contratação, Anexo I deste deste Edital.

16.DO PAGAMENTO

16.1. As regras acerca do pagamento são as estabelecidas no Termo de Referência da contratação, Anexo I deste deste Edital.

17. DOS CRITÉRIOS DE REAJUSTE

17.1. As regras atinentes ao reajustamento do valor contratual são as estabelecidas no termo de referência da contratação, Anexo I deste deste Edital.

18. DAS SANÇÕES

18.1. 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 do CESSIONÁRIO sobre o descumprimento do contrato, 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 executada em atraso, para o caso de inexecução parcial;

c) 5% (cinco por cento) sobre o valor estimado da Cessão Onerosa, para o caso de cometimento de infração na fase licitatória ou depois de adjudicado o objeto e antes da assinatura do termo de contrato;

d) 10% (dez por cento) sobre o valor total do Termo de Cessão para o caso de inexecução total;

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 da Cessão Onerosa, acarretando prejuízos à CDC;

b) Em caso de atraso, injustificado, na execução/conclusão do objeto da Cessão Onerosa ou do instrumento que o substituir, contrariando os prazos previamente ajustados;

c) Nas irregularidades que acarretem prejuízo à CDC, ensejando rescisão contratual.

19.2. Em caso de atraso injustificado na execução do objeto contratual 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 18.1, conforme caracterizada inexecução parcial ou total.

19.3. As sanções previstas nos incisos I e III do item 18.1 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.

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

19.5. 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.

19.6. A aplicação de multa e demais sanções não impede a rescisão do contrato pela CDC.

19.7. A sanção prevista no inciso III do item 18.1 deste Edital 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.

19.8. 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.

19.9. A pena prevista no inciso III do item 18.1 pode ser aplicada em casos em que se verifique a inaptidão da CESSIONÁRIA em contratar com a CDC ou mesmo a sua idoneidade.

19.10. À licitante/adjudicatária que praticar infrações previstas em edital ou em instrumento contratual também podem ser aplicadas penalidades, conforme disposto nos instrumentos da contratação.

19.11. Ao licitante/adjudicatário/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.

19.12. Se o licitante/adjudicatário/cessionária não efetuar o pagamento da multa nos termos do item 18.11, 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.

19.13. Comprovado/reconhecido o caso fortuito ou a força maior, devidamente justificado e aceito pela Administração da CDC, a empresa licitante/adjudicatária/cessionária ficará isenta das penalidades mencionadas.

19.14. A CDC 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 licitante/adjudicatária/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.

19.15. A CESSIONÁRIA incluída no cadastro referido no item 18.14 não poderá disputar Pregão ou participar, direta ou indiretamente, da execução de contrato.

19.16. Será excluído do cadastro referido no item 18.14, a qualquer tempo, a cessionária que demonstrar a superação dos motivos que deram causa à restrição contra ele promovida.

20. DAS INFRAÇÕES E DA RESCISÃO

20. As hipóteses de infrações contratuais que ensejam penalidades, inclusive rescisão contratual, bem como os procedimentos da rescisão são os previstos no Termo de Referência da contratação, Anexo I deste Edital.

21. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÃO

21.1. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital do Pregão por irregularidade na aplicação da Lei 13.303/2016,devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a ocorrência do certame.

21.1.1.O Pregoeiro deverá responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, podendo ser apoiado por pareceres da área técnica e jurídica, caso haja necessidade.

21.1.2. Se a impugnação for julgada procedente, a CDC deverá:

a) corrigir o ato, devendo republicar o aviso do Pregão pela mesma forma que se deu o texto original, devolvendo o prazo de publicidade inicialmente definido, exceto se a alteração no instrumento convocatório não afetar a participação de interessados no certame e/ou a formulação das propostas; e

b) comunicar a decisão da impugnação a todos os licitantes.

21.1.3. Deverá ser devolvido o prazo de publicidade de que trata a alínea "a" do item 21.1.2 quando for designada nova data do Pregão e esta decisão ocorrer antes da abertura da sessão pública prevista.

21.1.4. Se a impugnação for julgada improcedente, o Pregoeiro deverá comunicar a decisão diretamente ao Impugnante, dando seguimento ao Pregão.

21.1.5. A não impugnação do edital, na forma e tempo definidos neste Edital, acarreta a decadência do direito de discutir, na esfera administrativa, as regras do certame.

21.2. Até o 5° (quinto) dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, qualquer pessoa física ou jurídica poderá solicitar esclarecimentos acerca do Pregão, que deverão ser respondidos pelo

Pregoeiro em até 3 (três) dias úteis contados da interposição.

21.2.1. As respostas dadas aos esclarecimentos serão comunicadas a todos os interessados e passam a integrar o instrumento convocatório na condição de anexos.

21.3. Nos pedidos de esclarecimentos e impugnação, os interessados deverão se identificar (CNPJ, Razão Social e nome do representante que pediu esclarecimentos, se pessoa jurídica, e CPF para pessoa física) e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail).

21.4. A impugnação ou o pedido de esclarecimento poderá ser realizado por forma eletrônica, pelo e-mail cpl.docas@gmail.com, ou por petição dirigida ou protocolada no endereço Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.182-640, para a Comissão Permanente de Licitação.

21.4.1 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

22. DA ANULAÇÃO E DA REVOGAÇÃO

22.1. O Pregão poderá ser revogado:

I. Por razões de oportunidade e conveniência da CDC, devidamente motivadas;

II. Por razões de interesse público decorrentes de fato superveniente que constitua óbice manifesto e incontornável;

III. Se depois de negociadas condições mais vantajosas dos lances ou propostas não for obtido valor igual ou inferior ao orçamento estimado para a contratação;

IV. Quando o convocado não assinar o termo de contrato no prazo e nas condições estabelecidos pelaCDC.

22.2. O Pregão poderá ser anulado por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, salvo quando for viável a convalidação do ato ou do procedimento viciado.

22.3. A anulação de ato não induz, necessariamente, àquela do procedimento, podendo ser aproveitados os atos legalmente praticados antes da referida anulação.

22.4. A anulação do Pregão por motivo de ilegalidade não gera obrigação de indenizar, observado o disposto no item 22.5.

22.5. A nulidade do Pregão induz à do contrato.

22.6. A declaração de nulidade do contrato administrativo opera retroativamente impedindo os efeitos jurídicos que ele,ordinariamente, deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos.

22.7. Depois de iniciada a fase de apresentação de lances ou propostas, a revogação ou a anulação do Pregão somente será efetivada depois de se conceder aos licitantes que manifestem interesse em contestar o respectivo ato. Neste caso, seráconcedido um prazo para os licitantes apresentarem manifestação, para exercício do contraditório e ampla defesa de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação de revogação ou anulação, sob pena de preclusão.

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS DO PREGÃO

23.1. O presente Pregão não importa necessariamente em contratação, podendo a CDC revogá-lo ou anulá-lo, no todo ou em parte, mediante ato escrito e fundamentado, disponibilizado no sistema para conhecimento dos participantes do Pregão.

23.2. As modificações promovidas no instrumento convocatório serão objeto de divulgação nos mesmos termos, devolvendo o prazo de publicidade inicialmente definido, exceto se a alteração no instrumento convocatório não afetar a participação deinteressados no certame e/ou a formulação das propostas.

23.3. A licitante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase do Pregão. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata desclassificação da licitante que o tiver apresentado, sem prejuízo das penalidades previstas neste Edital.

23.4. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Companhia Docas do Ceará não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

23.5. Nenhuma indenização será devida às licitantes pela elaboração e/ou apresentação de quaisquer documentos relativos a este Pregão.

23.6. É facultado ao Pregoeiro, no interesse da CDC:

I. Em qualquer fase do Pregão, promover diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo;

II. Solicitar às coordenadorias competentes a elaboração de pareceres técnicos destinados a fundamentar as decisões;

III. No julgamento das propostas e da habilitação, sanar erros ou falhas que não alterem a substânciadas propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado que deverá ser acessível a todos os interessados;

IV. Relevar omissões observadas na documentação e na proposta, desde que não contrariem a legislação vigente e não comprometam a lisura do Pregão, mediante despacho fundamentado que deverá ser acessível a todos os interessados;

V. Estabelecer prazo para que o licitante titular da melhor oferta faça entrega de nova planilha de preços readequada ao lance vencedor, desde que esta planilha esteja prevista no ato convocatório e tenha sido apresentada, preliminarmente, juntamente com a proposta comercial.

23.6.1. Em qualquer fase do procedimento licitatório, poderão ser verificadas informações que constem de sítios eletrônicos de órgãos e entidades das esferas municipal, estadual e federal, devendo tais documentos ser juntados ao processo, devidamente validadas.

23.7. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Pregoeiro.

23.8. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento; consideram-se os dias corridos, exceto quando houver disposição em contrário; e só se iniciam e expiram os prazos em dia de expediente na CDC.

23.9. As situações não previstas neste Edital, inclusive as decorrentes de caso fortuito ou de força maior, serão resolvidas pelo Pregoeiro ou pela Autoridade Competente, desde que pertinentes com o objeto do Pregão, e observadas a legislação emvigor.

23.10. Este Edital e seus Anexos, bem como a Proposta vencedora e o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDC, farão parte integrante do Instrumento Contratual, como se nele estivessem transcritos.

23.11. A apresentação de proposta será considerada como evidência de que o proponente examinou criteriosamente os documentos deste Pregão e julgou-os suficientes para a elaboração de sua proposta.

23.12. Em caso de discrepância entre os anexos e o Edital, prevalecerá o disposto no instrumento convocatório.

23.13. O recebimento da proposta não implicará em nenhum direito ao proponente ou compromisso da CDC para com os licitantes interessados.

23.14. Este edital e seus anexos serão fornecidos gratuitamente pela internet, no portal do LICITACOES-E – www.licitacoes-e.com.br e www.docasdoceara.com.br.

23.15. O foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste Edital será o da Justiça Federal do Ceará.

24. DOS ANEXOS

24.1. Os documentos relacionados a seguir integram este Edital de Pregão Eletrônico nº 006/2023, como

anexos.

ANEXO I	-	TERMO DE REFERÊNCIA (SEI 6891830)
ANEXO II	-	MINUTA DO TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA (SEI 6331307)
ANEXO III	-	MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS SALA 14,32M² (SEI 6942813)
ANEXO IV	-	MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS SALA 14,75M² (SEI 6942831)
ANEXO V	-	ATESTADO DE VISTORIA PARA SALA DE 14,32 M² (SEI 6942883)
ANEXO VI	-	ATESTADO DE VISTORIA PARA SALA DE 14,75 M² (SEI 6942899)
ANEXO VII	-	MODELO DE DECLARAÇÃO DE PROPOSTA INDEPENDENTE (SEI 6942909)
ANEXO VIII	-	MODELO DE DECLARAÇÃO DE MICROEMPRESA, EMPRESA DE PEQUENO PORTE (SEI 6939351)
ANEXO IX	-	MODELO DE DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO E ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS (SEI 6939392)
ANEXO X	-	MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE VEDAÇÃO/IMPEDIMENTO - ART. 38 DA LEI 13.303/2016 (SEI 6939455)
ANEXO XI	-	DECLARAÇÃO DE VISTORIA OU DECLARAÇÃO DE RENÚNCIA AO DIREITO DE VISTORIA (SEI 6939485)
ANEXO XII	-	ESTUDO SIMPLIFICADO (SEI 6264574)

SUPER GOV.BR

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6948753** e o código CRC **F129896B**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA COMERCIAL
COORDENADORIA DE GESTÃO DE NEGÓCIOS

TERMO DE REFERÊNCIA / PROJETO BÁSICO

PROCESSO Nº 50900.000549/2022-42

TERMO DE REFERÊNCIA

CESSÃO ONEROSA DE ÁREA NÃO OPERACIONAL

Área: DIRETORIA COMERCIAL - DIRCOM / COORDENADORIA DE GESTÃO DE NEGÓCIOS - CODGEN

OBJETO: CESSÃO DE USO ONEROSA DE SALAS COMERCIAIS LOCALIZADAS NO NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO - NAP DO PORTO DE FORTALEZA

1. IDENTIFICAÇÃO DA CESSÃO ONEROSA

Modalidade	**( ) Dispensa de Licitação, Art. 29 da Lei nº 13.303/2016.** **( ) Inexigibilidade de Licitação, Art. 30 da Lei nº 13.303/2016.** **(X) Licitação**
Natureza	**(X) Cessão Onerosa**
Obra/Serviço de Engenharia	**( ) Sim** **(X) Não**
Objeto comum	**(X) Sim** **( ) Não**

2. JUSTIFICATIVA E BENEFÍCIOS ESPERADOS

2.1. O objeto da presente Cessão Onerosa possui fundamentação legal no seguinte arcabouço jurídico: Lei nº 13.303/2016, regulamentada pelo Decreto 8.945/2016, na Resolução ANTAQ Nº 07/2016, Portaria MINFRA nº 51, de 23 de março de 2021, Lei nº 12.815, de 5 de junho de 2013, regulamentada pelo Decreto 8.033/2013, Decreto 10.024/2019, Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC da CDC e demais disposições aplicáveis.

2.2. Os parâmetros considerados neste Termo tiveram como base as informações presentes em Estudo de Viabilidade no modelo simplificado que se utilizou de parâmetros que abordaram a apresentação do objeto em questão, o valor estimado global e a observância das diretrizes de planejamento do setor portuário, em especial o Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto Organizado, que seguirá como anexo a este Termo de Referência.

2.3. Os bens imóveis, localizados no Núcleo de Apoio Portuário – NAP do Porto de Fortaleza, cujo logradouro se dá na Avenida Vicente de Castro, Nº 5.700, bairro Mucuripe, município Fortaleza/CE, possuem as metragens de 14,32m² e 14,75m², conforme descrições técnicas disponíveis junto ao Estudo Simplificado e Termo de Recebimento (SEI Nº 5800868).

2.4. As áreas compreendidas neste Termo se encontram no Pavimento superior do prédio do NAP – NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO, que compreende em sua estrutura; salas comerciais utilizadas por empresas que exercem atividades ligadas à logística, transporte e operação portuária, área para instalação de lanchonete e salas utilizadas por órgãos intervenientes, identificado no atual PDZ do Porto de Fortaleza como área não afeta à operação portuária - FOR 33, com um total de 1.786,70 m², composta de piso térreo e 1º andar.

2.5. A Avenida Vicente de Castro se configura como uma das principais vias de acesso rodoviário do Porto de Fortaleza, cuja área de influência se conecta à Via expressa (Av. almirante Henrique Saboia), Avenida da Abolição, Avenida José Saboia e Avenida César Cals. O local em que estão presentes as salas é estratégico quando se analisa a proximidade da área com a área de atuação de empresas potencialmente interessadas, considerando a praticidade de acesso às áreas operacionais do Porto de Fortaleza.

2.6. Os bens imóveis, objeto deste Termo, estão encravados em uma área estratégica e de grande atratividade para uso comercial, com grande potencial e vocação para transportadoras, empresas de comércio exterior, armadores marítimos, operadores portuários, agentes marítimos, despachantes aduaneiros e demais empresas atuantes da cadeia logística. Desta forma, a Cessão Onerosa se justifica pela questão de as áreas apresentarem potencial de ganhos financeiros diretos por meio do pagamento da cessão à CDC, tendo em vista que atualmente as mesmas se encontram ociosas, impedindo, portanto, a captação de novas receitas à Companhia Docas do Ceará.

2.7. A empresa licitante poderá optar pela quantidade de salas de seu interesse, conforme previsto no item 5.1 deste Termo.

3. ÁREAS BENEFICIADAS

PÚBLICO ALVO E ABRANGÊNCIA
Companhia Docas do Ceará; Empresas do setor privado atuantes no Porto de Fortaleza; despachantes aduaneiros; operadores portuários; agentes marítimos.

4. DA NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

4.1. A Cessão de Uso é de caráter **oneroso**, estando a área em que se localiza o bem imóvel caracterizada como não afeta às operações portuárias, conforme previsto no Plano de Desenvolvimento e Zoneamento.

4.2. As áreas não afetas às operações portuárias são aquelas localizadas dentro da poligonal do porto organizado que não são diretamente destinadas ao exercício das atividades de armazenagem de cargas ou movimentação de cargas ou passageiros, destinados ou provenientes de transporte aquaviário.

5. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

5.1. Quadro resumo:

LOTES					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**UND**	**QTD**	**VALOR MENSAL**	**VALOR GLOBAL**
01	Cessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração sala comercial, inscrita sob numeração 01, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,32m².	CESSÃO DE USO ONEROSA	1	R$ 1.278,50	R$ 76.710,10
02	Cessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração sala comercial, inscrita sob numeração 03, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,32m².	CESSÃO DE USO ONEROSA	1	R$ 1.278,50	R$ 76.710,10
03	Cessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração sala comercial, inscrita sob numeração 05, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,32m².	CESSÃO DE USO ONEROSA	1	R$ 1.278,50	R$ 76.710,10
04	Cessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração sala comercial, inscrita sob numeração 07, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,75m².	CESSÃO DE USO ONEROSA	1	R$ 1.316,89	R$ 79.013,69
05	Cessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração sala comercial, inscrita sob numeração 08, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,75m².	CESSÃO DE USO ONEROSA	1	R$ 1.316,89	R$ 79.013,69
06	Cessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração sala comercial, inscrita sob numeração 09, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,75m².	CESSÃO DE USO ONEROSA	1	R$ 1.316,89	R$ 79.013,69

5.1.1. Este Termo de Referência atende à **Súmula Nº 247** do Tribunal de Contas da União, que prevê que "*é obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes que, embora não dispondo de capacidade para a execução, fornecimento ou aquisição da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas, devendo as exigências de habilitação adequar-se a essa divisibilidade*".

5.1.2. A avenida Vicente de Castro, Nº 5.700, bairro Mucuripe, endereço do prédio do NAP, onde as salas estão localizadas, configura-se como uma das principais vias de acesso rodoviário do Porto de Fortaleza, cuja área de influência se conecta à via expressa (Av. Almirante Henrique Saboia), Avenida da Abolição, Avenida José Saboia e Avenida César Cals.

5.1.3. As salas que constituem o objeto da presente cessão de uso onerosa têm 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".

5.1.4. As salas presentes ao Termo de Referência são providas das seguintes benfeitorias: infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, 01 (um) ponto para telefonia fixa e (01) ponto para internet; 01 (um) banheiro para cada sala; instalações elétricas, hidráulicas e iluminação. As salas podem apresentar esquadria de vidro instalado para entrada de luz natural e vista **OU** esquadria de alumínio/janela instalado para entrada de luz natural, conforme especificação junto ao Estudo Simplificado.

5.1.5. O empreendimento é provido de infraestrutura de instalações elétricas, hidráulicas e iluminação.

5.1.6. As salas que constituem o objeto da presente cessão de uso onerosa não poderão ser acrescidas em relação à metragem total firmada entre as partes, em nenhuma hipótese, à critério da CEDENTE.

5.1.7. A cessão de uso oneroso vigerá por **05 (cinco) anos**, renováveis, desde que atendidos os requisitos inerentes à legislação e no interesse da **CEDENTE.**

5.1.8. A licitação deverá ocorrer por meio de pregão eletrônico sob modalidade **MAIOR OFERTA DE PREÇO.**

6. DO VALOR GLOBAL DE OUTORGA

6.1. O modelo proposto para cálculo de valor de outorga, presente no Estudo Simplificado, que baseou a avaliação do presente objeto de cessão, e que serve como embasamento para abertura de procedimento de Cessão Onerosa é o método **comparativo de valores do mercado imobiliário da região e de mesma finalidade.**

6.2. A opção pelo modelo, cujo método tem como base valores de mercado, ao oposto de critérios operacionais (que poderiam ensejar critérios de comparação de valores com contratos operacionais) levou em consideração, sobretudo, a característica comercial do empreendimento, de acordo, principalmente, com as seguintes premissas:

6.2.1. O fato de que, por se tratar de um empreendimento em que não ocorre movimentação de mercadoria, não há demanda calculada, tampouco movimentação mínima exigida;

6.2.2. O fato do empreendimento estar encravado em uma área estratégica para uso comercial, com grande potencial e vocação para exploração comercial por meio de para empresas de **comércio exterior, operadores portuários, agentes marítimos, despachantes aduaneiros e demais empresas atuantes do segmento logístico portuário e transportes.**

6.2.3. O fato de que o empreendimento está localizado em área não afeta às operações portuárias, não apresentando, portanto, características operacionais, e sim, estrutura e características de mercado.

6.3. Utilizou-se como metodologia, método comparativo direto de dados de mercado, conforme condições estabelecidas e apresentadas pela **NBR-14.653-2/ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**, que prevê que o "*levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório [...]"*

6.4. O modelo proposto levou em consideração para cálculo do valor mensal o seguinte: o referencial de tamanho das áreas disponíveis para cessão (14,32m² e 14,75m²) multiplicado pelo valor médio do metro quadrado analisado na pesquisa de comparativo imobiliário (R$ **89,28**/m²).

6.5. Tomando-se como referência o **Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado**, considerando-se a equivalência dos valores por m² e considerando as características, a estrutura de mercado, a localização, o posicionamento, projeto e o padrão construtivo, esta área técnica conclui que o valor de R$ 89,28/m² (oitenta e nove reais e vinte e oito centavos por metro quadrado) é o valor mínimo de referência para o valor inicial de cessão das áreas especificadas, sendo este o resultado da média dos 16 imóveis pesquisados, com Coeficiente de Variação (C.V) **abaixo de 18%,** indicando homogeneidade na pesquisa.

6.6. O **valor global mínimo estimado** para a Cessão de Uso Onerosa é de **R$76.710,10** (setenta e seis mil, setecentos e dez reais) para as salas de **14,32m²** e **R$79.013,69** para salas as de **14,75m²**, pelo prazo de **05 (cinco) anos**, que deverá ser pago de forma parcelada mensal, ao longo da vigência do contrato, com valores mensais de **R$ 1.278,50** (mil duzentos e setenta e oito reais e cinquenta centavos) e/ou **R$1.316,89** (mil trezentos e dezesseis reais e oitenta e nove centavos) mensais, respectivamente.

6.7. Também se propõe que a outorga deverá ser reajustada pelo **Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M)**, desde que ultrapassados, no mínimo, 12 (doze) meses de vigência contratual.

6.8. Em virtude de estarmos tratando de uma Cessão Onerosa com valores pagos mensalmente, faz-se jus, à Companhia Docas do Ceará, o pagamento de uma **outorga inicial**, no percentual mínimo de **5% (cinco por cento)** do valor global da Outorga, devendo esta ser prevista já na apresentação da proposta da **CESSIONÁRIA**.

6.9. A **CESSIONÁRIA** deverá discriminar o valor da outorga inicial e sua forma de pagamento, que poderá ser realizado **à vista**, ou **em 3 (três) parcelas mensais**, sucessivas e ininterruptas.

6.10. A **CESSIONÁRIA** deverá mencionar o valor dos pagamentos mensais e sucessivos das parcelas.

6.11. A **CESSIONÁRIA**, caso opte por dividir o valor de pagamento da outorga inicial, deverá mencionar o valor dos pagamentos mensais e sucessivos das parcelas.

6.12. 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 do contrato.

6.13. A diferença desses valores será compensada nas parcelas 04 a 60.

6.14. O objeto do item 6.13 não significa abatimento/desconto no valor global de outorga, mas, tão somente, um benefício disposto à **CESSIONÁRIA** que lhe possibilitará equalizar o valor das parcelas, devendo-se esclarecer que esta espécie de "redução" das parcelas iniciais não possui natureza de abatimento, pois caso a **CESSIONÁRIA** deseje usufruir deste benefício, deverá compensar as importâncias que foram inicialmente reduzidas, de modo a preservar o montante do valor global.

7. PRAZO DE VIGÊNCIA DO OBJETO

7.1. 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.

7.2. 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.

8. DO PAGAMENTO

8.1. A **CESSIONÁRIA** deverá efetuar o pagamento mensal, 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 vigente e previsão da Cláusula Sexta deste Instrumento.

8.1.1. Caso a **CESSIONÁRIA** opte pelo pagamento à vista, este deverá ser realizado em até 10 (dez) dias, a partir da assinatura do contrato.

8.1.2. O valor da outorga inicial, no percentual mínimo de 5% (cinco por cento) do valor global da cessão, previsto no item **6.8** deste instrumento, deverá ser pago na forma estipulada na proposta de licitação.

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

8.2. 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 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) **I** = (6/100) 365 **I** = 0,00016438

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8.3. Em caso de reincidência de atrasos, o contrato poderá ser rescindido, nos termos expostos no item 15 deste Termo.

9. DA HABILITAÇÃO

9.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

9.1.1. A documentação relativa à **habilitação jurídica** consistirá em:

I - Cédula de identidade, no caso de pessoa física;

II - Registro comercial, no caso de empresa individual;

III - Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, sendo que, no caso de sociedades por ações, deverá se fazer acompanhar da ata de eleição de seus administradores;

IV - Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício;

V - Decreto de autorização ou equivalente, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente quando a atividade assim o exigir; e

VI - Declaração do licitante que a empresa e seus representantes não se enquadram nas hipóteses previstas nos arts. 38 da Lei nº 13.303, de 2016.

9.1.2. Os documentos de habilitação deverão estar acompanhados de todas as alterações da respectiva consolidação.

9.2. DA REGULARIDADE FISCAL

9.2.1. A documentação relativa à habilitação jurídica consistirá em:

I - Prova de regularidade para com o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

II - Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF);

9.2.1.1. Não serão aceitos documentos com indicação de CNPJ diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

9.3. **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

9.3.1. Em conformidade com o inciso V, parágrafo primeiro do **Art. 55** do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDC, considerando que este processo licitatório tem como critério de julgamento a maior oferta de preço, faz-se **dispensável a apresentação de qualificação técnica.**

9.4. **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**

9.4.1. Visando ao cumprimento do prazo de execução, a qualidade e a segurança do objeto desta contratação em sua totalidade, a **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO - FINANCEIRA** da licitante deverá ser comprovada mediante:

I - Apresentação de **balanço patrimonial** do último exercício social já exigível na forma da lei;

Parágrafo Primeiro – Para fins de atendimento a parte final do Inciso I do item 9.4.1, notadamente no que diz respeito às formalidades legais a serem observadas para apresentação do Balanço Patrimonial, a empresa licitante deverá observar os seguintes requisitos, sob pena de inabilitação:

a) No caso de sociedade por ações, balanço patrimonial do último exercício social já exigível por Lei ou outra norma vigente, devidamente registrado na Junta Comercial competente.

b) No caso de Licitante recém-constituída (há menos de 01 ano), deverá ser apresentado o balanço patrimonial acompanhado dos termos de abertura e de encerramento devidamente registrados na Junta Comercial, constando ainda, no balanço, o número do Livro Diário e das folhas nos quais se acham transcrito, devidamente assinado por contabilista registrado no Conselho Regional de Contabilidade e pelo titular ou representante legal da empresa.

c) No caso de sociedade simples o balanço patrimonial do último exercício social já exigível por Lei ou outra norma vigente apresentado deverá ser inscrito no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, assinado por contabilista registrado no Conselho Regional de Contabilidade e pelo titular ou representante legal da instituição.

d) No caso das demais formas societárias, será exigido o balanço patrimonial do último exercício social já exigível por Lei ou outra norma vigente, devidamente registrado na junta comercial competente, acompanhado do termo de abertura e encerramento do Livro Diário e das folhas nos quais se acham transcritos, devendo, tanto o balanço quantos os termos de abertura e de encerramento ser assinados por contabilista registrado no Conselho Regional de Contabilidade - CRC e pelo titular ou representante legal da empresa.

Parágrafo Segundo – Em todos os casos dispostos nas alíneas supramencionadas, para as empresas submetidas ao Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, serão aceitos os balanços patrimoniais, demonstrações contábeis e termo de abertura e encerramento transmitidos via SPED, desde que acompanhados do recibo de entrega de escrituração contábil digital, nos termos da Instrução Normativa – IN RFB vigente.

II - Atendimento a **índices contábeis**, para comprovação da boa situação financeira, sendo adotados os seguintes índices mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um), obtidos pela aplicação das seguintes fórmulas:

$$LG = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

$$SG = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

III - Comprovação de patrimônio líquido de 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação, devendo a comprovação ser feita relativamente à data da apresentação da proposta, na forma da lei, admitida a atualização por índices oficiais, quando os índices de que trata o inciso II forem inferiores aos exigidos;

IV - Certidão de falência.

9.4.1.1. A exigência constante no inciso II do item 9.4.1 limitar-se-á à demonstração da capacidade financeira da **CESSIONÁRIA** com vistas aos compromissos que terá que assumir.

9.5. Os documentos de habilitação que não apresentem prazo de validade/vigência expressamente previstos nos mesmos serão reputados válidos caso emitidos nos últimos 60 (sessenta) dias contados da data da entrega dos documentos.

9.6. A empresa deve possuir além dos documentos de habilitação exigidos nos itens acima, idoneidade para contratar com a Administração, que será verificada mediante consultas ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria-Geral da União, no sítio www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis, e ao Cadastro Nacional de Condenações Civis por Ato de Improbidade Administrativa (CNCIA), do Conselho Nacional de Justiça, no sítio www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php (Acórdão TCU Plenário nº 1793/2011).

9.6.1. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei n° 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

10. **DAS OBRIGAÇÕES DA LICITANTE/CESSIONÁRIA**

10.1 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;

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 Contrato;

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 contrato;

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.

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

10.3. 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.

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

10.5**.** 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.

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

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

10.8**.** 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**.

10.9. 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.

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

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

10.12**.** 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.

10.13**.** 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.

10.14**.** 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.

10.15. 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.

10.16. 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 a ser disponibilizado à **CESSIONÁRIA**.

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

10.18. 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.

10.19. 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), de acordo com os parâmetros constantes na tabela do Item 5.1 deste Termo de Referência.

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

10.21. As PARTES cumprirão com as disposições da Portaria MINFRA n°51 de 2021 ou outro normativo que vier a substituí-la.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

11.1. 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;

11.2. A **CEDENTE** poderá realizar vistoria quando do início da vigência do Termo de Cessão, durante e ao término da vigência do instrumento;

11.3. 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;

11.4. 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;

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

12. DOS BENS REVERSÍVEIS

12.1. Em cumprimento aos preceitos da Lei 12.815/13, Portaria MINFRA Nº 51/2021, e da Resolução ANTAQ Nº 29/2019, as partes realizarão um memorial descritivo contendo a relação de todos os bens que serão reversíveis ao final da execução do Termo de Cessão de Uso Onerosa.

12.2. 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.).

12.3. 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.

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

12.5. 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**.

12.6. 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 aos bens vinculados à cessão, os prejuízos apurados deverão ser indenizados pela **CESSIONÁRIA**.

12.7. 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.

12.8. 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.

13. SANÇÕES POR INADIMPLEMENTO

13.1. 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 do contratado sobre o descumprimento do contrato, 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** tem direito, 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 contratado, acarretando prejuízos à CDC, quando houver suspensão das atividades ou **destinação diversa da prevista**;

b) Nas irregularidades que acarretem prejuízo à CDC, ensejando a rescisão contratual;

13.2. 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 13.1.

13.3. 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 e descumprimento total do contrato.

13.4. 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.

13.5. A aplicação de multa e demais sanções não impede a rescisão do contrato pela CDC.

13.6. 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.

13.7. A CDC 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.

14. DA RESCISÃO

14.1. 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;

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;

14.2. 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 CDC.

III - **Judicial**, nos termos da legislação.

14.3. 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.

14.4. 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.

14.5. 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.

15. **DA CESSÃO A TERCEIROS**

15.1. Não será admitida a cessão ou utilização do espaço por terceiros.

16. **DO REAJUSTE**

16.1. O preço previsto no contrato deverá ser reajustado **anualmente** pelo **Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM**, contado da **data de assinatura do contrato.**

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

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

17. **PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO DO TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA**

17.1. A fiscalização do Contrato será feita pela **COORDENADORIA DE GESTÃO DE NEGÓCIOS - CODGEN** 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 a DIREXE.

17.2. 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.

17.3. 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.

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

17.5. A Fiscalização do contrato 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.

18. **DAS DEMAIS OBSERVAÇÕES**

18.1. A empresa **CESSIONÁRIA** deve se comprometer com os padrões éticos aceitos pela Companhia Docas do Ceará nos termos do Programa de Integridade da CDC divulgado em seu sítio eletrônico (http://www.docasdoceara.com.br).

18.2. É vedado à **CESSIONÁRIA** e a seus empregados realizar qualquer negócio em nome do ou em razão do contrato firmado com a CDC de maneira imprópria, que configure atos criminosos ou ilícitos, tais como corrupção, lavagem de dinheiro e fraudes.

19. **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Critério de julgamento: MAIOR OFERTA DE PREÇO.

20. **DOS ANEXOS**

20.1. Constituem anexos deste instrumento, independente de transcrição, os seguintes documentos:

ANEXO I - MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL PARA SALA DE 14,32m² (6891835)

ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL PARA SALA DE 14,75m² (6891850)

ANEXO III - MODELO DE DECLARAÇÃO DE PROPOSTA INDEPENDENTE (6891856)

ANEXO IV - MODELO DE ATESTADO DE VISTORIA PARA SALA DE 14,32 m² (6891993)

ANEXO V - MODELO DE ATESTADO DE VISTORIA PARA SALA DE 14,75 m² (6892329)

1.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6891830** e o código CRC **05871204**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668824 - http://www.docasdoceara.com.br/

Criado por rinaldo.lira, versão 7 por aline.pontes em 07/03/2023 14:16:16.

COORDENADORIA JURÍDICA
PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 50900.000549/2022-42

TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA Nº --/2022

MINUTA DO TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA

TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA DE ÁREA QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ – CDC E EMPRESA XXXXXXXXXXXXXXXXX.

MINUTA

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 N° 07.223.670/0001-16, doravante denominada **CEDENTE**, neste ato representada por sua Diretora Presidente, **Mayhara Monteiro Pereira Chaves**, brasileira, portadora do CPF nº 099.930.357-00, Carteira de Identidade nº 1697714/SSP-ES, e por seu Diretor Comercial **Mário Jorge Cavalcanti Moreira**, brasileiro, administrador, Carteira de Identidade nº 11715980 SSP-CE, portador do CPF n° 229.759.343-00; e de outro lado **EMPRESA XXXXXXXXXXXXXXXXXX** com sede na [ENDEREÇO] – BAIRRO, CIDADE/ ESTADO, inscrita no CNPJ sob o nº XX.XXX.XXX/XXXX-XX, doravante denominada **CESSIONÁRIA**, neste ato representada por....., Carteira de Identidade nº ....., CPF nº....., com fundamento na Lei nº 13.303/2016, Lei 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 8.033/2013, Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC da CDC, bem como nas regras e condições estabelecidas na Nota Técnica DIRCOM nº XX/2022, em conformidade com o Processo Administrativo SEI nº 50900.000549/2022-42 e com amparo na Resolução DIREXE nº **XXX/2022 de XX/XX/2022**, 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 Oneroso de bem imóvel tem fundamento na Resolução Normativa ANTAQ Nº 07, de 2016, Portaria MINFRA nº 51, de 2021 e 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 sala comercial localizada no núcleo de apoio portuário – NAP do Porto de Fortaleza, medindo XX m².

Nº SALA	DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA	UNIDADE PADRÃO (M²)
XX	SALA COMERCIAL LOCALIZADA NO NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO – NAP DO PORTO DE FORTALEZA	ÁREA CONSTRUÍDA	XX,XX m²
TOTAL			**XX,XXm²**

2.2. A **CESSÃO DE USO ONEROSA,** firmada entre a Companhia Docas do Ceará – CDC e a [NOME DA EMPRESA], 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**.

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

2.4. As salas que constituem o objeto da presente cessão de uso onerosa não poderão ser acrescidas 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

3.0. O valor mensal pela cessão da área descrita na cláusula primeira deste instrumento é de R$ XXXXXXX (valor por extenso reais e valor por extenso

MINUTA

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 **R$ VALOR GLOBAL DA PROPOSTA VENCEDORA** (valor por extenso reais e valor por extenso centavos).

3.1. O preço previsto no contrato deverá ser reajustado **anualmente** pelo **Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM**, contado da **data de assinatura do contrato.**

3.2. 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. 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.

CLÁUSULA V - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. O prazo de vigência deste instrumento será de 60 (sessenta) meses, contado da **data de sua assinatura**, sendo sua prorrogação condicionada aos termos legais aplicáveis e ao critério e interesse da **CEDENTE**.

5.2. Eventual prorrogação deste instrumento poderá ensejar a revisão do valor da cessão, a fim de adequá-lo 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.

MINUTA

CLÁUSULA VI - DA FISCALIZAÇÃO

6.1. A fiscalização do Contrato será feita pela **COORDENADORIA DE GESTÃO DE NEGÓCIOS - CODGEN** 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 a DIREXE.

6.2. 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**.

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

6.4. A Fiscalização do contrato 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 do contratado sobre o descumprimento do contrato, 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** tem direito, 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:

MINUTA

a) Em caso de reincidência de **execução insatisfatória** do objeto contratado, acarretando prejuízos à CDC, quando houver suspensão das atividades ou **destinação diversa da prevista**;

b) Nas irregularidades que acarretem prejuízo à CDC, ensejando a rescisão contratual;

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 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 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 CDC, 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 contrato pela CDC.

7.6. 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.

7.7. A CDC 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 Oneroso:

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;

MINUTA

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;

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 CDC.

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

MINUTA

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;

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

MINUTA

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 Contrato;

MINUTA

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 contrato;

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.

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**.

MINUTA

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. 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.

9.13. 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, anexo a este instrumento.

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.

MINUTA

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 –
Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br - cpl.docas@gmail.com

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.

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 instrumento da vigência do Termo de Cessão, podendo, ainda, proceder à 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**;

MINUTA

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

11.1. Em cumprimento aos preceitos da Lei 12.815/13, Portaria MINFRA Nº 51/2021, e da Resolução ANTAQ Nº 29/2019, as partes realizarão um memorial descritivo contendo a relação de todos os bens que serão reversíveis ao final da execução do Termo de Cessão de Uso 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.

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.

MINUTA

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 Contrato.

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, XX de XX de 2022

Mayhara Monteiro Pereira Chaves, **Diretora Presidente**
COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ – CDC, Cedente

Mário Jorge Cavalcanti Moreira, **Diretor Comercial**
COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ – CDC, Cedente

Representante**, xxxxx**
[NOME DA EMPRESA], Cessionária

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

_____ _____

CPF Nº: **CPF Nº:**

MINUTA

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 –
Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br - cpl.docas@gmail.com

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO III

Fortaleza, 20 de março de 2023.

ANEXO III - TERMO DE MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL PARA SALA DE 14,32 M²

RAZÃO SOCIAL:

CNPJ Nº:

ENDEREÇO:

FONE:

OBJETO: CESSÃO DE USO ONEROSA DE SALAS COMERCIAIS LOCALIZADAS NO NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO - NAP DO PORTO DE FORTALEZA.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	VALOR GLOBAL	Nº DA SALA
	CESSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL DE SALA COMERCIAL LOCALIZADA NO NAP – NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO, MEDINDO 14,32M².	CESSÃO ONEROSA		R$	

- **VALOR GLOBAL DA PROPOSTA PARA OS 5 (CINCO) ANOS:** R$_____(POR EXTENSO).
- **VALOR DA OUTORGA FIXA INICIAL:** R$_____ (POR EXTENSO).
- **FORMA DE PAGAMENTO DA OUTORGA FIXA INICIAL (À VISTA OU PARCELADA):** R$_____ (POR EXTENSO).

Validade da Proposta: mínimo de 60 (sessenta) dias.

Declaro para os devidos fins que os valores expressos serão pagos à CDC durante todo o período que perdurar a cessão objeto do presente, com os reajustes previstos.

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6942813** e o código CRC **83D42E1B**.

Referência: Processo nº 50900.000549/2022-42

SEI nº 6942813

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO IV

Fortaleza, 20 de março de 2023.

ANEXO IV - TERMO DE MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL PARA SALA DE 14,75 M²

RAZÃO SOCIAL:

CNPJ Nº:

ENDEREÇO:

FONE:

OBJETO: CESSÃO DE USO ONEROSA DE SALAS COMERCIAIS LOCALIZADAS NO NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO - NAP DO PORTO DE FORTALEZA.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	VALOR GLOBAL	Nº DA SALA
	CESSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL DE SALA COMERCIAL LOCALIZADA NO NAP – NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO, MEDINDO 14,75M².	CESSÃO ONEROSA		R$	

- **VALOR GLOBAL DA PROPOSTA PARA OS 5 (CINCO) ANOS:** R$_____(POR EXTENSO).
- **VALOR DA OUTORGA FIXA INICIAL:** R$_____ (POR EXTENSO).
- **FORMA DE PAGAMENTO DA OUTORGA FIXA INICIAL (À VISTA OU PARCELADA):** R$_____ (POR EXTENSO).

Validade da Proposta: mínimo de 60 (sessenta) dias.

Declaro para os devidos fins que os valores expressos serão pagos à CDC durante todo o período que perdurar a cessão objeto do presente, com os reajustes previstos.

SUPER GOV.BR

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6942831** e o código CRC **D1805BCE**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

Criado por rodrigo.brandao, versão 3 por rodrigo.brandao em 20/03/2023 16:35:48.

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO V

Fortaleza, 20 de março de 2023.

ANEXO V - ATESTADO DE VISTORIA PARA SALA DE 14,32 M²

RAZÃO SOCIAL:

CNPJ Nº:

ENDEREÇO:

FONE:

OBJETO: CESSÃO DE USO ONEROSA DE SALAS COMERCIAIS LOCALIZADAS NO NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO - NAP DO PORTO DE FORTALEZA.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	Nº DA SALA
	CESSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL DE SALA COMERCIAL LOCALIZADA NO NAP – NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO, MEDINDO 14,32M².	CESSÃO ONEROSA	

Atestamos pelo presente documento que o (a) representante da empresa acima discriminada compareceu nesta data ao local designado à cessão de uso de sala comercial localizada no prédio do Núcleo de Apoio Portuário - NAP do Porto de Fortaleza, conforme especificações contidas no objeto contratual, a fim de vistoriar as condições de infraestrutura e instalações existentes e receber a sala para início da ocupação, de acordo com a seguinte descrição e detalhamento das instalações existentes:

1. DESCRIÇÃO:

- Uma sala comerciai localizada no 1º andar do prédio do Núcleo de Apoio Portuário – NAP, localizado na Av. Vicente de Castro, s/nº, bairro Mucuripe, município Fortaleza/CE, medindo 14,32 M², destinada às atividades de apoio administrativo para empresas atuantes nos ramos de Operação Logística, Transporte de Carga e Mercadorias, Comércio Exterior, Equipagem e Exploração de Navio Comercial, Despacho Aduaneiro e serviços afins.

2. INSTALAÇÕES EXISTENTES:

- Infraestrutura de alvenaria com abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica;
- Um Banheiro por sala;
- Instalações elétricas, hidráulicas e iluminação;
- Pontos de acesso de internet e telefonia fixa;
- Revestimento de teto (forro);
- Janelas de esquadria de vidro.

_____, em _____de _____ de_____

_____

(Representante Legal da **CESSIONÁRIA**)

SUPER GOV.BR

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6942883** e o código CRC **BCA9768B**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

Criado por rodrigo.brandao, versão 2 por rodrigo.brandao em 20/03/2023 16:41:10.

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO VI

Fortaleza, 20 de março de 2023.

ANEXO VI - ATESTADO DE VISTORIA PARA SALA DE 14,75 M²

RAZÃO SOCIAL:

CNPJ Nº:

ENDEREÇO:

FONE:

OBJETO: CESSÃO DE USO ONEROSA DE SALAS COMERCIAIS LOCALIZADAS NO NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO - NAP DO PORTO DE FORTALEZA.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	Nº DA SALA
	CESSÃO DE USO ONEROSA DE BEM IMÓVEL DE SALA COMERCIAL LOCALIZADA NO NAP – NÚCLEO DE APOIO PORTUÁRIO, MEDINDO 14,75M².	CESSÃO ONEROSA	

Atestamos pelo presente documento que o (a) representante da empresa acima discriminada compareceu nesta data ao local designado à cessão de uso de sala comercial localizada no prédio do Núcleo de Apoio Portuário - NAP do Porto de Fortaleza, conforme especificações contidas no objeto contratual, a fim de vistoriar as condições de infraestrutura e instalações existentes e receber a sala para início da ocupação, de acordo com a seguinte descrição e detalhamento das instalações existentes:

1. DESCRIÇÃO:

- Uma sala comerciai localizada no 1º andar do prédio do Núcleo de Apoio Portuário – NAP, localizado na Av. Vicente de Castro, s/nº, bairro Mucuripe, município Fortaleza/CE, medindo 14,75 M², destinada às atividades de apoio administrativo para empresas atuantes nos ramos de Operação Logística, Transporte de Carga e Mercadorias, Comércio Exterior, Equipagem e Exploração de Navio Comercial, Despacho Aduaneiro e serviços afins.

2. INSTALAÇÕES EXISTENTES:

- Infraestrutura de alvenaria com abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica;
- Um Banheiro por sala;
- Instalações elétricas, hidráulicas e iluminação;
- Pontos de acesso de internet e telefonia fixa;
- Revestimento de teto (forro);
- Janelas de esquadria de vidro.

_____, em _____de _____ de_____

_____

(Representante Legal da **CESSIONÁRIA**)

SUPER GOV.BR

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6942899** e o código CRC **0109AD20**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

Criado por rodrigo.brandao, versão 3 por rodrigo.brandao em 20/03/2023 16:45:42.

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO VII

Fortaleza, 20 de março de 2023.

PROCESSO Nº 50900.000549/2022-42

ANEXO VII - MODELO DE DECLARAÇÃO DE PROPOSTA INDEPENDENTE

IDENTIFICAÇÃO COMPLETA DO REPRESENTANTE DA LICITANTE), COMO REPRESENTANTE DEVIDAMENTE CONSTITUÍDO DE (IDENTIFICAÇÃO COMPLETA DA LICITANTE) DORAVANTE DENOMINADO (LICITANTE), PARA FINS DO DISPOSTO NO ITEM (COMPLETAR) DO EDITAL DE **PREGÃO ELETRÔNICO** Nº , DECLARA, SOB AS PENAS DA LEI, EM ESPECIAL O ART. 299 DO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO, QUE:

a) A proposta apresentada para participar do Pregão Eletrônico Nº/ foi elaborada de maneira independente (pelo Licitante), e o conteúdo da proposta não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outro participante potencial ou de fato da (identificação da licitação), por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

c) A intenção de apresentar a proposta elaborada para participar do Pregão Eletrônico Nº XXX/2023 não foi informada, discutida ou recebida de qualquer outro participante potencial ou de fato da (identificação da licitação), por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

e) Que não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outro participante potencial ou de fato do Pregão Eletrônico Nº XXX/2022 quanto a participar ou não da referida licitação;

g) Que o conteúdo da proposta apresentada para participar do Pregão Eletrônico Nº XXX/2023 não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outro participante potencial ou de fato do Pregão Eletrônico Nº XXX/2023 antes da adjudicação do objeto da referida licitação;

i) Que o conteúdo da proposta apresentada para participar do Pregão Eletrônico Nº XXX/2023 não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante da Companhia Docas do Ceará antes da abertura oficial das propostas; e

k) Que está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la.

_____, em _____de _____ de_____

_____

(Representante Legal)

SUPER GOV.BR

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6942909** e o código CRC **10E9E9D7**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

Criado por rodrigo.brandao, versão 2 por rodrigo.brandao em 20/03/2023 16:43:35.

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DA PRESIDÊNCIA
COORDENADORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ANEXO VIII

Fortaleza, 20 de março de 2023.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 06/2023

Processo nº 50900.000549/2022-42

MODELO

DECLARAÇÃO ME/EPP/COOPERATIVA

---------- (nome da empresa/cooperativa), CNPJ n.º ----------, sediada à ----------
(endereço completo), por seu representante legal, o(a)
Sr. ----------, portador da Carteira de Identidade n.º ---------- e do CPF n.º ----------,
DECLARA, sob as penas da Lei, que a empresa cumpre os requisitos estabelecidos no Art. 3º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, alterada pela Lei nº 11.488, de 15 de junho de 2007, em seu Art. 34, que essa Empresa/Cooperativa está apta a usufruir do tratamento favorecido estabelecido nos artigos 42 ao 49 da referida Lei Complementar.

(local e data)

SUPER GOV.BR

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6939351** e o código CRC **F28142DD**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

Criado por rodrigo.brandao, versão 2 por rodrigo.brandao em 20/03/2023 10:42:53.

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DA PRESIDÊNCIA
COORDENADORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ANEXO IX

Fortaleza, 20 de março de 2023.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 06/2023

Processo nº 50900.000549/2022-42

MODELO

DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO E ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DESTE INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO NO TOCANTE A HABILITAÇÃO E PROPOSTA DO LICITANTE

---------- (nome da empresa), CNPJ n.º ----------, sediada à ---------- (endereço completo), por seu representante legal, o(a) Sr. ----------, portador da Carteira de Identidade n.º ---------- e do CPF n.º ----------, DECLARA, sob as penas da lei, que tem pleno conhecimento de todos os aspectos relativos à licitação em causa e plena concordância com as condições estabelecidas de atendimento das exigências deste Instrumento convocatório no tocante a habilitação e proposta do licitante prevista no Edital da licitação e seus anexos.

(local e data)

(nome, assinatura do declarante e número da carteira de identidade)

SUPER GOV.BR

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6939392** e o código CRC **64EDD4D2**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

Criado por rodrigo.brandao, versão 2 por rodrigo.brandao em 20/03/2023 10:48:58.

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DA PRESIDÊNCIA
COORDENADORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ANEXO X

Fortaleza, 20 de março de 2023.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 06/2023

Processo nº 50900.000549/2022-42

MODELO

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE VEDAÇÃO/IMPEDIMENTO - ARTIGO 38 DA LEI N. 13.303/2016

---------- (nome da empresa), CNPJ n.º----------, sediada à ---------- ---------- (endereço completo), por seu representante legal, o(a)Sr. (a)_____, portador(a) da Carteira de Identidade n.º_____ e do CPF n.º_____**DECLARA**, sob as penas da lei, que a empresa e seus representantes não se enquadram nas hipóteses previstas nos art. 38 da Lei nº 13.303/2016.

.....

(Local e Data)

.....

(representante legal)

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6939455** e o código CRC **D9B48B63**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

Criado por rodrigo.brandao, versão 2 por rodrigo.brandao em 20/03/2023 10:48:46.

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DA PRESIDÊNCIA
COORDENADORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ANEXO XI

Fortaleza, 20 de março de 2023.

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 06/2023

Processo nº 50900.000549/2022-42

MODELO

DECLARAÇÃO DE RENÚNCIA AO DIREITO DE VISTORIA

---------- (nome da empresa), CNPJ n.º ----------, sediada à ---------- (endereço completo), por seu representante legal, o(a) Sr. ----------, portador da Carteira de Identidade n.º ---------- e do CPF n.º ----------, DECLARA, que optou pela não realização de vistoria assumindo inteiramente a responsabilidade ou consequências por essa omissão, mantendo as garantias que vincularem à sua proposta ao presente processo licitatório.

(local e data)

(nome, assinatura do declarante e número da carteira de identidade)

Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Martins Brandão**, **Coordenador(a)**, em 21/03/2023, às 16:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://super.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6939485** e o código CRC **D8243993**.

Praça Amigos da Marinha, S/N - Bairro Mucuripe
Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/

ESTUDO SIMPLIFICADO DE ÁREA NÃO OPERACIONAL DA POLIGONAL DO PORTO DE FORTALEZA - CESSÃO DE USO ONEROSA PARA UTILIZAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS NO N.A.P – NÚCLEO DE ATENDIMENTO PORTUÁRIO

ESTUDO SIMPLIFICADO PARA AVALIAÇÃO DE ÁREA NÃO AFETA ÀS OPERAÇÕES PORTUÁRIAS DO PORTO DE FORTALEZA, COM FINALIDADE DE CESSÃO DE USO ONEROSA PARA INTERESSADOS DO SETOR PORTUÁRIO PRIVADO

Elaborado por: Coordenadoria de Gestão de Negócios – CODGEN
Data: 26/09/2022
Versão: 3

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

S U M Á R I O

S U M Á R I O 2

1. LOCALIZAÇÃO DO PORTO DE FORTALEZA 5

2. DADOS CADASTRAIS 5

3. DELIMITAÇÃO DO PORTO ORGANIZADO (POLIGONAL) 6

4. ÁREAS E INSTALAÇÕES AFETAS ÀS OPERAÇÕES PORTUÁRIAS 7

5. ÁREAS E INSTALAÇÕES NÃO AFETAS ÀS OPERAÇÕES PORTUÁRIAS 7

6. APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, COM AS DIMENSÕES E CARACTERIZAÇÕES DA ÁREA A SER CEDIDA 8

6.1. FOTOS DAS ÁREAS 11

7. VALOR ESTIMADO GLOBAL E POR METRO QUADRADO A SEREM AUFERIDOS PELA ADMINISTRAÇÃO DO PORTO ORGANIZADO NA CESSÃO 12

7.1. AVALIAÇÃO COMERCIAL DA ÁREA 12

7.2. RESULTADOS DA ANÁLISE DE PREÇOS 14

7.3. VALOR DE OUTORGA 16

8. DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO DO SETOR PORTUÁRIO (PLANO DE DESENVOLVIMENTO E ZONEAMENTO DO PORTO ORGANIZADO) 17

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

MARCOS LEGAIS

Legislação vigente que regulamenta a exploração portuária:

Instrumento Legal	Ementa
Lei Federal nº 12.815 de 5 de junho de 2013	Dispõe sobre a exploração direta e indireta pela União de portos e instalações portuárias e sobre as atividades desempenhadas pelos operadores portuários.
Decreto nº 8.033 de 27 de junho de 2013	Regulamenta o disposto na Lei nº 12.815, de 5 de junho de 2013, e as demais disposições legais que regulam a exploração de portos organizados e de instalações portuárias.
Portaria MInfra nº 61 de 10 de junho de 2020	Estabelece as diretrizes para a elaboração e revisão dos instrumentos de planejamento do setor portuário Planos Mestres (PM), Planos de Desenvolvimento e Zoneamento (PDZ) e Plano Geral de Outorgas (PGO).
Portaria MInfra nº 51 de 23 de março de 2021	Disciplina a exploração direta e indireta de áreas e instalações não afetas às operações portuárias, e dá outras providências.
Portaria MTPA nº 574 de 26 de dezembro de 2018	Disciplina a descentralização de competências relacionadas à exploração indireta das instalações portuárias dos portos organizados às respectivas administrações portuárias, e cria o Índice de Gestão da Autoridade Portuária IGAP.
Portaria MInfra nº 512 de 5 de junho de 2019	Define a área do Porto Organizado de Fortaleza, no Estado do Ceará.
Resolução Normativa ANTAQ n° 7 de 30 de maio de 2016	Aprova a norma que regula a exploração de áreas e Instalações Portuárias sob gestão da Administração do Porto, no âmbito dos Portos Organizados.
Resolução ANTAQ nº 7.821 de 19 de junho de 2020	Dispõe sobre os procedimentos para elaboração da versão simplificada dos estudos prévios de viabilidade técnica mencionados no art. 6º, § 1º, inciso IV do Decreto nº 8.033, de 2013, limitando para esses casos, o prazo contratual em 10 anos e a receita bruta máxima em R$ 330 milhões.
Lei nº 13.303 de 30 de junho de 2016	Dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.
Decreto nº 9.660 de 1º de janeiro de 2019	Dispõe sobre a vinculação das entidades da administração pública federal indireta.

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

INTRODUÇÃO

Este **Estudo Simplificado** tem por finalidade embasar o Termo de Cessão de Uso Onerosa correspondente às áreas não operacionais presentes no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, situadas na Avenida Vicente de Castro, S/Nº, definido como áreas não afetas às operações portuárias pelo Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto de Fortaleza - PDZ, com estrutura já construída para exploração de **uso de salas comerciais**, por meio de análise e detalhamento voltados para a avaliação dos benefícios diretos e indiretos decorrentes da exploração de área específica.

O presente estudo é baseado na avaliação do empreendimento em questão, e serve como embasamento para abertura de procedimento de Cessão Onerosa por meio de licitação. O atual modelo foi elaborado na forma simplificada, conforme disposição contida na Portaria MINFRA Nº 51/2021, que trouxe em seu arcabouço, no que diz respeito aos estudos simplificados, previsão de que, no caso das áreas vislumbradas para cessão apresentarem estruturas já construídas, e que para o uso do cessionário, não seja necessária a execução de obra para a operacionalização, ficam dispensadas as exigências contidas nos incisos III e IV do caput, que são, respectivamente: análise de viabilidade técnica e análise de viabilidade ambiental.

Diante disso, o presente estudo é baseado no atendimento aos demais incisos presentes no artigo mencionado, que passam a subsidiar e reger o modelo de estudo simplificado para a elaboração de Cessões Onerosas de áreas que apresentam estruturas já construídas, e que para o uso do cessionário não seja necessária a execução de obra para operacionalização.

> I - Apresentação do empreendimento, com as dimensões e caracterizações da área a ser cedida;
>
> (...)
>
> II - O valor estimado global e por metro quadrado a serem auferidos pela administração do porto organizado na cessão, quando onerosa;
>
> (...)
>
> V - Observância das diretrizes de planejamento do setor portuário, em especial no plano de desenvolvimento e zoneamento do porto organizado.

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

1. LOCALIZAÇÃO DO PORTO DE FORTALEZA

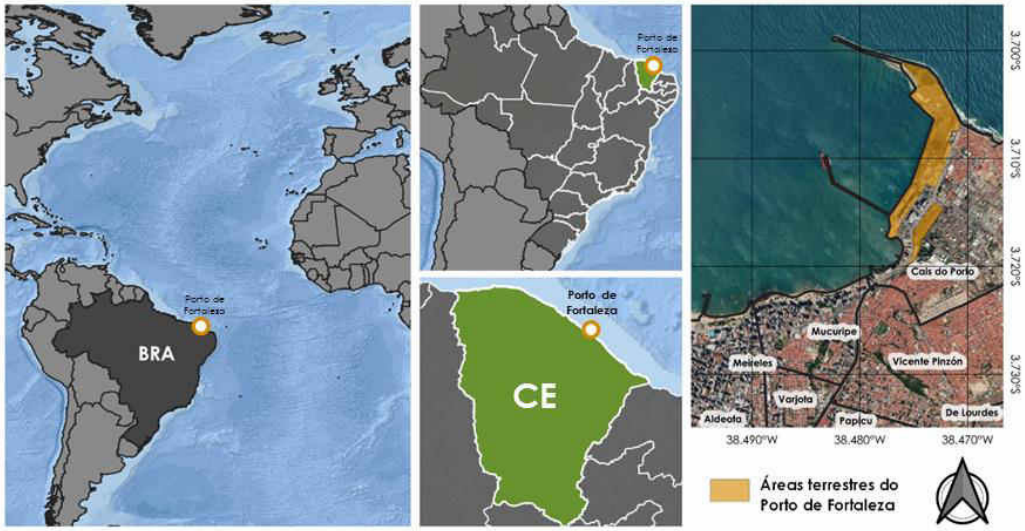

Figura 1 – Localização do Porto de Fortaleza

O Porto de Fortaleza está situado na Enseada de Mucuripe, em Fortaleza, capital do Estado do Ceará, em local de destaque por sua proximidade com grandes centros do mercado mundial, como a Europa e a América do Norte, e com o Canal do Panamá.

Tabela 1 – Coordenadas e Endereço do Porto de Fortaleza

COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitude 03° 42' 27,8'' S Longitude 038° 28' 30'' W
ENDEREÇO	Praça Amigos da Marinha s/n, Mucuripe Fortaleza/CE CEP 60180-422

2. DADOS CADASTRAIS

O Porto é administrado pela Companhia Docas do Ceará (CDC), empresa pública vinculada ao Ministério da Infraestrutura que tem como missão desenvolver e administrar o Porto de Fortaleza, oferecendo serviços e infraestrutura eficientes, bem como ser indutor do comércio e do desenvolvimento econômico com responsabilidade socioambiental.

ADMINISTRAÇÃO	Companhia Docas do Ceará (CDC)
CNPJ	07.223.670/0001-16

E-MAIL	codgen@docasdoceara.com.br
TELEFONES	(85) 3266-8800 (Sede Administrativa) (85) 3266-8831 (Portão 24h – Operacional)
PÁGINA WEB	http://www.docasdoceara.com.br/
REGIME DE EXPLORAÇÃO	Empresa Pública vinculada ao Ministério da Infraestrutura (MInfra)

3. DELIMITAÇÃO DO PORTO ORGANIZADO (POLIGONAL)

A área do Porto Organizado de Fortaleza encontra-se definida na Portaria do Ministério da Infraestrutura Nº 512, de 5 de junho de 2019. As coordenadas dos 724 vértices que delimitam a área estão descritas nos quatorze anexos da Portaria, e abrangem tanto as áreas terrestres, com extensão de 474.341,35 m², quanto as marítimas, com 8.755.233,46 m².

Figura 2 – Poligonal do Porto Organizado de Fortaleza

A parte terrestre pode ser dividida em duas: a primeira, chamada de Área Principal, abrange todas as áreas contíguas ao cais, do cais pesqueiro ao sul à praia mansa ao norte; a segunda está localizada mais ao sul onde opera o parque ferroviário de triagem do Mucuripe e outras atividades não operacionais. A parte marítima, por sua vez, abrange os elementos do acesso aquaviário como canal de acesso, bacias de evolução e fundeadouros.

4. ÁREAS E INSTALAÇÕES AFETAS ÀS OPERAÇÕES PORTUÁRIAS

As áreas afetas às operações portuárias são aquelas localizadas dentro da poligonal do porto organizado que são diretamente destinadas ao exercício das atividades de armazenagem de cargas ou movimentação de cargas ou passageiros, destinados ou provenientes de transporte aquaviário, conforme definições do Decreto nº 8.033/2013 e da Portaria MInfra Nº 61/2020.

A área do Porto de Fortaleza dispõe de cais, armazéns, pátios e píer petroleiro destinados a movimentação de Granéis Sólidos Vegetais e Minerais, Carga Geral Solta, Contêineres e Granéis Líquidos, além de um Terminal de Passageiros.

Nestas áreas em 2021 foram movimentadas 4,83 milhões de toneladas, das quais registra-se um aumento de **40% na movimentação de** cargas gerais em comparação ao ano anterior. A distribuição percentual de cada natureza de carga movimentada em 2021 e os principais produtos para cada natureza de carga encontram-se apresentadas na Tabela 1.

TABELA 2 – PARTICIPAÇÃO DOS PERFIS DE CARGAS EM RELAÇÃO À MOVIMENTAÇÃO 2020

NATUREZA DE CARGA	PRINCIPAIS PRODUTOS	PARTICIPAÇÃO EM 2020
Granel Líquido	Gasolina Diesel GLP Petróleo Bruto Etanol Lubrificantes Óleo de Palma	**46,71%**
Granel Sólido	Trigo Escória Clínquer Coque de Petróleo Minério de Manganês	**41,71%**
Carga Geral	Contêineres	**11,57%**

5. ÁREAS E INSTALAÇÕES NÃO AFETAS ÀS OPERAÇÕES PORTUÁRIAS

As áreas não afetas às operações portuárias são aquelas localizadas dentro da poligonal do porto organizado que não são diretamente destinadas ao exercício das atividades de armazenagem de cargas ou movimentação de cargas ou passageiros, destinados ou provenientes de transporte aquaviário, conforme definições do Decreto nº 8.033/2013 e da Portaria MINFRA Nº 61/2020.

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

6. APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, COM AS DIMENSÕES E CARACTERIZAÇÕES DA ÁREA A SER CEDIDA

As áreas a seguir apresentam como características principais os detalhamentos que seguem descritos nas tabelas 3, 4 e 5.

TABELA 3 – IDENTIFICAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

CARACTERÍSTICAS GERAIS
06 salas comerciais situadas em área construída localizada na Av. Vicente de Castro, s/nº, bairro Mucuripe, município Fortaleza/CE, conforme especificações de dimensão

TABELA 4 – DESCRIÇÃO DAS DIMENSÕES

LOTES			
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**FINALIDADE**	**Nº DA SALA**
01	Cessão onerosa de uso de bem imóvel para exploração sala comercial, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,32m².	**CESSÃO ONEROSA**	01
02	Bem imóvel para exploração sala comercial, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,32m².	**CESSÃO ONEROSA**	03
03	Bem imóvel para exploração sala comercial, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,32m².	**CESSÃO ONEROSA**	05
04	Bem imóvel para exploração sala comercial, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,75m².	**CESSÃO ONEROSA**	07
05	Bem imóvel para exploração sala comercial, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,75m².	**CESSÃO ONEROSA**	08
06	Bem imóvel para exploração sala comercial, localizada no NAP – Núcleo de Apoio Portuário do Porto de Fortaleza, com área individual de 14,75m².	**CESSÃO ONEROSA**	09

TABELA 5 – IDENTIFICAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL E DOS BENEFICIAMENTOS

INFRAESTRUTURA E BENEFICIAMENTO
As salas mencionadas na Tabela 4 são providas de infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, acesso para linhas de telefonia e internet, além de energia elétrica. Localização: segundo andar do Núcleo de Apoio Portuário.

TABELA 6 – IDENTIFICAÇÃO DOS OBJETOS – SALAS 01, 03 e 05

EMPREENDIMENTO
02 (duas) salas com empreendimento de bem imóvel, com metragem de **14,32m²,** numeradas de 01 e 05, situado no prédio do Núcleo de Apoio Portuário - NAP localizado na Av. Vicente de Castro, s/nº, bairro Mucuripe, Município de Fortaleza/CE.

TABELA 7 – IDENTIFICAÇÃO DOS OBJETOS – SALAS 07, 08 e 09

EMPREENDIMENTO
03 salas com empreendimento de bem imóvel, metragem de **14,75m²**, numeradas de 07 a 09, situadas no prédio do Núcleo de Apoio Portuário - NAP localizado na Av. Vicente de Castro, s/nº, bairro Mucuripe, Município de Fortaleza/CE.

TABELA 8 – IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS GERAIS DA SALA 01 e 03

BENFEITORIAS
• Infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, e telefonia fixa; • 01 (um) banheiro para cada sala; • Ponto de acesso para internet e telefonia; • Instalações elétricas, hidráulicas e iluminação; • Esquadria de vidro instalado para entrada de luz natural e vista.

TABELA 09 – IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS GERAIS DAS SALAS 05, 07, 08 E 09

BENFEITORIAS
• Infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica; • 01 (um) banheiro para cada sala; • Ponto de acesso para internet e telefonia; • Instalações elétricas, hidráulicas e iluminação; • Esquadria de alumínio/janela instalado para entrada de luz natural.

TABELA 10 – COORDENADAS

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

VÉRTICES	LATITUDE	LONGITUDE
BRFOR-33	-3.710661	-38.472509
BRFOR-33	3°42'38.4"S	38°28'21.0"W

- A área do Porto Organizado de Fortaleza é definida por meio da Portaria nº 512, de 5 de julho de 2019, em que são estabelecidos os polígonos cujos vértices têm as coordenadas georreferenciadas discriminadas nos Anexos I a XIV, referenciadas no SIRGAS 2000.

Em relação às características que ensejam o atendimento ao parágrafo segundo da Portaria MINFRA Nº 51/2021, temos que o prédio NAP – Núcleo de Apoio Portuário se enquadra nos termos previstos, por apresentar o seguinte:

- Trata-se de área não afeta às operações portuárias: a área está localizada dentro da área do porto organizado e, de acordo com o Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto de Fortaleza vigente, aprovado por meio da Portaria MINFRA nº 1.728, de 03 de maio de 2019, é contemplada no item 2.12 que trata das Instalações Não Operacionais e, portanto, não reservada ao exercício das atividades de movimentação de passageiros, movimentação ou armazenagem de mercadorias, destinadas ou provenientes de transporte aquaviário;

As salas estão localizadas na Avenida Vicente de Castro, no prédio do Núcleo de Apoio Portuário - NAP do Porto de Fortaleza, sendo a avenida uma das principais vias de acesso rodoviário do Porto de Fortaleza, cuja área de influência se conecta à Via Expressa (Av. Almirante Henrique Saboia), Avenida da Abolição, Avenida José Saboia e Avenida César Cals, com fácil acesso à diversas regiões da cidade.

O local em que estão presentes as salas é estratégico quando se analisa a proximidade da área com a área de atuação de empresas possivelmente interessadas, considerando a praticidade do acesso ao Porto de Fortaleza.

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

6.1. FOTOS DAS ÁREAS

Para efeito demonstrativo, a seguir, seguem fotos tiradas do empreendimento.

FIGURA 3 – SALA Nº 01 – PORTA DE ACESSO

FIGURA 4 – SALA Nº 01

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

FIGURA 5 – SALA Nº 01

7. VALOR ESTIMADO GLOBAL E POR METRO QUADRADO A SEREM AUFERIDOS PELA ADMINISTRAÇÃO DO PORTO ORGANIZADO NA CESSÃO

7.1. AVALIAÇÃO COMERCIAL DA ÁREA

A finalidade da avaliação imobiliária é a análise do valor de mercado de locação no entorno da área destinada à Cessão de Uso no Porto de Fortaleza, como forma de referência para a definição do valor mensal a ser pago pelo cessionário à autoridade portuária.

O objetivo da referida avaliação é a identificação do valor de mercado para locação da área destinada ao uso de salas comerciais para empresas privadas e com vocação e desempenho de atividades no setor portuário.

Utilizou-se como metodologia, método comparativo direto de dados de mercado, conforme condições estabelecidas e apresentadas pela NBR-14.653-2/ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que prevê que o "*levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório [...]*"

Os dados foram pesquisados no período de maio a junho de 2022, via internet, em sites especializados de busca de imóveis comerciais para locação e venda. Com base na metodologia apresentada junto ao Item 7.2, descrevemos a tabela abaixo com o resumo da pesquisa:

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

TABELA 11 – PESQUISA DE MERCADO

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL		BAIRRO	ÁREA (M²)	VALOR MENSAL DE ALUGUEL	ALUGUEL POR M²	CORRETOR
1	*Sala Comercial**	Aldeota	15,00	R$ 1.300,00	R$ 86,67	Imovel Web
2	*Sala Comercial**	Aldeota	15,00	R$ 1.350,00	R$ 90,00	Imovel Web
3	*Sala Comercial**	Aldeota	12,00	R$ 1.200,00	R$ 100,00	Imovel Web
4	*Sala Comercial**	Aldeota	15,00	R$ 1.280,00	R$ 85,33	Imovel Web
5	*Sala Comercial**	Aldeota	15,00	R$ 1.100,00	R$ 73,33	Imovel Web
6	*Sala Comercial*	Aldeota	18,00	R$ 1.100,00	R$ 61,11	ZAP Imóveis
7	*Ponto Comercial*	Aldeota	19,00	R$ 2.100,00	R$ 110,53	Viva Real
8	*Ponto Comercial*	Centro	17,00	R$ 1.715,00	R$ 100,88	Viva Real
9	*Box/Loja Comercial*	Centro	16,00	R$ 1.600,00	R$ 100,00	Viva Real
10	*Ponto Comercial*	Aldeota	19,00	R$ 2.100,00	R$ 110,53	ZAP Imóveis
11	*Loja / Ponto Comercial*	Aldeota	10,00	R$ 900,00	R$ 90,00	A Predial
12	*Loja / Ponto Comercial*	Centro	16,00	R$1.600,00	R$ 100,00	A Predial
13	*Loja / Ponto Comercial*	Joaquim Távora	20,00	R$2.000,00	R$ 100,00	A Predial
14	*Loja / Ponto Comercial*	Cocó	19,00	R$1.411,00	R$ 74,26	Chaves Na Mão
15	*Loja / Ponto Comercial*	Cocó	22,00	R$1.681,00	R$ 76,41	Chaves Na Mão
16	*Sala / Ponto Comercial*	Aldeota	18,00	R$1.250,00	R$ 69,44	Mitula
	MÉDIA	**-**			**R$ 89,28**	

- *Os imóveis sinalizados com (*) apresentam em seus anúncios um período maior ou igual a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias desde a data de seu anúncio.*

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

7.2. RESULTADOS DA ANÁLISE DE PREÇOS

A amostra desenhada para o presente estudo se caracterizou como mista, com características de localização em áreas comerciais, sendo composta por imóveis para utilização como **Ponto/Sala Comercial/Loja/Box**, entre 15 (quinze) e 22 (vinte e dois) metros quadrados. Considera-se que a amostra alcançada é representativa do universo imobiliário para a finalidade comercial aplicada ao objeto deste estudo, tendo em vista a baixa oferta para comparativo no entorno da área passiva de cessão de uso. Somado a este fato, mencionamos que há vantajosidade para os mesmos, uma vez que o exercício da profissão dar-se-á em área não operacional inserida no PDZ do Porto, evitando, por parte dos interessados, grandes deslocamentos ao local de atividade.

A metodologia baseada na avaliação imobiliária simples, que consiste em pesquisa de imóveis semelhantes na região disponíveis para a locação tem o objetivo de identificar o devido valor de mercado para a locação da área portuária a serem disponibilizadas para cessão de uso. Desta forma, é aplicado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR-14.653-2/ABNT.

Conforme informado, os dados foram pesquisados no período de abril a maio de 2022, via internet, em sites de busca de imóveis para locação e venda, e contato com imobiliárias locais. Como resultado, foram pesquisados 21 (vinte e um) imóveis em regiões da cidade de Fortaleza disponíveis para locação e, com aplicação da metodologia de redução de CV, resulta-se em uma planilha com a apresentação de 16 (dezesseis) imóveis.

Ademais, o estudo nos aponta, portanto quais foram as bases de premissa utilizadas na formação de preço para o cálculo do valor de outorga:

I. *Pesquisa de preço de mercado de locação de imóveis semelhantes para base de preço do metro quadrado de bairros adjacentes e de exploração comercial relacionada;*

II. *Pesquisa de preço de mercado baseada em locação de área com benfeitorias;*

Critérios e metodologias específicas: recorremos a uma base de critérios e metodologia específica que amparasse a pesquisa por meio de parâmetros que nos orientassem a definir uma referência de metro quadrado sem dispersão, **evitando assim prejuízo à Administração Pública**, e da mesma forma, procedendo com maior detalhamento na caracterização das regiões, por aspectos gerais e outras características relacionadas à avaliação de imóveis a região onde eles estão instalados. A partir disso, **utilizamos como primeiro parâmetro a NBR-14.653-2/ABNT, Partes I, II e IV**. Na NBR - Parte I (Procedimentos Gerais) por exemplo, encontramos em seu item 8.2.1, tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **Como segundo parâmetro, procuramos por critérios metodológicos e recorremos ao Guia de Preços Referenciais em Compras Públicas**, material disponibilizado pelo TCU. Embora o documento mencionado tenha ênfase para a compra na área de medicamentos, nele é disponibilizado método de aplicação estatística para que seja evitada a ocorrência de discrepâncias significativas nos valores das amostras obtidas, retirando do conjunto dos dados

os valores extremos de desvios, a fim de reduzir o coeficiente de variação, conferindo confiabilidade e representatividade na aferição dos preços correntes de mercado.

Aplicação de tratamento estatístico das amostras coletadas: o Guia de Preços Referenciais em Compras Públicas nos forneceu base de método estatístico a ser aplicado em estimativas de referência de amostragens com o objetivo de orientar servidores incumbidos dessa tarefa. Para isso, a metodologia mais indicada para tratar os dados coletados é a "Média Saneada" (MS), que consiste, primeiro, em apurar o cálculo do desvio Desvio-Padrão (DP), somar à Média (M) para obter o Limite Superior (LS) e subtraído à média, encontrando o Limite Inferior (LI). Valores fora dos limites são expurgados, resultando em conjunto mais homogêneo e média mais acurada.

A "média saneada" consiste em realizar uma avaliação crítica dos preços obtidos na pesquisa, a fim de descartar valores que apresentem grandes variações em relação aos demais. Para definir a "média saneada", a amostra deve conter valores razoavelmente homogêneos. Por exemplo, considere uma amostra dos preços (R$ 0,05; R$ 0,30; R$ 0,31; R$ 0,32; R$ 0,33 e R$ 1,54). Nota-se que o primeiro e o último preço se distanciaram de maneira muito considerável do restante dos valores da amostra, portanto eles não devem ser considerados, ou, devem ser excluídos do conjunto da amostra, para fins de cálculo da "média saneada". A doutrina matemática trata o "Coeficiente de Variação" ou "CV" como uma maneira segura de definir se uma amostra é razoavelmente homogênea, sendo calculado como a razão entre o Desvio Padrão e a Média de um conjunto de dados ou "amostra".

Fornece uma medida para a homogeneidade dos dados. **Quanto menor o CV, mais homogênea a amostra. Em geral, um coeficiente de variação menor que 25% indica razoável homogeneidade.** Usando o CV como parâmetro de homogeneidade do conjunto de dados, pode-se expurgar os extremos inferiores e superiores, de tal forma a obter CV menor que 25%. Para delimitar esses extremos, calcula-se a média mais (+) o desvio padrão (limite superior) e a média menos (-) o desvio padrão (limite inferior). O que estiver fora dessa faixa é eliminado. Assim, para a composição dos valores de mercado, evita-se a ocorrência de discrepâncias significativas nos valores das amostras obtidas, retirando do conjunto dos dados os valores extremos de desvios, a fim de reduzir o coeficiente de variação, conferindo confiabilidade e representatividade na aferição dos preços correntes de mercado.

Tomando-se como referência o Método Comparativo Direto dos dados de mercado, considerando-se a equivalência dos valores por m² e considerando as características, a estrutura de mercado, a localização, o posicionamento, projeto e o padrão construtivo, esta área técnica conclui que o valor de R$ 89,28/m² (oitenta e nove reais e vinte e oito centavos por metro quadrado) é o valor mínimo de referência para o valor inicial de cessão das áreas, resultando da média dos 16 imóveis válidos pesquisados, que apresentam CV de 16,21%.

7.3. VALOR DE OUTORGA

O modelo proposto para cálculo de valor de outorga é o método comparativo de valores do mercado imobiliário da região, conforme descrito no Capítulo AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA deste estudo.

A opção pelo modelo, cujo método tem como base valores de mercado, ao invés de critérios operacionais (que poderiam ensejar critérios de comparação de valores com contratos operacionais) levou em consideração, sobretudo, a característica comercial do empreendimento, de acordo, principalmente, com as seguintes premissas:

- O fato de que, por se tratar de um empreendimento em que não ocorre movimentação de mercadoria, não há demanda calculada, tampouco movimentação mínima exigida.
- O fato do empreendimento estar encravado em uma área estratégica para uso comercial, com grande potencial para a ocupação de operadores portuários, cujo interesse vem sendo demonstrado frequentemente a esta Coordenadoria.
- O fato de que o empreendimento está localizado em área não afeta às operações portuárias, não apresentando, portanto, características operacionais, e sim, estrutura e características de mercado.

Desse modo, propõe-se que o valor mensal fixo seja referente ao tamanho das salas disponibilizadas conforme Item 6 (14,32m² e 14,75m²) multiplicado pelo valor médio do metro quadrado analisado na pesquisa imobiliário (R$ 89,28/m²). A proposta, portanto, é que a outorga mensal das salas 01, 05 e 06 seja de R$ 1.278,50 e das salas 07, 08 e 09, de R$ 1.316,88, com prazo de cinco anos, prorrogável a critério da administração do Porto Organizado, conforme disposto no Art. 12 da Portaria MINFRA nº 51.

Também se propõe que a outorga deverá ser reajustada pelo **Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M)**, desde que ultrapassados, no mínimo, **12 (doze)** meses de vigência contratual.

Os valores pagos à Autoridade Portuária no decorrer do período contratual, são exibidos na tabela a seguir:

TABELA 12 - VALOR DE OUTORGA REF. SALAS 01, 05 E 06 (14.32m²)

ANO	VALOR ANUAL (R$)	PARCELA MENSAL (R$)
1	15.342,05	1.278,50
2	15.342,05	1.278,50
3	15.342,05	1.278,50
4	15.342,05	1.278,50
5	15.342,05	1.278,50
TOTAL	76.710,24	

Valor mínimo por sala disponível em prazo de cinco anos.

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

TABELA 13 - VALOR DE OUTORGA REF. SALAS 07, 08 E 09 (14.75m²)

ANO	VALOR ANUAL (R$)	PARCELA MENSAL (R$)
1	15.802,74	1.316,89
2	15.802,74	1.316,89
3	15.802,74	1.316,89
4	15.802,74	1.316,89
5	15.802,74	1.316,89
TOTAL	79.013,69	

Valor mínimo por sala disponível em prazo de cinco anos.

8. DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO DO SETOR PORTUÁRIO (PLANO DE DESENVOLVIMENTO E ZONEAMENTO DO PORTO ORGANIZADO)

A área objeto deste estudo apresenta características que a configuram no Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto de Fortaleza - PDZ como sendo área não afeta às operações portuárias.

O Porto de Fortaleza conta, atualmente, com 31 áreas não afetas às operações portuárias onde são desempenhadas tanto atividades administrativas e de apoio à operação portuária, quanto de comércio, logística e apoio à pesca.

A localização destas áreas encontra-se apresentada na figura 9, enquanto que no detalhe da Figura 10, verifica-se de forma mais aproximada a área do empreendimento.

Figura 9 – Áreas não afetas às operações portuárias –situação atual

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br

Figura 10 – Detalhe da área **FOR 33**

Companhia Docas do Ceará – Ministério da Infraestrutura
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8989 - www.docasdoceara.com.br