COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

EDITAL Nº 27/2026

LICITAÇÃO CDC

PROCESSO Nº 50900.001008/2026-65

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ – CDC
LICITAÇÃO-CDC Nº 03/2026

ID LICITAÇÕES-E Nº 1104600
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 50900.001008/2026-65

A **COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ – CDC**, Empresa Pública Federal, vinculada ao Ministério dos Portos e Aeroportos, por meio da Comissão Permanente de Licitação - CPL, constituída pela Portaria nº 273, realizará a presente **LICITAÇÃO-CDC**, na forma **ELETRÔNICA**, cujo critério de julgamento será **maior oferta por lote**, o qual será regido pela Lei nº 13.303, de 2016, Lei nº 12.846, de 2013, Lei Complementar nº 123, de 2006, Decreto nº 8.945, de 2016, Decreto nº 8.538, de 2015, Decreto nº 9.507, de 2018, Instrução Normativa SEGES/MP nº 03, de 2018, Regulamento Interno de Licitações e Contratações 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
Fone: (85) 3124-2175
E-mail: licitacao@docasdoceara.com.br
Site da Licitação: licitacoes-e.com.br / www.docasdoceara.com.br/licitacoes

DATAS E HORÁRIOS

- Início de acolhimento das propostas: 26/11/2026, às 10h00min;
- Data de abertura das propostas: 17/12/2026, às 10h00min;
- Data de abertura da sessão pública: 17/12/2026, às 10h:15min.

*Limite para acolhimento das propostas: mesma data e horário 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 da Licitação 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, de 2016, englobando o Pregoeiro e a Comissão Permanente de Licitação;

b) **CDC** – Companhia Docas do Ceará – Empresa Pública Federal – vinculada ao Ministério dos Portos e Aeroportos, com endereço na Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE – CEP: 60180-422 – Fone: (85) 3124-2189, 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 desta Licitação 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) **LICITAÇÃO-CDC** – procedimento de licitação que não utiliza a modalidade pregão e que possibilita a combinação de diferentes modos de disputa e critérios de julgamento a ser determinado de acordo com as necessidades da CDC, flexibilizado nos termos da Lei nº 13.303/2016;

u) **ME** – Microempresa;

v) **OS** – Ordem de Serviço;

w) **PROPONENTE/LICITANTE/PARTICIPANTE** – Empresa que apresenta proposta para o objeto desta Licitação;

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

y) **SDF** – Solicitação de Fornecimento;

z) **TR** – Termo de Referência.

1. OBJETO

1.1. A presente Licitação tem como objeto Cessão de Uso onerosa de área com 1.868,74 m², localizada na Avenida Vicente de Castro, nº 5720, Cais do Porto, Fortaleza/CE, destinada à exploração comercial, conforme Anexo I - Termo de Referência e demais condições deste Edital e seus Anexos.

1.2. A licitação será **em lote único**, conforme tabela constante do subitem 5.1., do Anexo I – Termo de Referência.

1.3. O valor mínimo estimado para esta licitação é de R$ 1.601.136,43 (um milhão, seiscentos e um mil, cento e trinta e seis reais e quarenta e três centavos).

1.4. Caso as especificações deste objeto encontrem-se discordantes no https://licitacoes-e.com.br, **prevalecerão as constantes neste Edital e seus anexos.**

2. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

2.1. A participação nesta Licitação implica a aceitação, plena e irrevogável, das normas constantes do presente Edital e seus Anexos, devendo o licitante atentar-se ao disposto no RILC da CDC, contido no site no endereço eletrônico www.docasdoceara.com.br/licitacoes.

2.2. Poderão participar nesta Licitação os interessados que estiverem previamente credenciados no Sistema Eletrônico Licitações-e2 (licitacoes-e.com.br), e que atendam a todas as exigências contidas neste Edital e seus Anexos.

2.2.1. Para acesso ao Sistema Eletrônico, os interessados em participar da licitação deverão dispor de chave de acesso e senha, pessoal e intransferível, emitidos pelo Banco do Brasil quando do credenciamento do fornecedor;

2.2.2. O credenciamento junto ao provedor do Sistema Eletrônico implica na responsabilidade legal única e exclusiva do Licitante, ou de seu representante legal e na presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes à licitação;

2.2.3. 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 provedor do Sistema Eletrônico a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros;

2.2.4. A perda da senha ou a quebra de sigilo deverão ser comunicadas ao provedor do Sistema Eletrônico para imediato bloqueio de acesso.

2.3. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do Sistema Eletrônico ou da **CDC** por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

2.4. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no Sistema Eletrônico e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

2.4.1. A não observância do disposto no subitem anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

2.5. A subcessão não será admitida.

2.6. Não poderão disputar esta licitação:

2.6.1. Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

2.6.2. Pessoas jurídicas reunidas em consórcio;

2.6.3. Cooperativas, 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;

2.7. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da Licitação a empresa:

2.7.1. Que não atenda às condições deste Edital e seus anexos;

2.7.2. Que esteja sob falência, concordata, recuperação judicial ou extrajudicial (cujo plano não foi acolhido judicialmente), concurso de credores, dissolução, liquidação;

2.7.3. controladora, controlada ou coligada, nos termos da Lei nº 6.404, de 1976, concorrendo entre si;

2.7.4. Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da **CDC**;

2.7.5. Que esteja cumprindo pena de suspensão do direito de licitar e contratar aplicada pela **CDC**;

2.7.6. Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

2.7.7. Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

2.7.8. Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

2.7.9. 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;

2.7.10. Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

2.7.11. Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea;

2.7.12. 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**.

2.7.13. Aplica-se a vedação prevista no subitem 2.7:

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

2.7.13.2. 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 pela Licitação ou contratação e/ou autoridade que ocupe cargo ou função federal no ente ao qual a **CDC** esteja vinculada;

2.7.13.3. 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;

2.7.13.4. À familiar de agente público que exerça cargo em comissão ou função de confiança na **CDC.**

3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

3.1. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do Sistema Eletrônico, a proposta com a maior oferta de preço, conforme o critério de julgamento adotado neste Edital, até a data e o horário estabelecidos para abertura das propostas.

3.2. Deverão preencher os seguintes campos:

3.2.1. **Valor total do lote com a maior oferta de preço**;

3.2.2. Declaração que cumpre plenamente os requisitos de habilitação, que sua proposta está em conformidade com as exigências do instrumento convocatório e que manifesta pleno conhecimento e aceitação de todas as regras do certame;

3.2.3. Informação sobre declaração de segmentação de faturamento.

3.2.3.1. A declaração falsa relativa ao cumprimento de qualquer condição, sujeitará o licitante às penalidades previstas no item **SANÇÕES** deste Edital e na legislação aplicável.

3.3. É **vedado ao licitante** qualquer tipo de **identificação** quando do preenchimento de sua proposta de preços no Sistema Eletrônico (por exemplo, no campo Descrição/Observações), sob pena de desclassificação do certame pelo Agente de Licitação.

3.4. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta até a data e hora de abertura das propostas.

3.5. 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.

3.6. Os custos referentes a tributos e encargos, inclusive contribuições sociais, devem ser cotados no percentual estabelecido na legislação de regência da matéria, devendo corresponder à realidade do licitante.

3.7. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

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

4.1. A partir do horário previsto neste Edital, a sessão pública na internet será aberta por comando do Agente de Licitação no Sistema Eletrônico.

4.2. O Agente de Licitação verificará as propostas cadastradas, desclassificando desde logo aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos neste Edital, contenham vícios insanáveis, ilegalidades, não apresentem as especificações exigidas no Termo de Referência ou que identifique o licitante antes do encerramento da sessão pública.

4.2.1. A desclassificação será sempre fundamentada e registrada no Sistema Eletrônico, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.

4.2.2. A não desclassificação da proposta não impede o seu julgamento definitivo em sentido contrário, levado a efeito na fase de aceitação.

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

4.3. O Sistema Eletrônico disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Agente de Licitação e os licitantes.

4.4. O Sistema Eletrônico ordenará automaticamente as propostas classificadas pelo Agente de Licitação, sendo que somente estas participarão da etapa de envio de lances.

4.5. Será adotado na Licitação o modo de disputa **ABERTO**:

4.5.1. Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio do Sistema Eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

4.5.1.1. O lance deverá ser ofertado pelo **VALOR GLOBAL DO LOTE**;

4.5.2. O licitante poderá oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.

4.5.3. O licitante somente poderá oferecer lance de valor superior ao último por ele ofertado e registrado pelo Sistema Eletrônico.

4.5.4. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá entre a melhor e a segunda melhor proposta será de 0,1(**(%)**.

4.5.5. Em caso de falha no Sistema Eletrônico, os lances em desacordo com os subitens anteriores deverão ser desconsiderados pelo Agente de Licitação, devendo a ocorrência ser comunicada imediatamente ao provedor do Sistema Eletrônico.

4.5.6. Após o término dos prazos estabelecidos nos subitens anteriores, o Sistema Eletrônico ordenará e divulgará os lances segundo a ordem decrescente de valores.

4.5.7. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado primeiro.

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

4.5.9. No caso de desconexão com o Agente de Licitação, no decorrer da etapa competitiva da Licitação o Sistema Eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.

4.5.9.1. Quando a desconexão do Sistema Eletrônico para o Agente de Licitação persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas 24 (vinte e quatro) horas da comunicação do fato pelo Agente de Licitação aos participantes, no Sistema Eletrônico utilizado para divulgação.

4.5.9.2. No caso de desconexão do licitante, o mesmo deverá de imediato, sob sua inteira responsabilidade, providenciar sua conexão ao sistema.

4.5.10. O Agente de Licitação, a qualquer tempo, durante a disputa em tempo normal, encerrará a etapa de lances da sessão pública.

4.5.11. O Sistema Eletrônico encaminhará aviso de fechamento iminente dos lances, após o que transcorrerá período de tempo de até 30 (trinta) minutos, aleatoriamente determinado pelo Sistema Eletrônico (tempo randômico), findo o qual será automaticamente encerrada a recepção de lances.

4.5.12. Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta e, na hipótese de desistência de apresentar outros lances, valerá o último lance por ele ofertado, para efeito de ordenação das propostas.

4.5.13. Caso exista diferença de pelo menos 10% (dez por cento) entre o melhor lance e o subsequente, o Sistema Eletrônico permitirá que o Agente de Licitação retome a disputa para definição das demais colocações, podendo encerrar a disputa a qualquer tempo com consequente acionamento do tempo randômico.

4.5.14. A disputa é finalizada quando ocorre o encerramento do tempo randômico pelo Sistema Eletrônico.

4.5.15. O sistema fará a classificação para a etapa subsequente e identificará em coluna própria o porte das empresas participantes.

4.6. Só poderá haver empate entre propostas iguais não seguidas de lances.

4.7. Havendo eventual empate entre propostas ou lances, o critério de desempate obedecerá a seguinte ordem:

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

4.7.2. Avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, desde que previamente instituído sistema objetivo de avaliação;

4.7.3. Desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;

4.7.4. Desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

4.8. Persistindo o empate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados:

4.8.1. no País;

4.8.2. Por empresas brasileiras;

4.8.3. Por empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

4.8.4. Por empresas que comprovem cumprimento de reserva de cargos prevista em Lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação;

4.9. Persistindo o empate, haverá sorteio para definição da ordem de classificação.

4.9.1. Por meio de mensagem no Sistema Eletrônico, será divulgado o local e horário de realização do sorteio, cuja presença será facultada aos interessados, incluindo os demais licitantes.

4.10. O Agente de Licitação deverá encaminhar, pelo Sistema Eletrônico, contraproposta ao licitante que tenha apresentado o melhor preço, ainda que ela não esteja inferior ao preço mínimo definido para a cessão de uso onerosa, observado o critério de julgamento, vedada a negociação em condições diferentes das previstas neste Edital.

4.11. Durante a etapa de negociação, o Agente de Licitação examinará a proposta mais bem classificada quanto a sua adequação ao objeto e a compatibilidade em relação ao preço mínimo definido para a cessão de uso onerosa.

4.11.1. O procedimento de negociação de valores será adotado quanto ao melhor colocado mesmo que ele passe a ocupar essa posição em decorrência da desclassificação de outra que tenha obtido colocação superior;

4.11.2. Na hipótese da proposta mais bem classificada permanecer inferior ao preço mínimo definido para a cessão de uso onerosa, o Agente de Licitação poderá negociar condições mais vantajosas;

4.11.3. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida, quando o mais bem classificado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer inferior ao preço mínimo definido para a cessão de uso onerosa;

4.11.4. A negociação será realizada por meio do Sistema Eletrônico, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes;

4.11.5. Após a tentativa de negociação, serão rejeitadas as propostas que permanecerem com o valor inferior ao preço mínimo definido para a cessão de uso onerosa;

4.11.6. Se o lote não obtiver valor igual ou inferior ao preço mínimo definido para a cessão de uso onerosa, o lote será cancelado ou a Licitação será revogada;

4.12. O prazo para convocação do licitante, para fins de negociação de valores, será definido pelo Agente de Licitação e informado no campo de mensagens do Sistema Eletrônico;

4.12.1. Será desclassificado o licitante que não responder à convocação para negociação no prazo estipulado pelo Agente de Licitação no campo de mensagens do Sistema Eletrônico;

4.12.2. O licitante será responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios, diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo Sistema Eletrônico ou de sua desconexão;

4.13. Após a negociação do preço, o Agente de Licitação iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

5. DO ENCAMINHAMENTO DA PROPOSTA

5.1. O Agente de Licitação convocará o licitante mais bem classificado que, no prazo de **02 (duas) horas**, envie a proposta adequada ao último valor ofertado, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.

5.2. É facultado ao Agente de Licitação prorrogar o prazo estabelecido no subitem anterior, a partir de solicitação fundamentada feita pelo licitante no campo de mensagens do Sistema Eletrônico, antes de findo o prazo de convocação.

5.3. Será desclassificado o licitante que deixar de anexar a proposta no prazo estipulado pelo Agente de Licitação no campo de mensagens do Sistema Eletrônico.

5.4. A proposta deverá seguir os moldes do **Anexo XI – Modelo de Proposta**, observando o seguinte:

5.4.1. Redigida em papel timbrado do licitante, em língua portuguesa, datada, digitada ou datilografada, em 1 (uma) via, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas, devendo a última folha ser assinada e as demais rubricadas pelo representante legal do licitante, podendo ser utilizada assinatura digital ou eletrônica;

5.4.2. Conter a descrição detalhada do objeto, a quantidade, os valores unitários e globais de cada lote;

5.4.3. Apresentar valores com 2 (duas) casas decimais, arredondando-se as demais, expressos em moeda corrente nacional (R$), sendo o valor unitário em algarismos e o valor global em algarismos e por extenso;

5.4.4. Preços distribuídos de forma linear e proporcional à proposta inicial não sendo permitido o sobrepreço e nem a oferta de valores inexequíveis;

5.4.5. Prazo de validade da proposta não inferior a **90 (noventa)** dias, a contar da data de sua apresentação;

5.4.6. Indicação do banco, número da conta e agência do licitante, para fins de pagamento;

5.4.7. Vir acompanhada de:

a) Declaração de pleno conhecimento e atendimento das exigências do Edital no tocante a sua habilitação e proposta, nos moldes do **Anexo VIII - Declaração de Pleno Conhecimento e Atendimento às Exigências do Edital**;

b) Declaração de superveniência de fato impeditivo da habilitação, nos moldes do **Anexo IX - Modelo de Declaração de Superveniência de Fato Impeditivo da Habilitação**;

5.5. Todas as condições, informações e especificações técnicas do objeto contidas na proposta vinculam o licitante.

5.6. 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.

5.7. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução da cessão de uso onerosa, promovendo, quando requerido, sua substituição.

5.8. 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.

5.9. O 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 da Licitação.

5.10. É vedado ao licitante minorar em sua proposta os valores apresentados na etapa de lances ou na fase de negociação com o Agente de Licitação.

5.11. Os licitantes devem respeitar os preços mínimos estabelecidos nas normas de regência de contratações públicas federais, quando participarem de licitações públicas;

5.12. 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.

5.13. A declaração falsa relativa ao cumprimento de qualquer condição, sujeitará o licitante às penalidades previstas no item **SANÇÕES** deste Edital e na legislação aplicável.

5.14. A proposta final deverá ser documentada nos autos e será levada em consideração no decorrer da execução da cessão de uso onerosa e aplicação de eventual sanção à Cessonária, se for o caso.

6. DO JULGAMENTO DA PROPOSTA

6.1. O critério de julgamento adotado será o **maior oferta de preço**, conforme definido neste Edital e seus Anexos.

6.2. Devem ser observados os critérios de aceitabilidade dos preços unitários e global previstos no **Anexo VII - Planilha de Custos** deste Edital, sendo os valores dos mesmos considerados mínimos.

6.3. Será desclassificada a proposta mais bem classificada que:

6.3.1. Contenha vício insanável;

6.3.2. Descumpra as especificações técnicas constantes no Termo de Referência, Anexo I deste Edital;

6.3.3. Apresente preços manifestamente inexequíveis e que não tenham sua exequibilidade demonstrada, quando solicitado pelo Agente de Licitação;

6.3.4. Encontrar-se abaixo do preço mínimo para a cessão de uso onerosa;

6.3.5. Apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital e seus anexos, 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.

6.4. Caso o custo global estimado do objeto licitado tenha sido decomposto em seus respectivos custos unitários por meio de Planilha de Custos e Formação de Preços elaborada pela **CDC**, o licitante mais bem classificado será convocado para apresentar a Planilha por ele elaborada, com os respectivos valores adequados ao valor final da sua proposta, sob pena de não aceitação da proposta.

6.5. Serão utilizados como critérios de aceitabilidade de preços, para avaliação da exequibilidade ou de sobrepreço, os preços e quantitativos definidos neste Edital;

6.6. Consideram-se preços manifestamente inexequíveis, aqueles que não venham a ter demonstrada sua viabilidade por meio de documentos que comprovem que os custos são coerentes com os de mercado e que são compatíveis com a cessão de uso onerosa.

6.7. Caso suspeite que o preço seja inexequível, o Agente de Licitação deverá, antes de desclassificar a oferta, estabelecer prazo para que o licitante demonstre a exequibilidade de seu preço de acordo com a complexidade do caso concreto.

6.8. Para demonstração da exequibilidade do preço ofertado, serão admitidos:

6.8.1. Planilha de custos elaborada pelo próprio licitante, sujeita a exame pelo Agente de Licitação;

6.8.2. Uso, como parâmetro, de cessão de uso onerosa em andamento, com a Administração Pública, com a própria **CDC** ou entidades privadas, com preços semelhantes; e

6.8.3. Realização de diligências pelo Agente de Licitação.

6.9. Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo fornecedor, no prazo indicado pelo Sistema Eletrônico, desde que **não haja minoração do preço** e que se comprove que este é o bastante para arcar com todos os custos da cessão de uso onerosa;

6.9.1. O ajuste de que trata o subitem acima se limita a sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas.

6.10. Para fins de análise da proposta quanto ao cumprimento das especificações do objeto, poderá ser colhida a manifestação escrita do setor requisitante ou da área especializada no objeto.

6.11. O Agente de Licitação poderá convocar o licitante para enviar documento digital complementar, por meio de funcionalidade disponível no Sistema Eletrônico, no prazo de **02 (duas) horas**, sob pena de não aceitação da proposta.

6.11.1. O prazo estabelecido poderá ser prorrogado mediante solicitação do licitante no campo de mensagens do Sistema Eletrônico, desde que ocorra antes de findo o prazo, e seja aceita pelo Agente de Licitação;

6.12. Se a proposta não for aceitável, o Agente de Licitação examinará a proposta subsequente na ordem de classificação e, assim sucessivamente, até a apuração de uma proposta que atenda ao Edital.

6.12.1. O Agente de Licitação deverá negociar com o licitante para que seja obtido preço melhor, adotando os procedimentos de negociação previstos neste Edital**.**

6.13. Encerrado o julgamento da proposta, o Agente de Licitação verificará a habilitação do licitante, observado o disposto neste Edital.

7. DA HABILITAÇÃO

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

7.1.1. SICAF;

7.1.2. Consultas ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), da Controladoria-Geral da União, no sítio portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta?ordenarPor=nomeSancionado&direcao=asc;

7.1.3. Consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP do Portal da Transparência, no sítio portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta?ordenarPor=nomeSancionado&direcao=asc;

7.1.4. 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;

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

7.1.5.1. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força do art. 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;

7.1.5.2. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

7.1.5.3. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

7.2. Constatada a existência de sanção, o Agente de Licitação reputará o licitante inabilitado, por falta de condição de participação.

7.2.1. O licitante será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.

7.3. A habilitação será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

7.3.1. 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 ou quando a Lei expressamente o exigir. (IN nº 3/2018, art. 4º, §1º, e art. 6º, §4º).

7.3.2. É de responsabilidade do licitante conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no SICAF e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados. (IN nº 3/2018, art. 7º, *caput*).

7.3.3. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação. (IN nº 3/2018, art. 7º, parágrafo único).

7.4. A verificação pelo Agente de Licitação, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.

7.4.1. Os documentos exigidos para habilitação que não estejam contemplados no SICAF serão enviados por meio do Sistema Eletrônico, em formato digital, no prazo de **02 (duas) horas**, prorrogável por igual período, contado da solicitação do Agente de Licitação.

7.5. A verificação no SICAF ou a exigência dos documentos nele não contidos somente será feita em relação ao licitante vencedor.

7.5.1. Os documentos relativos à regularidade fiscal que constem do Termo de Referência somente serão exigidos, em qualquer caso, em momento posterior ao julgamento das propostas, e apenas do licitante mais bem classificado.

7.6. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para:

7.6.1. Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;

7.6.2. Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas;

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

7.8. 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.

7.8.1. 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.

7.9. Na cessão de uso onerosa com pessoa jurídica estrangeira, será exigido que ela tenha no Brasil, representação legal com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente.

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. Por ocasião da análise da documentação de habilitação, em especial a que trata da habilitação técnica, o Agente de Licitação poderá solicitar análise e parecer prévio da área requisitante da **CDC**.

7.13. Na análise dos documentos de habilitação, o Agente de Licitação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

7.14. Será inabilitado o licitante que não comprovar sua habilitação, deixar de apresentar quaisquer documentos exigidos ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Edital ou com irregularidades, ilegível ou rasuras consideradas insanáveis.

7.15. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, o Agente de Licitação examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao presente Edital, observado o prazo disposto no subitem 7.4.1.

7.16. Somente serão disponibilizados para acesso público os documentos de habilitação do licitante cuja proposta atenda ao Edital de licitação, após concluídos os procedimentos de que trata o subitem anterior.

7.16.1. Para aplicação do disposto no subitem anterior, o prazo para regularização fiscal será contado a partir da divulgação do resultado da fase de habilitação.

7.17. Os documentos previstos no Termo de Referência, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante para realizar o objeto da licitação, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos arts. 59 a 67 do RILC da CDC.

7.17.1. A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, poderá ser substituída pelo registro cadastral no SICAF.

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

7.18.1. Registro comercial, no caso de empresa individual;

7.18.2. 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;

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

7.18.4. 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;

7.18.5. Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMI;

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

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

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

7.19.1. Prova de regularidade com a Fazenda Nacional e com o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa, ou Positiva com efeitos de Negativa, de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);

7.19.2. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

7.20. **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

7.20.1. Em conformidade com o 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**.**

7.21. A documentação relativa à **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA-FINANCEIRA** consiste em:

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

7.21.1.1. Para fins de atendimento a parte final do 7.20.1, 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.

7.21.1.2. 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.

7.21.2. 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:

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

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

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

7.21.3. Comprovação de **patrimônio líquido** de 10% (dez por cento) do valor da proposta do licitante para a cessão de uso onerosa, 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 subitem acima forem inferiores aos exigidos;

7.21.3.1. Quando o licitante arrematar mais de um lote, deverá atender a somatória do patrimônio líquido exigido nos respectivos itens ou grupos.

7.21.3.2. Caso o somatório do Patrimônio Líquido estabelecido não seja atingido, será observada para aplicação de critério de habilitação, a ordem crescente de grupos arrematados.

7.21.4. **Certidão negativa de falência** ou recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

7.21.4.1. 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 2005, sob pena de inabilitação, devendo, ainda, comprovar todos os demais requisitos de habilitação.

8. DOS RECURSOS

8.1. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da Licitação, observará o disposto no art. 75, incisos XV a XVII RILC da CDC.

8.2. Será concedido o prazo mínimo de **10 (dez) minutos**, para que qualquer licitante manifeste a **intenção de recorrer**, de forma motivada, isto é, indicando contra qual(is) decisão(ões) pretende recorrer e por qual(is) motivo(s), em campo próprio Sistema Eletrônico, o qual registrará em campo próprio do Sistema Eletrônico a síntese das razões.

8.2.1. No momento da apresentação da intenção de recorrer, cabe ao Agente de Licitação avaliar tão somente a existência dos pressupostos recursais, o que se restringe à aferição de sucumbência, tempestividade, legitimidade, interesse e motivação.

8.2.1.1. O Agente de Licitação examinará a intenção de recurso, aceitando-a ou, motivadamente, rejeitando-a, caso o licitante deixe de demonstrar algum dos pressupostos recursais constantes do subitem acima;

8.2.1.2. Nesse momento o Agente de Licitação não adentrará no mérito recursal, mas apenas verificará as condições de admissibilidade do recurso;

8.2.1.3. É vedado rejeitar o recurso de pleno em razão da discordância de mérito com os motivos apresentados pelo licitante.

8.3. A ausência de manifestação imediata e motivada do licitante quanto à intenção de recorrer, nos termos dos subitens acima, importará na decadência desse direito, podendo ocorrer a adjudicação do objeto ao licitante declarado vencedor.

8.4. É de inteira responsabilidade dos licitantes a correta apresentação da intenção e das razões recursais, podendo estes, caso seja detectado pela **CDC**, que se trata de mero recurso protelatório, sofrer as penalidades previstas no item **DAS SANÇÕES** deste Edital.

8.5. Será concedido ao interessado o prazo de **05 (cinco) dias úteis**, a contar do dia útil subsequente ao término da sessão pública, para a apresentação das **razões do recurso**, em campo próprio do Sistema Eletrônico, ficando os demais, licitantes desde logo, intimados para, querendo, apresentarem as **contrarrazões** também em campo próprio Sistema Eletrônico, em outros **05 (cinco) dias úteis**, que começarão a contar no dia útil subsequente ao término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

8.6. Os recursos deverão ser dirigidos ao Agente de Licitação e cadastrados no Sistema Eletrônico, observando o seguinte:

8.6.1. Forma escrita, com a identificação do licitante ou seu representante legal;

8.6.2. A legitimidade e o interesse recursal; e

8.6.3. A fundamentação.

8.7. O Agente de Licitação disporá de até **5 (cinco) dias úteis**, contados do dia útil subsequente ao término do prazo previsto no subitem acima, para **julgar** o(s) recurso(s) interposto(s).

8.7.1. Caso as razões recursais envolvam questões de ordem técnica ou de exequibilidade dos preços propostos, o Agente de Licitação poderá solicitar análise e parecer prévio da área requisitante da **CDC**;

8.7.2. Caso seja necessário, devido à complexidade do assunto e mediante justificativa registrada nos autos, o prazo de **05 (cinco) dias úteis** poderá ser ampliado.

8.8. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não podem ser aproveitados.

8.9. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados, mediante solicitação por e-mail, no endereço eletrônico: licitacao@docasdoceara.com.br.

9. DA REABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

9.1. A sessão pública poderá ser reaberta:

9.1.1. 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;

9.1.2. Quando houver erro na aceitação do preço mais bem classificado ou quando o licitante declarado vencedor não assinar o Termo de Cessão de Uso Onerosa, não retirar o instrumento equivalente ou não comprovar a regularização fiscal e trabalhista, nos termos do art. 43, §1º da Lei Complementar nº 123, de 2006. Nessas hipóteses, serão adotados os procedimentos imediatamente posteriores ao encerramento da etapa de lances.

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

9.2.1. A convocação se dará por meio do campo de mensagens do Sistema Eletrônico, e-mail, de acordo com a fase do procedimento licitatório.

9.2.2. A convocação feita por e-mail dar-se-á de acordo com os dados contidos no SICAF, sendo responsabilidade do licitante manter seus dados cadastrais atualizados.

10. DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO

10.1. O objeto da Licitação será adjudicado ao licitante declarado vencedor após a regular decisão dos recursos apresentados, se houver.

10.2. Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos praticados, a Autoridade Competente homologará o procedimento licitatório.

11. DA FORMALIZAÇÃO DOS TERMOS DE CESSÃO DE USO ONEROSA

11.1. A cessão de uso onerosa será formalizada por intermédio do **Anexo V-**Termo de Cessão de Uso Onerosa**,** com base nos dispositivos da Lei nº 13.303, de 2016 e no RILC da CDC.

11.2. A **CDC** convocará o licitante vencedor para assinar o Termo de Cessão de Uso Onerosa, no prazo de **10 (dez) dias**, sob pena de decadência do direito à cessão de uso onerosa e aplicação de penalidades previstas neste Edital.

11.2.1. 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 cessão de uso onerosa.

11.3. Se o adjudicatário, convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não assinar, não aceitar ou não retirar o Termo de Cessão de Uso Onerosa, injustificadamente, ou ainda, não mantiver as condições de habilitação, estará sujeito às penalidades previstas no item **DAS SANÇÕES** deste Edital e na Lei nº 13.303, de 2016.

11.4. É facultado à **CDC**, quando o convocado não comprovar a manutenção das condições de habilitação ou não assinar o Termo de Cessão de Uso Onerosa, no prazo de **10 (dez) dias**:

11.4.1. Convocar outro licitante, respeitada a ordem de classificação, para, após a comprovação de atendimento aos requisitos para habilitação, analisada a proposta e eventuais documentos complementares e, feita a negociação, para assinar o Termo de Cessão de Uso Onerosa;

11.4.2. O lote será cancelado ou a licitação será revogada.

11.5. Na assinatura do Termo de Cessão de Uso Onerosa será exigida a comprovação de atendimento aos requisitos para habilitação consignadas neste Edital, que deverão ser mantidas pelo licitante durante a vigência do Termo de Cessão de Uso Onerosa.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA E DA CEDENTE

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

13. DO BENS AFETOS À CESSÃO DE USO E DOS CRITÉRIOS DE REVERSIBILIDADE

13.1. Os critérios estão estabelecidos no Termo de Referência, Anexo I, deste Edital.

14. DA FISCALIZAÇÃO E DO GERENCIAMENTO DA CESSÃO DE USO ONEROSA

14.1. As condições de Fiscalização da cessão de uso onerosa estão previstas no Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

15. DO PAGAMENTO

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

16. DOS CRITÉRIOS DE REAJUSTE

16.1. As regras atinentes ao reajustamento do valor da cessão de uso onerosa são as estabelecidas no Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

17. DAS SANÇÕES

17.1. À cessionária que praticar infrações previstas nos incisos I ao XIII da Cláusula de Rescisão deste Termo de Referência serão aplicadas, com fundamento no art. 83 da Lei 13.303, de 2016 e observado o devido processo administrativo, com contraditório e ampla defesa, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, as seguintes sanções, a depender do caso concreto:

I - **Advertência escrita**: comunicação formal da conduta do Cessionário sobre o descumprimento do Termo de Cessão de Uso Onerosa, e a determinação da adoção das necessárias medidas de correção;

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

a) 2% (dois por cento) por dia de atraso, a contar do dia seguinte ao do vencimento da obrigação, sobre a parcela 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 obrigação inadimplida, para o caso de inexecução parcial;

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

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

e) 50% (cinquenta por cento) do valor remanescente da outorga (parcelas vincendas), caso a cessionária dê causa à rescisão antecipada.

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

a) Em caso de reincidência de execução insatisfatória do objeto do Termo de Cessão de Uso Onerosa, acarretando prejuízos à CDC;

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

c) Nas irregularidades que acarretem prejuízo à CDC, ensejando rescisão do Termo de Cessão de Uso Onerosa.

17.2. Em caso de atraso injustificado na execução do objeto do Termo de Cessão de Uso Onerosa superior a 10 (dez) dias, será aplicada a multa prevista na alínea “b” ou a prevista na alínea “c”, ambas do inciso II do item 17.1, conforme caracterizada inexecução parcial ou total.

17.3. As sanções previstas nos incisos I e III do item 17.1 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 dez dias úteis.

17.4. A **CDC** poderá aplicar a penalidade de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da Cessão de Uso Onerosa nos casos de reincidência de aplicação de advertência e multa.

17.5. 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.

17.6. A aplicação de multa e demais sanções não impede a rescisão do do Termo de Cessão de Uso Onerosa pela **CDC**.

17.7. A sanção prevista no inciso III do item 17.1 deste Edital poderá também ser aplicada às empresas ou aos profissionais que, em razão dos Termos de Cessão de Uso Onerosa regidos pela Lei nº 13.303, de 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 de Uso Onerosa ;

III - demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a **CDC** em virtude de atos ilícitos praticados.

17.8. 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.

17.9. A pena prevista no inciso III do item 17.1 pode ser aplicada em casos em que se verifique a inaptidão do fornecedor em contratar com a **CDC** ou mesmo a sua inidoneidade.

17.10. Ao licitante/adjudicatário que praticar infrações previstas neste Edital também podem ser aplicadas penalidades, conforme disposto nos Termos de Cessão de Uso Onerosa .

17.11. Ao licitante/adjudicatário/cessionário 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**.

17.12. Se o licitante/adjudicatário/cessionário não efetuar o pagamento da multa nos termos do item 17.12, 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 descontados, "ex-officio", de qualquer crédito da Cessionária eventualmente devido pela **CDC**, podendo também ser descontado da garantia prestada ou cobrado administrativa e judicialmente.

17.13. Comprovado/reconhecido o caso fortuito ou a força maior, devidamente justificado e aceito pela **CDC**, a Cessionária ficará isenta das penalidades mencionadas.

17.14. 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 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.

17.15. O Cessionário incluído no cadastro referido no item 17.15 não poderá disputar licitação/pregão ou participar, direta ou indiretamente, da execução de contrato/cessão de uso onerosa.

17.16. Será excluído do cadastro referido no item 17.15, a qualquer tempo, o fornecedor que demonstrar a superação dos motivos que deram causa à restrição contra ele promovida.

17.17. A permanência das ocupações após o fim da vigência do Termo de Cessão de Uso, ou a falta da devolução dos bens nas condições pactuadas, obriga a administração do porto organizado a impor as seguintes ações ou sanções ao cessionário:

I - aplicação de multa diária de 0,2% do valor total de outorga, enquanto a pendência for verificada, limitado a 10% do valor de outorga;

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

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

18. DAS INFRAÇÕES E DA RESCISÃO

18.1. As hipóteses de infrações do Termo de Cessão de Uso Onerosa que ensejam penalidades, inclusive rescisão, bem como os procedimentos da rescisão são os previstos no Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

19. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

19.1. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o Edital da Licitação por irregularidade na aplicação da Lei nº 13.303, de 2016, devendo enviar o pedido **até 5º (quinto) dia útil** anterior à data fixada para a ocorrência do certame.

19.2. A impugnação ou o pedido de esclarecimentos deverá ser realizado exclusivamente por meio eletrônico, pelo e-mail: licitacao@docasdoceara.com.br.

19.3. O Agente de Licitação deverá responder à impugnação em até **3 (três) dias úteis**, a contar do seu recebimento, podendo ser apoiado por pareceres da área técnica e jurídica, caso haja necessidade.

19.4. Se a impugnação for julgada procedente, a **CDC** deverá:

19.4.1. Corrigir o ato, devendo republicar o aviso de Licitação pela mesma forma que se deu o texto original, devolvendo o prazo de publicidade inicialmente definido, exceto se a alteração no Edital não afetar a participação de interessados no certame e/ou a formulação das propostas;

19.4.2. Devolver o prazo de publicidade citado no subitem anterior, quando for designada nova data para a Licitação e esta decisão ocorrer antes da abertura da sessão pública prevista;

19.4.3. Comunicar a decisão da impugnação a todos os licitantes em campo próprio do Sistema Eletrônico.

19.5. Se a impugnação for julgada improcedente, o Agente de Licitação deverá comunicar a decisão diretamente ao Impugnante, dando seguimento a Licitação.

19.6. Na hipótese da **CDC** não responder a impugnação no prazo estabelecido no prazo de até **3 (três) dias úteis**, a Licitação será suspensa, convocando-se nova data para a realização do certame.

19.7. A não impugnação do Edital, na forma neste item, acarretará a decadência do direito de discutir, na esfera administrativa, as regras do certame.

19.8. Qualquer pessoa física ou jurídica poderá solicitar esclarecimentos acerca desta Licitação **até o 5º (quinto) dia útil** anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, que deverão ser respondidos pelo Agente de Licitação em até **3 (três) dias úteis**, a contar da interposição.

19.8.1. 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).

19.9. O pedido de esclarecimentos não interfere na apresentação de impugnação nos termos do subitem 19.1.

19.10. As impugnações e pedido de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

19.10.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo Agente de Licitação, nos autos do processo de Licitação.

19.11. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado nos sítios licitacoes-e.com.br e www.docasdoceara.com.br/licitacoes no prazo de até **3 (três) dias úteis**, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame e passam a integrar este Edital na condição de anexos vinculando os licitantes e a **CDC**.

20. DA ANULAÇÃO E DA REVOGAÇÃO

20.1. A Licitação poderá ser revogada:

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

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

20.1.3. Se após tentativa de negociação de valores não for obtido preço igual ou superior ao preço mínimo estimado para a cessão de uso onerosa;

20.1.4. Quando o convocado não assinar o Termo de Cessão de Uso Onerosa no prazo e nas condições estabelecidos neste Edital.

20.2. A Licitação poderá ser anulada por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, salvo quando for viável a convalidação do ato ou do procedimento viciado.

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

20.4. A anulação da Licitação por motivo de ilegalidade não gera obrigação de indenizar, observado o disposto no subitem abaixo.

20.5. A nulidade da Licitação induz à do Termo de Cessão de Uso Onerosa.

20.6. A declaração de nulidade do Termo de Cessão de Uso Onerosa opera retroativamente impedindo os efeitos jurídicos que ele, ordinariamente, deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos.

20.7. Depois de iniciada a etapa de lances da sessão pública, a revogação ou a anulação da Licitação somente será efetivada depois de se conceder aos licitantes que manifestem interesse em contestar o respectivo ato. Neste caso, para o exercício do contraditório e ampla defesa, será concedido o prazo de **05 (cinco) dias úteis**, a contar da notificação de revogação ou anulação, para que os licitantes apresentarem manifestação, sob pena de preclusão.

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS DA LICITAÇÃO

21.1. Será divulgada ata da sessão pública no Sistema Eletrônico.

21.2. 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 Agente de Licitação.

21.3. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.

21.4. A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à Cessão de Uso Onerosa.

21.5. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da **CDC**, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da cessão de uso onerosa.

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

21.7. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a **CDC** não será, em nenhum caso, responsável por eles, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

21.8. Nenhuma indenização será devida aos licitantes pela elaboração e/ou apresentação de quaisquer documentos relativos a esta Licitação.

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

21.10. 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**.

21.11. Em caso de discrepância entre o Edital e seus Anexos, prevalecerá o disposto no Edital.

21.12. Este Edital e seus Anexos, bem como a Proposta vencedora e o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da **CDC**, farão parte integrante do Termo de Cessão de Uso Onerosa, como se nele estivessem transcritos.

21.13. Este Edital e seus anexos serão fornecidos gratuitamente pela internet, nos sítios licitacoes-e.com.br e www.docasdoceara.com.br/licitacoes.

21.14. As situações não previstas neste Edital, inclusive as decorrentes de caso fortuito ou de força maior, serão resolvidas pelo Agente de Licitação ou pela Autoridade Competente da **CDC**, desde que pertinentes com o objeto da Licitação, e observadas a legislação em vigor.

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

22. DOS ANEXOS

22.1. Anexo I - Termo de Referência;

22.2. Anexo II - Ofício Sistermi;

22.3. Anexo III - Estudo FOR-48;

22.4. Anexo IV - Índice de Reajuste IPCA - Precificação Área FOR-48;

22.5. Anexo V - Minuta de Termo de Cessão de Uso Onerosa;

22.6. Anexo VI - Termo de Vistoria de Bens;

22.7. Anexo VII - Planilha de Custos;

22.8. Anexo VIII - Modelo de Declaração de Pleno Conhecimento e Atendimento das Exigências do Edital no Tocante a sua Habilitação e Proposta;

22.9. Anexo IX - Modelo de Declaração de Superveniência de Fato Impeditivo da Habilitação;

22.10. Anexo X - Modelo de Declaração de Inexistência de Vedação/Impedimento - art. 38 da Lei nº 13.303/2016;

22.11. Anexo XI - Modelo de Proposta.

(assinado eletronicamente)
Roberto de Alencar Mota Júnior
Coordenador de Compras e Licitações
Companhia Docas do Ceará

Documento assinado eletronicamente por **ROBERTO DE ALENCAR MOTA JÚNIOR**, **Coordenador(a)**, em 23/11/2026, às 11:42, 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://sei.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 **12017288** e o código CRC **42FB6BFF**.

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENADORIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

Área solicitante: COORDENADORIA DE GESTÃO E NEGÓCIOS

Objeto: Cessão de Uso onerosa de área com 1.868,74 m², localizada na Avenida Vicente de Castro, nº 5720, Cais do Porto, Fortaleza/CE, destinada à exploração comercial, conforme as condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

1. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Modalidade	( ) Dispensa de Licitação, art. 29 da Lei nº 13.303/2016, ( ) Inexigibilidade de Licitação, art. 30 da Lei nº 13.303/2016 ( ) Licitação Pregão (X) Licitação-CDC
Natureza	(X) Cessão de uso onerosa
Obra/Serviço de Engenharia	( ) Sim (X) Não
Objeto Comum	(X) Sim ( ) Não

2. JUSTIFICATIVA E BENEFÍCIOS ESPERADOS

2.1. A presente Cessão de Uso onerosa encontra fundamento na Lei nº 13.303/2016, no Decreto nº 8.945/2016, na Resolução ANTAQ nº 127/2025, na Portaria MINFRA nº 51, de 23 de março de 2021, na Lei nº 12.815, de 5 de junho de 2013, regulamentada pelo Decreto nº 8.033/2013, no Decreto nº 10.024/2019, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos – RILC da Companhia Docas do Ceará – CDC e demais normas aplicáveis.

2.2. A definição das condições estabelecidas neste Termo de Referência considerou as diretrizes de planejamento do setor portuário, especialmente aquelas previstas no Plano de Desenvolvimento e Zoneamento – PDZ do Porto Organizado, que integra este instrumento como anexo.

2.3. A área objeto da presente Cessão de Uso está localizada na Avenida Vicente de Castro, nº 5720, Cais do Porto, Fortaleza/CE, possui 1.868,74 m² e conta com 83,46 m² de área construída, composta por salas, banheiros e copa, apresentando características adequadas à instalação de sala comercial e escritório administrativo.

2.4. A Avenida Vicente de Castro constitui uma das principais vias de acesso rodoviário ao Porto de Fortaleza, conectando-se à Via Expressa (Avenida Almirante Henrique Saboia), à Avenida da Abolição, à Avenida José Saboia e à Avenida César Cals. A localização da área é estratégica em razão de sua proximidade com as áreas operacionais do Porto de Fortaleza e com empresas que integram a cadeia logística e portuária.

2.5. A área apresenta potencial para exploração comercial, especialmente por empresas de transporte, comércio exterior, armadores marítimos, operadores portuários, agentes marítimos, despachantes aduaneiros e demais empresas integrantes da cadeia logística. A Cessão de Uso onerosa mostra-se, portanto, economicamente conveniente para a Companhia Docas do Ceará, uma vez que possibilitará a utilização de área atualmente ociosa e, consequentemente, a geração de novas receitas patrimoniais para a Companhia.

3. ÁREAS BENEFICIADAS, PÚBLICO-ALVO E ABRANGÊNCIA

3.6. A presente contratação beneficiará diretamente a Companhia Docas do Ceará e, indiretamente, empresas privadas atuantes no Porto de Fortaleza, incluindo despachantes aduaneiros, operadores portuários, agentes marítimos e demais empresas integrantes da cadeia logística portuária.

4. DA NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

4.7. A Cessão de Uso possui caráter oneroso e tem por objeto área classificada como não afeta às operações portuárias, conforme estabelecido no Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto Organizado.

4.8. Consideram-se áreas não afetas às operações portuárias aquelas localizadas dentro da poligonal do porto organizado que não sejam diretamente destinadas ao exercício das atividades de armazenagem ou movimentação de cargas ou passageiros provenientes ou destinados ao transporte aquaviário.

5. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

5.9. Detalhamento do objeto:

ITEM	OBJETO	UNID	QTD

01	CESSÃO DE USO ONEROSA DE ÁREA DE 1.868,74 M², LOCALIZADA, NA AVENIDA VICENTE DE CASTRO N° 5720, DESTINADA À INSTALAÇÃO DE SALA COMERCIAL/ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO.	CESSÃO ONEROSA	1

5.9.1. A Avenida Vicente de Castro constitui uma das principais vias de acesso rodoviário ao Porto de Fortaleza, conectando-se à Via Expressa (Avenida Almirante Henrique Saboia), à Avenida da Abolição, à Avenida José Saboia e à Avenida César Cals.

5.9.2. A área disponibilizada para a presente Cessão de Uso apresenta potencial mercadológico para a instalação de sala comercial e escritório administrativo e dispõe de 83,46 m² de área construída, distribuída em salas, banheiros e copa.

5.9.3. A área dispõe de infraestrutura de instalações elétricas e hidráulicas, bem como de iluminação.

5.9.4. A área objeto da presente Cessão de Uso poderá ser acrescida ou reduzida em até 25% (vinte e cinco por cento) da metragem originalmente cedida, desde que haja conveniência e interesse da CEDENTE, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

6. VALOR DA CESSÃO E DA OUTORGA INICIAL

6.10. A metodologia adotada para a definição do valor das mensalidades da presente Cessão de Uso, que corresponde à precificação e ao valor de outorga de que trata o art. 209, VI, do RILC da CDC, tem como referência o método comparativo de valores de mercado imobiliário da região.

6.11. A adoção de metodologia baseada em valores de mercado, em detrimento de critérios operacionais, decorre das características do empreendimento, considerando, principalmente:

I - a localização da área em espaço não afeto às operações portuárias, sem características diretamente relacionadas à movimentação ou armazenagem de cargas;

II - a inexistência de movimentação de mercadorias no empreendimento e, consequentemente, de demanda operacional ou movimentação mínima a ser considerada; e

III - a localização estratégica da área, com potencial para exploração comercial por empresas de comércio exterior, operadores portuários, agentes marítimos, despachantes aduaneiros e demais empresas integrantes dos segmentos logístico e de transporte.

6.12. Para a definição do valor-base mensal da cessão, foi considerado o terreno com área de 1.868,74 m², multiplicado pelo valor médio do metro quadrado anteriormente apurado no Estudo da área FOR-48. Considerando o lapso temporal transcorrido desde a elaboração do referido Estudo e a necessidade de atualização da precificação para a presente licitação, o valor originalmente apurado foi atualizado monetariamente pelo índice de Preços ao Consumidor Ampla - IPCA/IBGE, resultando no valor atualizado de R$ 14,28/m². A adoção do IPCA/IBGE nesta contratação substitui, para fins de atualização e futuros reajustes das mensalidades, a referência ao IGP-M constante do Estudo Simplificado, assegurando uniformidade com o índice estabelecido neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

6.13. O valor global mínimo estimado para as 60 mensalidades da cessão, pelo prazo de 5 (cinco) anos, é de R$ 1.601.136,43 (um milhão, seiscentos e um mil, cento e trinta e seis reais e quarenta e três centavos). Esse valor constitui a base da oferta e poderá ser pago em 60 (sessenta) parcelas mensais ou quitado à vista, conforme os itens 8.1 e 8.2. A outorga inicial adicional é calculada e paga separadamente, na forma dos itens 6.6 e 8.3.

6.14. O reajuste contratual pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) incidirá exclusivamente sobre as mensalidades, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses e o disposto no item 17.

6.15. A outorga inicial devida à Companhia Docas do Ceará corresponderá ao percentual fixo de 5% (cinco por cento) do valor global ofertado para as 60 mensalidades, com arredondamento para duas casas decimais. Será cobrada adicionalmente, sem abatimento no valor global das mensalidades. Na oferta mínima, a outorga inicial será de R$ 80.056,82, e o valor total nominal da cessão será de R$ 1.681.193,25, antes dos reajustes contratuais.

6.16. A licitante vencedora formalizará, antes da elaboração do Termo de Cessão de Uso, sua opção pelo pagamento da outorga inicial à vista ou em até 3 (três) parcelas mensais, sucessivas e ininterruptas. A opção será registrada no instrumento contratual.

6.17. O pagamento da outorga inicial observará os seguintes prazos, contados da assinatura do Termo de Cessão de Uso:

IV - pagamento à vista: parcela única, em até 15 (quinze) dias;

V - pagamento parcelado: primeira parcela em até 15 (quinze) dias e as demais a cada 30 (trinta) dias, contados do vencimento da parcela anterior, em valores iguais, com eventual diferença de centavos ajustada na última parcela.

6.18. A proposta discriminará o valor global ofertado para as 60 mensalidades, o valor-base das parcelas mensais, o valor da outorga inicial calculada pelo percentual fixo de 5% (cinco por cento) e o valor total nominal da cessão, correspondente à soma do valor global das mensalidades e da outorga inicial.

6.19. Para o pagamento mensal, o valor global ofertado será dividido por 60 (sessenta), com arredondamento do valor-base mensal para duas casas decimais. Eventual diferença de centavos será ajustada no valor-base da última parcela, de modo que a soma dos valores-base corresponda exatamente ao valor global ofertado, antes dos reajustes contratuais. Sobre o valor-base da última parcela incidirá o reajuste aplicável na data do faturamento, conforme o item 17.

6.20. Para os fins deste Termo de Referência e do Termo de Cessão de Uso, considera-se:

VI - valor global das mensalidades: valor ofertado pela licitante vencedora para as 60 (sessenta) mensalidades, objeto do julgamento nos termos do item 19.1;

VII - outorga inicial: valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor global das mensalidades, nos termos do item 6.6;

VIII - valor total da cessão: soma do valor global das mensalidades e da outorga inicial, antes dos reajustes contratuais, que corresponde ao valor da proposta para todos os fins deste Termo de Referência.

7. PRAZO DE VIGÊNCIA DO OBJETO

7.21. O prazo da cessão será de 05 (cinco) anos, contado da assinatura do Contrato, 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.

7.22. 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.

7.23. 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.

8. DO PAGAMENTO

8.24. Na modalidade mensal, a CESSIONÁRIA pagará cada parcela até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, considerado o período de 30 (trinta) dias para cada mês, por meio de Fatura/Duplicata (Receita Patrimonial) da Companhia Docas do Ceará, conforme a norma de faturamento vigente e a seção 6 deste Termo de Referência.

8.25. A CESSIONÁRIA poderá quitar à vista, em parcela única, o valor global ofertado para as 60 mensalidades, em até 25 (vinte e cinco) dias contados da assinatura do Termo de Cessão de Uso. Essa quitação se refere exclusivamente ao valor global das mensalidades. A outorga inicial adicional será paga separadamente, nos termos do item 8.3.

8.26. A outorga inicial adicional, calculada nos termos do item 6.6, será paga na forma escolhida pela licitante vencedora e registrada no Termo de Cessão de Uso, conforme os itens 6.7 e 6.8, inclusive quando o valor global das mensalidades for quitado à vista.

8.27. A CESSIONÁRIA responderá pelos encargos inerentes à exploração do imóvel e pelo pagamento do valor global das mensalidades da cessão a partir da data de assinatura do Termo de Cessão de Uso, na forma dos itens 8.1 ou 8.2.

8.28. 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%.

8.29. Em caso de reincidência de atrasos, o contrato poderá ser rescindido, nos termos expostos no item 14 deste Termo.

9. DA HABILITAÇÃO

9.30. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA

9.30.5. A documentação relativa à habilitação jurídica consistirá em:

IX - registro comercial, no caso de empresa individual;

X - 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;

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

XII - 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;

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

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

9.31. DA REGULARIDADE FISCAL

9.31.6. A documentação relativa à regularidade fiscal consiste em:

XIV - 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;

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

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

9.32. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

9.32.7. Em conformidade com o 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**.**

9.33. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.33.8. Visando o 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:

XVI - 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.

XVII - 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:

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

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

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

XVIII - Comprovação de patrimônio líquido de 10% (dez por cento) do valor da proposta do licitante para a execução do objeto 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; e

XIX - Certidão de falência.

9.33.8.3. 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

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

9.34. 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.

9.35. 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); 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/);

9.35.9. 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. DEVERES DA CESSIONÁRIA E DA CEDENTE:

10.36. São obrigações da CESSIONÁRIA, durante a execução do Termo de Cessão de Uso:

a) Responsabilizar-se por toda e qualquer obrigação civil e penal, bem como pelos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais resultantes da execução do Termo de Cessão de Uso, além da concessão de todos os direitos e benefícios ao trabalhador cujos serviços forem utilizados na execução do objeto cedido, vigentes à época do Termo de Cessão de Uso contratação ou que venham a ser exigidos pelo governo;

b) Executar o objeto de acordo com o especificado neste Termo de Referência e seus anexos, e na proposta da cessionária;

c) Executar o objeto no endereço definido pela cedente com observância dos prazos estabelecidos;

d) Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo na execução do objeto,

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

f) Manter as condições de habilitação e classificação previstas neste Termo de Referência e seus anexos, durante a execução do Termo de Cessão de Uso;

g) Observar as especificações de garantias exigidas, nos termos deste Termo de Referência;

h) Estar atualizada e manter a cedente atualizada, quando for o caso, de todos os assuntos legais que digam respeito à sua atividade profissional e tenham impacto na execução do objeto da Cessão de Uso;

i) Cumprir a legislação ambiental e de segurança do trabalho vigente para o seu ramo de atividade profissional;

j) Cumprir a legislação sanitária vigente e demais regulamentos dos órgãos competentes para a regulamentação e fiscalização do seu ramo de atividade, no que for aplicável a esta Cessão de Uso;

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

l) Ressarcir eventuais prejuízos sofridos pela cedente em virtude do seu inadimplemento em relação ao cumprimento de encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do Cessão de Uso, incluindo-se nesse dever custas judiciais, honorários advocatícios entre outros regularmente suportados pela cedente;

m) Recrutar em seu nome e sob sua inteira responsabilidade os empregados necessários à execução do objeto, 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;

n) Acatar as orientações do Fiscal de Termo de Cessão de Uso, sujeitando-se à mais ampla e irrestrita fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas;

o) Selecionar e preparar seus empregados, inclusive quando houver atualização dos regulamentos inerentes às atividades da Cessão de Uso;

p) Responsabilizar-se integralmente pela execução do objeto da Cessão de Uso, nos termos da legislação vigente;

q) Responsabilizar-se pelo cumprimento das normas disciplinares determinadas pela Administração;

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

s) Arcar com eventuais prejuízos passíveis de danos, ou desaparecimento de bens materiais, causados a cedente e/ou a terceiros, provocados por ineficiência ou irregularidades cometidas por seus empregados ou prepostos, na execução do objeto do Termo de Cessão de Uso;

t) Enviar, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do Termo da Cessão de Uso, quando houver possibilidade de prorrogação, manifestação formal do interesse de prorrogar o Termo de Cessão de Uso, bem como enviar, no mesmo prazo, documentação de habilitação e qualificação exigidas no edital e termo de Referência, ficando a critério da CDC a decisão de prorrogação;

u) Assinar, no ato da assinatura do Termo de Cessão de Uso, Declaração de Conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados e Termo de Confidencialidade (modelo anexo), 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;

v) 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;

w) Fornecer EPI aos seus empregados, quando necessário;

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

y) Arcar com os custos que recaiam sobre as áreas e as instalações objeto do Termo de Cessão de Uso, desde a data da celebração deste instrumento;

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

aa) No caso da cessionária ser microempresa ou empresa de pequeno porte, deve, por ocasião da assinatura do Termo de Cessão de Uso, ser apresentado documento declarando tal condição, assinado por contador habilitado ou declaração emitida pela Junta Comercial.

10.37. A cessionária é responsável única pelos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais resultantes da execução do Termo de Cessão de Uso.

10.37.10. A inadimplência da cessionária quanto aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transfere à cedente a responsabilidade por seu pagamento.

10.38. A cessionária responderá por todo e qualquer tributo, taxas e outros encargos que incidam ou venham incidir sobre a área cedida, notadamente a Taxa de Ocupação e despesas normais de rateio e aforamento, salvo disposição legal em contrário;

10.38.11. A metodologia de cobrança a taxa de ocupação e despesas normais de rateio, correspondente ao item 10.3, deverá ser realizada de forma mensal ou anual a critério da cedente;

10.39. A cessionária deverá facilitar o acesso e ação fiscalizadora da cedente e das demais autoridades às instalações objeto deste Termo;

10.40. A cessionária deverá prestar toda e qualquer informação solicitada pela cedente e demais autoridades, referentes ao objeto deste Termo;

10.41. A cessionária deverá responsabilizar-se pelo funcionamento, segurança patrimonial, conservação e manutenção da área, objeto deste Termo;

10.42. A cessionária deverá entregar ao final do termo de cessão, a área objeto do mesmo, em perfeito estado de conservação, mantendo-se todos os bens e benfeitorias realizadas classificados como reversíveis ao patrimônio público pela cedente;

10.43. 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;

10.44. A cessionária deverá atender à intimação de autoridades competentes para regularizar a utilização da área;

10.45. 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 de Uso;

10.46. Caberá à cessionária adotar as providências para a obtenção de toda e qualquer autorização, licença ou ato que, emanados dos poderes públicos, sejam indispensáveis à consecução de seus objetivos com a área cedida, caso haja necessidade, não tendo a cedente qualquer responsabilidade quanto à eventual não obtenção da documentação necessária;

10.47. A cessionária deverá garantir a integridade da infraestrutura do imóvel em sua integralidade;

10.48. 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 de Uso Onerosa e/ou decorrente do exercício das atividades desenvolvidas no local;

10.49. Após a assinatura do Termo de Cessão de Uso, a cessionária deverá tomar posse da área objeto deste instrumento em até 15 (quinze) dias, assumindo os encargos correspondentes, inclusive os pagamentos na forma da seção 8 e a manutenção do local.

10.50. A cessionária deverá realizar a implementação do empreendimento, respeitando a legislação aplicável e o escopo da Cessão de Uso ora pretendida, sem possibilidade de alterações no objeto da implantação;

10.51. A cessionária deverá permitir o acesso à área cedida à Agência de Vigilância Sanitária - ANVISA e das demais autoridades que atuam na fiscalização e regulação do setor portuário;

10.52. 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 do Termo de Cessão de Uso, passível de aplicação de multa;

10.53. 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.

10.54. A cessionária não terá direitos a quaisquer retribuições, indenizações ou compensações, ao final do Termo de Cessão de Uso, por conta de eventuais melhorias realizadas nos bens reversíveis ou mesmo à 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 Cessão de Uso por infração.

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

10.56. A ação ou omissão, total ou parcial, da fiscalização da cedente não eximirá a cessionária da total responsabilidade pela má execução do objeto da Cessão de Uso.

10.57. À CESSIONÁRIA é vedado:

ab) Contratar servidor pertencente ao Quadro de Pessoal da cedente, durante a execução do objeto deste Termo de Cessão de Uso;

ac) Utilizar, na execução do objeto da Cessão de Uso, empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança na CDC, nos termos do artigo 7° do Decreto n° 7.203, de 2010, que dispõe sobre a vedação do nepotismo no âmbito da administração pública federal.

10.58. À CEDENTE, durante a execução do Termo de Cessão de Uso, caberá:

ad) Exercer a fiscalização por servidores especialmente designados;

ae) Realizar vistorias quando do início da vigência do Termo de Cessão, durante e ao término da vigência do instrumento;

af) Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo(s) representante(s) da cessionária, desde que detentora de tais informações;

ag) Notificar, por escrito, à cessionária, ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução da Cessão de Uso, fixando prazo para sua correção; e

ah) Aplicar penalidades quando for verificado descumprimento de obrigações previstas neste termo por parte da cessionária.

11. DOS BENS AFETOS À CESSÃO DE USO E DOS CRITÉRIOS DE REVERSIBILIDADE:

11.59. Em cumprimento aos preceitos da Lei 12.815, de 2013, da Portaria MINFRA 51, de 2021 e da Resolução ANTAQ 43, de 2021, após a assinatura do Termo de Cessão de Uso, as partes realizarão um memorial descritivo contendo relação minuciosa de todos os bens que serão reversíveis ao patrimônio da União ao final da execução do Termo de Cessão Onerosa.

11.60. Para fins de estabelecimento de critérios de reversibilidade, serão considerados bens reversíveis aqueles de natureza imóvel, tais como infraestrutura de alvenaria, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, instalações elétricas, hidráulicas e iluminação, revestimento de forro, pontos de iluminação, bem como equipamentos acoplados à infraestrutura (janelas, portas, luminárias, piso, forro, etc.).

11.61. Não serão considerados bens reversíveis os móveis destinados exclusivamente às atividades a serem exercidas no imóvel, que não estejam acoplados à infraestrutura, provenientes de investimentos realizados pela cessionária, tais como mesas, cadeiras, pratos, talheres, bandejas, utensílios, computadores, aparelhos de ar condicionado ornamentos decorativos, utensílios de cozinha, paisagismo, outros mobiliários e equipamentos.

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

11.63. 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.

11.64. 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.

11.65. 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 Termo de Cessão de Uso, ou seja, em perfeito estado de utilização.

11.66. A cessionária não será retribuída, indenizada ou compensada por melhorias realizadas nos bens reversíveis, ou pela incorporação de novos bens à área cedida, inclusive nos casos de rescisão antecipada por ato unilateral do cedente, em virtude de interesse público superveniente, e por extinção da Cessão de Uso por infração.

12. PROCEDIMENTOS DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA CESSÃO DE USO:

12.67. A fiscalização do Termo de Cessão de Uso será feita por representante da coordenadoria demandante, a quem a cessionária, quando da execução do Termo de Cessão de Uso deverá encaminhar, por escrito, todo e qualquer assunto referente ao mesmo, solicitando, quando for o caso, o seu encaminhamento à autoridade competente.

12.68. O Termo de Cessão de Uso terá gestor, o qual acompanhará a cessão de uso do ponto de vista de negócio e funcional, e poderá ter fiscal técnico e fiscal administrativo, nomeados por portaria do Presidente, sendo o fiscal técnico empregado incumbido do acompanhamento técnico da execução da cessão de uso e possuidor de conhecimentos necessários para tal incumbência e o fiscal administrativo o empregado responsável pelos aspectos administrativos da cessão de uso.

12.69. As modificações, alterações, ocorrências e quaisquer outros fatores que fujam ao objeto do Termo de Cessão de Uso, serão tratados através de correspondência escrita entre cessionária e a Fiscalização, não sendo consideradas alegações fundamentadas em ordens ou declarações verbais, devendo ser registradas em documento pela Fiscalização e cessionária.

12.70. A Fiscalização encaminhará o processo devidamente instruído à DIREXE, e, somente após sua autorização, poderão ser atendidas as reivindicações da cessionária, mediante formalização através de termo aditivo ao Termo de Cessão de Uso ou documento substitutivo.

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

13. SANÇÕES POR INADIMPLEMENTO:

13.72. À cessionária que praticar infrações previstas nos incisos I ao XII da Cláusula de Rescisão deste Termo de Referência serão aplicadas, com fundamento no art. 83 da Lei 13.303/16 e observado o devido processo administrativo, com contraditório e ampla defesa, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, as seguintes sanções, a depender do caso concreto:

XX - advertência escrita: comunicação formal da conduta do cessionário sobre o descumprimento do Termo de Cessão de Uso, e a determinação da adoção das necessárias medidas de correção;

XXI - multa, no percentual de:

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

aj) 5% (cinco por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, para o caso de inexecução parcial;

ak) 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta, para o caso de cometimento de infração na fase licitatória ou depois de adjudicado o objeto e antes da assinatura do termo de cessão de uso;

al) 10% (dez por cento) sobre o valor global das mensalidades do Termo de Cessão de Uso para o caso de inexecução total;

am) 50% (cinquenta por cento) do valor remanescente das mensalidades vincendas, caso a cessionária dê causa à rescisão antecipada.

XXII - suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a CDC, por até 2 (dois) anos, nos seguintes casos:

an) Em caso de reincidência de execução insatisfatória do objeto do Termo de Cessão de Uso, acarretando prejuízos à CDC;

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

ap) Nas irregularidades que acarretem prejuízo à CDC, ensejando rescisão do Termo de Cessão de Uso.

13.73. Em caso de atraso injustificado na execução do objeto do Termo de Cessão de Uso superior a 10 (dez) dias, será aplicada a multa prevista na alínea “b” ou “d” do inciso II do item 13.1, conforme caracterizada inexecução parcial ou total.

13.74. As sanções previstas nos incisos I e III do item 13.1 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 dez dias úteis.

13.75. A CDC poderá aplicar a penalidade de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor global das mensalidades das mensalidades da cessão de uso nos casos de reincidência de aplicação de advertência e multa.

13.76. 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.

13.77. A aplicação de multa e demais sanções não impede a rescisão do Termo de Cessão de Uso pela CDC.

13.78. A sanção prevista no inciso III do item 13.1 deste Termo de Referência poderá também ser aplicada às empresas ou aos profissionais que, em razão dos contratos regidos pela Lei nº 13.303/2016:

XXIII - tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

XXIV - tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da Cessão de Uso;

XXV - demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a CDC em virtude de atos ilícitos praticados.

13.79. 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.

13.80. A pena prevista no inciso III do item 13.1 pode ser aplicada em casos em que se verifique a inaptidão do fornecedor em contratar com a CDC ou mesmo a sua inidoneidade.

13.81. À licitante/adjudicatária que praticar infrações previstas em edital também podem ser aplicadas penalidades, conforme disposto nos instrumentos deste Termo de Referência, e mediante processo administrativo punitivo.

13.82. Ao licitante/adjudicatário/cessionário 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.

13.83. Se o licitante/adjudicatário/cessionário não efetuar o pagamento da multa nos termos do item 13.11, 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 descontados, “ex-officio, de qualquer crédito da cessionária eventualmente devido pela CDC, ou cobrado judicialmente.

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

13.85. 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 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.

13.86. O fornecedor incluído no cadastro referido no item 13.14 não poderá disputar licitação/pregão ou participar, direta ou indiretamente, da execução de Termo de Cessão de Uso.

13.87. Será excluído do cadastro referido no item 13.14, a qualquer tempo, o fornecedor que demonstrar a superação dos motivos que deram causa à restrição contra ele promovida.

13.88. A permanência das ocupações após o fim da vigência do Termo de Cessão de Uso, ou a falta da devolução dos bens nas condições pactuadas, obriga a administração do porto organizado a impor as seguintes ações ou sanções ao cessionário:

XXVI - aplicação de multa diária de 0,2% do valor total da cessão, enquanto a pendência for verificada, limitado a 10% desse valor;

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

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

14. DA RESCISÃO

14.89. Constituem motivo para rescisão do Termo de Cessão de Uso:

XXIX - o não cumprimento ou o cumprimento irregular de cláusulas do Termo de Cessão de Uso, especificações, projetos ou prazos pela cessionária;

XXX - a lentidão do seu cumprimento pela cessionária, levando a Administração a comprovar a impossibilidade da conclusão do objeto, nos prazos estipulados;

XXXI - falha na execução do Termo de Cessão de Uso ou execução com baixa qualidade pela cessionária;

XXXII - o atraso injustificado no início da execução pela cessionária;

XXXIII - a paralisação da execução pela cessionária, sem justa causa e prévia comunicação à Administração;

XXXIV - a cessão a terceiros total ou parcial do seu objeto, pela cessionária, não admitidas no termo de referência;

XXXV - a associação da cessionária com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação da cessionária, não previstas no termo de referência;

XXXVI - o desatendimento, pela cessionária, das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;

XXXVII - a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil da cessionária;

XXXVIII - a dissolução da sociedade ou o falecimento da cessionária nos casos de Cessões de Uso personalíssimas;

XXXIX - a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da cessionária, que prejudique a execução do Termo de Cessão de Uso;

XL - a não prestação ou não integralização da garantia de execução da cessão no prazo previsto neste Termo;

XLI - atraso no pagamento de valores devidos à cedente, ou de encargos relacionados às áreas e instalações cedidas por três meses consecutivos ou intercalados;

XLII - situação em que a cessionária der ao imóvel, destinação diversa da prevista ao termo de cessão de uso, cabendo neste caso, rescisão automática sem direitos a indenizações ao cessionário;

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

XLIV - o perecimento do objeto do Termo de Cessão de Uso, tornando impossível o prosseguimento da execução da avença;

XLV - a supressão, por parte da CDC, de obras, serviços ou compras, acarretando modificação do valor inicial do Termo de Cessão de Uso além do limite permitido no § 1º do art. 81 da Lei nº 13.303/2016;

XLVI - a não liberação, por parte da CDC, de área, local ou objeto para execução de obra, serviço ou fornecimento, nos prazos contratuais, bem como das fontes de materiais naturais especificadas no projeto;

XLVII - a ocorrência de caso fortuito, de força maior ou fato do príncipe, de decisão judicial, regularmente comprovadas, impeditiva da execução do Termo de Cessão de Uso.

14.90. A rescisão do Termo de Cessão de Uso poderá ser:

XLVIII - determinada por ato unilateral e escrito da CDC, nos casos dos incisos I a XVI e XIX do item 14.1, e por parte da cessionária nos casos dos incisos XVII e XVIII do mesmo item;

XLIX - amigável, por acordo entre as partes, mediante termo de rescisão assinado por ambas as partes, desde que haja conveniência para a CDC;

L - judicial, nos termos da legislação.

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

14.92. A observância do prazo previsto no item 14.3 pode ser dispensada, a critério da CDC, 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 Termo de Cessão de Uso tiver vigência por prazo inferior ao prazo acima previsto.

14.93. A rescisão por parte da CDC, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência no caso de culpa da cessionária, poderá acarretar as seguintes consequências:

LI - 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;

LII - assunção imediata do objeto do Termo de Cessão de Uso, no estado e local em que se encontrar;

LIII - execução da garantia do Termo de Cessão de Uso, para ressarcimento da CDC, e dos valores das multas e indenizações a ele devidos,

LIV - desocupação da área cedida.

14.94. Em caso de extinção antecipada do Termo de Cessão de Uso, a outorga inicial paga será retida, ressalvadas as hipóteses de extinção por razões de interesse público devidamente motivadas ou por fato imputável à CDC. Nessas hipóteses, o cabimento da restituição, total ou parcial, será avaliado no respectivo processo administrativo.

15. DA SUBCESSÃO A TERCEIROS

15.95. Não será admitida a subcessão ou utilização do espaço por terceiros.

16. DA GARANTIA

16.96. A cessionária deverá prestar garantia do Termo de Cessão de Uso no percentual de 5% (cinco) por cento do valor global das mensalidades da cessão de uso, com validade durante a execução do Termo de Cessão de Uso estendendo-se até 90 (noventa) dias após o término da vigência da cessão de uso e terá seu valor atualizado nas mesmas condições nele estabelecidas, devendo ser renovada a cada prorrogação, sob pena de aplicação de penalidades e rescisão da cessão de uso.

16.97. O prazo para entrega da garantia será de 10 (dez) dias após a assinatura do Termo de Cessão de Uso ou do termo aditivo ou do ato que autorize a alteração do valor da cessão de uso.

16.98. Caberá à cessionária optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

LV - caução em dinheiro;

LVI - seguro-garantia;

LVII - fiança bancária.

16.99. A garantia prestada pela cessionária será liberada ou restituída após a execução do Termo de Cessão de Uso, devendo ser atualizada monetariamente, quando prestada na hipótese do inciso I do item anterior.

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

aq) prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do Termo de Cessão de Uso;

ar) prejuízos diretos causados à Administração decorrentes de culpa ou dolo durante a execução do Termo de Cessão de Uso;

as) multas moratórias e punitivas aplicadas pela Administração à cessionária; e

at) obrigações trabalhistas e previdenciárias de qualquer natureza e para com o FGTS, não adimplidas pela cessionária, quando couber.

16.101. A modalidade seguro-garantia somente será aceita se contemplar todos os eventos indicados no item 16.5, observada a legislação que rege a matéria.

16.102. A garantia em dinheiro deverá ser efetuada em favor da cedente, em conta bancária no Banco do Brasil, com correção monetária.

16.103. No caso de garantia na modalidade de fiança bancária, deverá constar expressa renúncia do fiador aos benefícios do art. 827 do Código Civil.

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

16.105. A garantia somente será liberada após o integral cumprimento de todas as obrigações da cessão de uso, inclusive recolhimento de multas e satisfação de prejuízos causados à cedente ou a terceiros, bem como ante a comprovação do pagamento, pela cessionária, de todas as verbas rescisórias trabalhistas decorrentes da cessão de uso, quando for o caso.

17. DO REAJUSTE

17.106. As mensalidades serão reajustadas anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), após decorridos, no mínimo, 12 (doze) meses de vigência do Termo de Cessão de Uso, contados da data de sua assinatura. A outorga inicial adicional não será reajustada e será paga pelo valor calculado na proposta, na forma do item 6.6. Não haverá reajuste quando o valor global das mensalidades for quitado à vista, nos termos do item 8.2.

17.107. Para o cálculo do reajuste, o índice será apurado tendo como termo inicial a data prevista para apresentação da proposta e, nos reajustes subsequentes, a data a que o reajuste anterior tiver se referido, nos termos do art. 160, § 1º, do RILC da CDC.

17.108. O reajuste de preços previsto no Termo de Cessão de Uso para fazer face à elevação dos custos da contratação, respeitada a anualidade, e que vier a ocorrer durante a vigência do Termo de Cessão de Uso, deverá ser solicitado pela Cedente.

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

18. DAS DEMAIS OBSERVAÇÕES

18.110. A 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).

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.111. O critério de julgamento será o de maior oferta pelo valor global das 60 mensalidades. A outorga inicial adicional integra o valor total da cessão para fins contratuais e será discriminada na proposta, conforme os itens 6.6 e 6.9. A classificação das propostas considerará exclusivamente o valor global ofertado para as mensalidades.

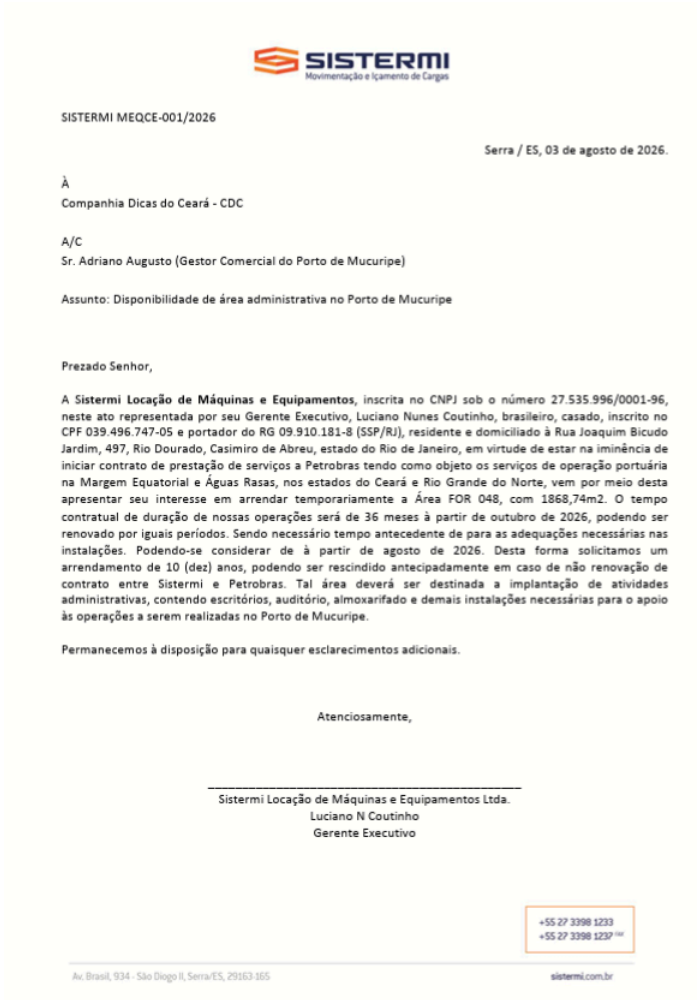
19.111.12. A licitação será realizada em um único lote conforme exposto no item 5.1 deste termo.

DOCAS DO CEARÁ
AUTORIDADE PORTUÁRIA

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO II - OFÍCIO SISTERMI

1.



SISTERMI
Movimentação e Içamento de Cargas

SISTERMI MEQCE-001/2026

Serra / ES, 03 de agosto de 2026.

À
Companhia Dicas do Ceará - CDC

A/C
Sr. Adriano Augusto (Gestor Comercial do Porto de Mucuripe)

Assunto: Disponibilidade de área administrativa no Porto de Mucuripe

Prezado Senhor,

A **Sistermi Locação de Máquinas e Equipamentos**, inscrita no CNPJ sob o número 27.535.996/0001-96, neste ato representada por seu Gerente Executivo, Luciano Nunes Coutinho, brasileiro, casado, inscrito no CPF 039.496.747-05 e portador do RG 09.910.181-8 (SSP/RJ), residente e domiciliado à Rua Joaquim Bicudo Jardim, 497, Rio Dourado, Casimiro de Abreu, estado do Rio de Janeiro, em virtude de estar na iminência de iniciar contrato de prestação de serviços a Petrobras tendo como objeto os serviços de operação portuária na Margem Equatorial e Águas Rasas, nos estados do Ceará e Rio Grande do Norte, vem por meio desta apresentar seu interesse em arrendar temporariamente a Área FOR 048, com 1868,74m2. O tempo contratual de duração de nossas operações será de 36 meses à partir de outubro de 2026, podendo ser renovado por iguais períodos. Sendo necessário tempo antecedente de para as adequações necessárias nas instalações. Podendo-se considerar de à partir de agosto de 2026. Desta forma solicitamos um arrendamento de 10 (dez) anos, podendo ser rescindido antecipadamente em caso de não renovação de contrato entre Sistermi e Petrobras. Tal área deverá ser destinada a implantação de atividades administrativas, contendo escritórios, auditório, almoxarifado e demais instalações necessárias para o apoio às operações a serem realizadas no Porto de Mucuripe.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

_____
Sistermi Locação de Máquinas e Equipamentos Ltda.
Luciano N Coutinho
Gerente Executivo

+55 27 3398 1233
+55 27 3398 1237

Av. Brasil, 934 - São Diogo II, Serra/ES, 29163-165 sistermi.com.br

DOCAS DO CEARÁ
AUTORIDADE PORTUÁRIA

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO III - ESTUDO FOR48

ESTUDO SIMPLIFICADO DE ÁREA NÃO OPERACIONAL DA POLIGONAL DO PORTO DE FORTALEZA - CESSÃO DE USO ONEROSA FOR-48

ESTUDO DE VIABILIDADE SIMPLIFICADO PARA AVALIAÇÃO DE ÁREA NÃO AFETA ÀS OPERAÇÕES PORTUÁRIAS DO PORTO DE FORTALEZA, COM ESTRUTURA PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL.

Elaborado por: Diretoria Comercial - DIRCOM / Coordenadoria de Gestão e Negócios – CODGEN
Data: 06/08/2024

Sumário

Sumário 2
1. LOCALIZAÇÃO DO PORTO DE FORTALEZA 5
2. DADOS CADASTRAIS 5
3. DELIMITAÇÃO DO PORTO ORGANIZADO (POLIGONAL) 6
4. APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, COM AS DIMENSÕES E CARACTERIZAÇÕES DA ÁREA A SER CEDIDA 7
5. FOTOS DO EMPREENDIMENTO 9
6. VALOR ESTIMADO GLOBAL E POR METRO QUADRADO ASEREM AUFERIDOS PELA ADMINISTRAÇÃO DO PORTO ORGANIZADO NA CESSÃO 15
6.1. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DA ÁREA 15
6.2. RESULTADOS DA ANÁLISE DE PREÇOS 16
6.3. VALOR DE OUTORGA 17
7. DIRETRIZES DO PLANEJAMENTO DO SETOR PORTUÁRIO (PLANO DE DESENVOLVIMENTO E ZONEAMENTO DO PORTOORGANIZADO) 18

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 I/Infra 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 I/Infra nº 81 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 I/ITPA 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 I/Infra nº 512 de 5 de junho de 2019	Define a área do Porto Organizado de Fortaleza, no Estado do Ceará.
Resolução Normativa ANTAQ nº 7 de 30 de maio de 2018	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 de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br

INTRODUÇÃO

Este Estudo Simplificado tem por finalidade embasar o Termo de Cessão de Uso Onerosa correspondente à área não operacional de 1.868,74m², situada na Avenida Vicente de Castro, nº 5720, definido como FOR-48, área não afeta às operações portuárias pelo Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto de Fortaleza, com estrutura já construída para exploração comercial e institucional, por meio de análise e detalhamento voltados para a avaliação dos benefícios diretos e indiretos decorrentes da exploração de área específica.

O presente estudo objetiva a avaliação do empreendimento em questão, e serve como embasamento para abertura de procedimento de licitação de Cessão Onerosa. 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 estudo é baseado no atendimento aos demais incisos presentes na portaria mencionada, que passam a subsidiar e reger o modelo de estudo simplificado para a viabilidade das Cessões Onerosas de áreas que apresentam estruturas já construídas:

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 panejamento do setor portuário, em especial no plano de desenvolvimento e zoneamento do porto organizado.

1. LOCALIZAÇÃO DO PORTO DE FORTALEZA

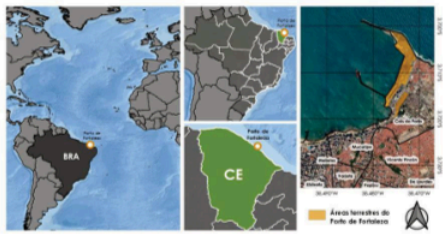


Figura 1 – Localização do Porto de Fortaleza

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 03º 42' 27,8" S Longitude 038º 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 de Portos e Aeroportos 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.

Tabela 2 – Dados Cadastrais

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 de Portos e Aeroportos

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

A área apresenta como características principais, os detalhamentos que seguem descritos nas tabelas 3, 4 e 5.

Tabela 3 – Identificação das Características gerais

Empreendimento
Empreendimento situado em terreno localizado na Avenida Vicente de Castro , nº 5720, Cais do Porto - Fortaleza/CE, medindo 1.868,74m², contendo 83,46 m² de área construída.

Tabela 4 – Identificação da Infraestrutura disponível e dos beneficiamentos

Infraestrutura e beneficiamento
O empreendimento é provido de: **i)** Infraestrutura de alvenaria com abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica; **ii)** Instalações de banheiros; **iii)** Instalações elétricas, hidráulicas e iluminação; e **iv)** instalações de copa **v)** Balcão de atendimento.

Tabela 5 – Identificação do empreendimento

Características gerais
Cessão de Uso onerosa de área de 1.868,74 m², localizada na Avenida Vicente de Castro, nº 5720, Cais do Porto – Fortaleza. Contendo 83,46 m² de área construída, dividida em salas, banheiros e copa, e ampla área para estacionamento, destinada à exploração comercial, ideal para instalação de sala comercial e escritório administrativo.

Tabela 6 – Identificação das Benfeitorias do empreendimento

Benfeitorias do empreendimento
Área de estacionamento em asfalto;
Instalações elétricas, hidráulicas e iluminação;
Balcão em granito entre a sala e a recepção;
Copa com pia;
Sala administrativa;
1 Lavabo e 2 Banheiros com chuveiro (um interno e um externo)

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br

Tabela 7 – Coordenadas geodésicas *

Vértices	Latitude	Longitude
BRFOR-183	-3,7150803°	-38,4736168°
BRFOR-184	-3,7150306°	-38,4735303°
BRFOR-185	-3,7149671°	-38,4734201°
BRFOR-186	-3,7149196°	-38,4733370°
BRFOR-182	-3,7148254°	-38,4732757°
BRFOR-181	-3,7146943°	-38,4733623°
BRFOR-180	-3,7146000°	-38,4734266°
BRFOR-187	-3,7145051°	-38,4734865°
BRFOR-188	-3,7144930°	-38,4734942°
BRFOR-189	-3,7145976°	-38,4735664°
BRFOR-190	-3,7147890°	-38,4736987°
BRFOR-191	-3,7149151°	-38,4737861°

*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 artigo segundo da Portaria MINFRA nº 51/2021, temos que o empreendimento se enquadra nos termos previstos, por apresentar o seguinte:

- Trata-se de área não afeta às operações portuárias: a área está localizada na poligonal do porto organizado de Fortaleza e, de acordo com o Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto de Fortaleza vigente, é contemplada no item 2.4 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;
- Trata-se de área com estrutura construída: o tipo de caráter da atividade do objeto da cessão esta caracterizada no PDZ como comercial e institucional.
- Trata-se de área em que as instalações atuais apresentam estrutura a contento para exploração comercial.

O empreendimento está localizado na Avenida Vicente de Castro, que 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 Sabóia e Avenida César Cals.

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br

5. FOTOS DO EMPREENDIMENTO

A seguir, seguem fotos tiradas do empreendimento:



FOTO 1 - Visão aérea do empreendimento na Av. Vicente de Castro



FOTO 2 - Visão interna do empreendimento – Balcão interno com granito - Recepção

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br



FOTOS 3 e 4 - Visão interna do empreendimento – Banheiro externo e Sala



FOTOS 5 e 6 - Visão interna do empreendimento – Área Refeitório

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br



FOTOS 7 e 8 - Visão interna do empreendimento – Copa



FOTOS 9 e 10 - Banheiros internos (um com chuveiro)

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br



FOTO 11 - Visão interna do empreendimento - Sala



FOTO 12 - Visão externa do empreendimento

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br



FOTO 13 - Visão externa do empreendimento – Portão Nº 1 Acesso Av. Vicente de Castro



FOTO 14 - Visão externa do empreendimento – Portão Nº 2 Acesso Av. Vicente de Castro

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br



FOTO 15 - Visão externa do empreendimento – Edificação



FOTO 16 - Visão externa do empreendimento – Caixa d'água e Edificação

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br



FOTO 17 - Visão externa do empreendimento

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

6.1. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DA ÁREA.

O objetivo 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.

Utilizou-se como metodologia, método comparativo direto de dados de mercado, conforme **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 [...]"*

Os dados foram pesquisados no período de agosto de 2024, via internet, em sites especializados de busca de imóveis para locação e venda, a seguir listados:

- **ImóvelWeb** - http://www.imovelweb.com.br
- **Zap Imóveis** - http://www.zapimoveis.com.br
- **OLX Ceará** - https://ce.olx.com.br/
- **Viva Real** – https://vivareal.com.br/

Com base na metodologia apresentada, descrevemos a tabela abaixo com o resumo da pesquisa:

	Tipo do Imóvel	Bairro	Área (M²)	Valor Mensal de Aluguel	Aluguel por M²	Corretor
1	**Galpão**	Centro	940	R$ 14.000,00	R$ 14,89	Zap Imóveis
2	**Galpão**	Praia de Iracema	1.100	R$ 10.000,00	R$ 9,09	Zap Imóveis
3	**Ponto Comercial**	Papicu	1.000	R$ 10.000,00	R$ 10,00	Zap Imóveis
4	**Terreno**	Vicente Pinzon	1.584	R$ 10.000,00	R$ 6,31	Viva Real
5	**Terreno**	Guararapes	960	R$ 12.000,00	R$ 12,50	Viva Real
6	**Ponto Comercial**	Mucuripe	960	R$ 14.400,00	R$ 15,00	Viva Real
7	**Ponto Comercial**	Centro	1.462	R$ 25.000,00	R$ 17,10	Viva Real
8	**Ponto Comercial**	Meireles	900	R$ 15.000,00	R$ 16,67	Viva Real
9	**Ponto Comercial**	Mucuripe	960	R$ 14.400,00	R$ 15,00	OLX Ceará
10	**Ponto Comercial**	Mucuripe	3.272	R$ 60.000,00	R$ 18,34	OLX Ceará
11	**Ponto Comercial**	Mucuripe	400	R$ 5.100,00	R$ 12,75	OLX Ceará
12	**Terreno**	Aldeota	680	R$ 10.000,00	R$ 14,71	OLX Ceará
13	**Ponto Comercial**	Praia do futuro	680	R$ 6.000,00	R$ 8,82	Imóvel Web
14	**Ponto Comercial**	Aldeota	1.000	R$ 15.000,00	R$ 15,00	Imóvel Web
15	**Ponto Comercial**	Centro	1.327	R$ 15.000,00	R$ 11,30	Imóvel Web
	MÉDIA		-	**R$ 15.726,67**	**R$ 13,17**	

6.2. RESULTADOS DA ANÁLISE DE PREÇOS

A amostra desenhada para o presente estudo se caracterizou como mista, com características próximas à área de interesse, sendo composta por imóveis para Lote/Terreno e Galpão/Depósito/Armazém e Ponto/Sala Comercial. Considera-se que a amostra alcançada é

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br

representativa do universo imobiliário do entorno, tendo em vista a baixa oferta para comparativo no entorno da área passiva de cessão de uso/arrendamento.

Tomando-se como referência o método comparativo direto dos dados de mercado, e considerando-se a equivalência dos valores por m², determina-se os valores médios de locação. Foram levadas em consideração as características, a estrutura de mercado, a localização, o posicionamento, a atualidade do projeto e o padrão construtivo, restando concluído que o valor de R$ 13,17/m² (treze reais e dezessete centavos por metro quadrado) é o valor de referência e base para o cálculo do valor final de locação das áreas, resultando da média dos 15 imóveis pesquisados.

Conforme demonstrado no quadro acima, o valor máximo para locação encontrado no mercado imobiliário local foi de R$ 18,34/m², correspondente a um ponto comercial de 3.272m² no bairro Mucuripe, enquanto que o valor mínimo foi de R$ 6,31/m², correspondente a um terreno de 10.000m² situado no bairro Vicente Pizon. Foram também escolhidos imóveis com áreas diferentes e finalidades comerciais de potencial similar.

6.3. 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 com vocação para exploração comercial, pelas empresas de **comércio exterior, operadores portuários, agentes marítimos, despachantes aduaneiros e demais empresas atuantes do segmento logístico portuário e transportes.**
- 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 do terreno (**1.868,74 m²**) multiplicado pelo valor médio do metro quadrado analisado na pesquisa imobiliário (**R$ 13,17/m²**). A proposta, portanto, é uma Outorga mensal de **R$ 24.611,45** (vinte e quatro mil, seiscentos e onze reais e quarenta e cinco reais) 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 do Mercado (IGP-M), desde que ultrapassados, no mínimo, 12 (doze) meses de vigência contratual.

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

Ano	Valor anual	Parcela Mensal
1	R$ 295.337,40	R$ 24.611,45
2	R$ 295.337,40	R$ 24.611,45
3	R$ 295.337,40	R$ 24.611,45
4	R$ 295.337,40	R$ 24.611,45
5	R$ 295.337,40	R$ 24.611,45
VALOR GLOBAL	**R$ 1.476.687,034**	

7. 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.

As localizações destas áreas encontram-se apresentadas na figura 19, e a área objeto desse estudo está representada pelo FOR-48. No detalhe da Figura 18, verifica-se de forma mais aproximada a área do empreendimento.



Figura 18 – Detalhe da área FOR 48

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br



Figura 19 – Áreas não afetas às operações portuárias – situação atual

Companhia Docas do Ceará – Ministério de Portos e Aeroportos
Praça Amigos da Marinha, s/n Mucuripe – Fortaleza/CE - CEP: 60.180-422 Fone: (85) 3266-8975 - www.docasdoceara.com.br

DOCAS DO CEARÁ
AUTORIDADE PORTUÁRIA

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO IV - ÍNDICE DE REAJUSTE - IPCA - PRECIFICAÇÃO ÁREA FOR-48

13/08/2026, 15:19 BCB - Calculadora do cidadão

BANCO CENTRAL DO BRASIL — Calculadora do cidadão — Acesso público 13/08/2026 - 15:02

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores [CALFW0302]

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)		
Dados informados		
Data inicial		12/2024
Data final		07/2026
Valor nominal	R$ 13,17	(REAL)
Dados calculados		
Índice de correção no período		1,08408600
Valor percentual correspondente		8,408600 %
Valor corrigido na data final	R$ 14,28	(REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando aqui.

DOCAS DO CEARÁ
AUTORIDADE PORTUÁRIA

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO V - MINUTA DO TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA

MINUTA DE TERMO DE CESSÃO DE USO NÃO ONEROSA

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 50900.001008/2026-65.

TERMO DE CESSÃO DE USO NÃO ONEROSA Nº ..../....

TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DOCAS DO 50900.001008/2026-65 CEARÁ – CDC E ......

A **COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ - CDC**, Empresa Pública federal, vinculada ao Ministério da Infraestrutura, com sede à Praça Amigos da Marinha, s/nº, Mucuripe, Fortaleza - CE, CNPJ nº 07.223.670/0001-16, doravante denominada **CEDENTE**, neste ato representada por seu (a) Diretor (a) Presidente, **xxxxxxxxx**, brasileiro (a), portador (a) do CPF nº **xxx.xxx.xxx-xx**, Carteira de Identidade nº **xxxxxx**, e por seu Diretor (a) Comercial, **xxxxxx**, brasileiro (a), portador (a) do CPF nº **xxx.xxx.xxx-xx**, Carteira de Identidade nº **xxxxxx**, e de outro lado **xxxxxxxxx**, com sede na **xxxxxxxxx**, inscrita no CNPJ sob o nº. **xxxxxxxxx**, doravante denominada , neste ato representada por **xxxxxxxxx**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/ME sob o nº **xxxxxxxxx**, portador da cédula de identidade RG nº **xxxxxxxxx**, residente e domiciliado no município de **xxxxxxxxx**, com fundamento na Lei nº 13.303/2016, na Lei nº 12.846/2013, na Resolução ANTAQ nº 127/2025, na Portaria MINFRA nº 51/2021, na Lei nº 12.815/2013, regulamentada pelo Decreto 8.033/2013, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDC e nas demais disposições aplicáveis, bem como nas regras e condições estabelecidas no Termo de Referência, no Edital e Anexos da Licitação/Pregão Eletrônico n.º ...../20..., na proposta da **CESSIONÁRIA**, no Processo Administrativo SEI de nº **50900.001008/2026-65,** e na Autorização/Decisão DIREXE nº ...../20..., de ...../...../....., 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 - DO OBJETO

1.1. O Objeto do presente termo de cessão de uso é a Cessão de Uso Onerosa de área de xxxxxxx (incluir características do objeto da cessão), destinada à (ao) xxxxxxxxxx, nos termos do Termo de Referência/Edital de Licitação/Pregão Eletrônico nº ...../20.... e seus anexos, e do Estudo Simplificado que embasou a presente cessão, aprovado pela fiscalização, tudo parte integrante do presente termo de cessão de uso.

QUANT.	DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	CARACTERÍSTICA	UNIDADE PADRÃO	ÁREA TOTAL
01	CESSÃO DE USO ONEROSA DE ÁREA DE 1.868,74 M²	AVENIDA VICENTE DE CASTRO N° 5720	**ÁREA CONSTRUÍDA**	**(M²)**	**1.868,74 m²**

1.2. A finalidade da presente Cessão de uso onerosa firmada entre a Companhia Docas do Ceará - **CDC** e a XXXX, tem o intuito de XXXXX.

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

1.4. Os bens patrimoniais vinculados à presente cessão correspondem: **i)** Infraestrutura de alvenaria com abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica; **ii)** Instalações de banheiro; **iii)** Instalações elétricas, hidráulicas e iluminação; e **iv)** instalações de copa **v)** Balcão de atendimento.

1.5. A área objeto da presente cessão poderá ser acrescida ou suprimida no percentual de até 25% (vinte e cinco por cento) da metragem original cedida, desde que seja conveniente à **CEDENTE**.

CLÁUSULA II - DO VALOR DA CESSÃO DE USO

2.1. O valor mensal pela cessão da área objeto deste Termo de Cessão de Uso é de R$ xxxxxxxx que deverá ser pago na forma discriminada na CLÁUSULA III – DO PAGAMENTO pela CESSIONÁRIA à CEDENTE, perfazendo o valor global de R$ xxxxxxxx, sendo necessário o pagamento de uma outorga inicial, no percentual mínimo de 5% do valor global da Outorga.

2.2. O valor correspondente à Outorga Inicial será de R$..... (.....).

CLÁUSULA III - DO PAGAMENTO

3.1. As condições de pagamento são as previstas no Termo de Referência da contratação.

CLÁUSULA IV – DO PRAZO

4.1. O prazo para a Cessão de Uso não onerosa é de 5 (cinco) anos, contados a partir de sua assinatura do Termo de Cessão de uso.

4.2. A presente cessão poderá ser prorrogada por iguais períodos, a critério da administração da Cedente, limitada aos prazos e condições previstas na Portaria MINFRA n° 51/2021.

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

CLÁUSULA V – DO PROCEDIMENTO DE FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DA CESSÃO DE USO

5.1. Os procedimentos de Fiscalização são os previstos no Termo de Referência da cessão.

CLÁUSULA VI - DAS SANÇÕES

6.1. As sanções e procedimentos pertinentes estão previstos no termo de referência da cessão.

CLÁUSULA VII – DAS INFRAÇÕES E DA RESCISÃO

7.1. Os motivos para a rescisão do contrato de cessão, bem como os procedimentos aplicáveis estão previstos no Termo de Referência da cessão.

7.2. A rescisão por iniciativa da **CEDENTE** depende de autorização da Diretoria- Executiva.

CLÁUSULA VIII – DOS DEVERES DA CESSIONÁRIA E DA CEDENTE

8.1. À **CESSIONÁRIA** caberá observar as obrigações previstas no Termo de Referência e Anexos da cessão, durante a execução deste Contrato.

8.2. À **CEDENTE** cabe observar as obrigações previstas no Termo de Referência da cessão.

CLÁUSULA IX - DOS BENS AFETOS À CESSÃO DE USO E DOS CRITÉRIOS DE REVERSIBILIDADE

9.1. Os bens afetos à cessão de uso e os critérios de reversibilidade estão previstos no Termo de Referência da Cessão.

CLÁUSULA X - DA SUBCESSÃO A TERCEIROS

10.1. Não será admitida a subcessão ou utilização do espaço por terceiros.

CLÁUSULA XI - DA GARANTIA

11.1. As condições para apresentação da garantia estão previstas no Termo de Referência da Cessão.

CLÁUSULA XII – DO REAJUSTE

12.1. O índice e a periodicidade do reajuste estão previstos no Termo de Referência da Cessão.

CLÁUSULA XIII - DO FORO

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

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,

....

Diretor Presidente
Companhia Docas do Ceará
Cedente

Diretor Comercial
Companhia Docas do Ceará
Cedente

.....

Representante Legal
Empresa
Cessionária

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

_____ _____

CPF nº: CPF nº:

DOCAS DO CEARÁ
AUTORIDADE PORTUÁRIA

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ

ANEXO VI - TERMO DE VISTORIA DE BENS

TERMO DE VISTORIA DE BENS

FICHA DE INDENTIFICAÇÃO	
PROCESSO	50900.001008/2026-65
OBJETO	Cessão de Uso Onerosa de área total de 1.868,74 m², localizada na Avenida Vicente de Castro, nº 5720, Cais do Porto, denominada: "FOR 48".
AUTORIDADE PORTUÁRIA	Companhia Docas do Ceará - CDC
INSTRUMENTO CONTRATUAL	Cessão de Uso Onerosa
FINALIDADE	Subsidiar o levantamento da situação estrutural de área comercial, ideal para instalação de sala comercial e escritório administrativo visando o início de processo licitatório para cessão de uso onerosa a ser firmado entre a Companhia Docas do Ceará - CDC e empresas interessadas no uso comercial da área.
CARACTERIZAÇÃO NO PDZ	FOR 48
ÁREA TOTAL (M²)	1.868,74 m²
LOCALIZAÇÃO DA ÁREA	Avenida Vicente de Castro, n° 5720, Cais do Porto
DATA DA VISTORIA	17 de agosto de 2026
ÁREA RESPONSÁVEL	CODGEN

Este Termo de Vistoria de Bens tem por finalidade registrar as condições de conservação e o estado físico da área destinada à exploração comercial, situada na Avenida Vicente de Castro, nº 5720, Cais do Porto, em Fortaleza/CE, com área total de 1.868,74 m², destinada à instalação de salas comerciais e escritórios administrativos.

O presente levantamento técnico visa subsidiar a análise das condições estruturais do imóvel, bem como instruir o procedimento licitatório destinado à cessão de uso onerosa do espaço, a ser promovido entre a Companhia Docas do Ceará — CDC e os eventuais interessados.

Ressalta-se que este termo tem por objetivo resguardar os interesses das partes envolvidas, servindo como instrumento de referência quanto ao estado do bem no momento da vistoria, para fins de formalização contratual, em conformidade com o disposto nos artigos 17 e 24 da Portaria MINFRA nº 51, de 23 de março de 2021.

20. **DESCRIÇÃO DA ÁREA**

20.112. Área comercial situada no andar térreo do prédio localizado na Avenida Vicente de Castro, n° 5720, Cais do Porto, com medição total de 1.868,74 m^2, destinada à exploração comercial, contendo 83,46 m^2 de área construída, dividida em salas, banheiros e copa, e ampla área para estacionamento.

20.113. As instalações na área externa são de alvenaria e contam com estacionamento em asfalto, 1 Banheiro com chuveiro, uma caixa d'água próxima a área construída da edificação.

20.114. Na área interna (instalações elétricas, hidráulicas e iluminação), balcão em granito entre a sala e a recepção, copa com pia, uma sala administrativa, 1 Lavabo e 1 Banheiro com chuveiro.

21. **INSTALAÇÕES EXISTENTES**

21.115. As instalações existentes na objeto deste termo, compreendem a:

au) Área de estacionamento em asfalto;

av) Instalações elétricas, hidráulicas e iluminação;

aw) Balcão dividindo a sala e a recepção;

ax) Copa com pia;

ay) Infraestrutura de alvenaria com abastecimento de água;

az) 1 lavabo e 2 banheiros (um interno e um externo);

22. **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA ÁREA**



Foto 1: Visão da área externa, portões 1 e 2



Foto 2: Visão da edificação



Foto 3: Visão do banheiro externo



Foto 4: Visão da edificação (portas banheiro externo e sala)



Foto 5: Visão interna do portão 1



Foto 6: Visão da área refeitório



Foto 7: Visão do banheiro interno masculino



Foto 8: Visão da copa



Foto 9: Visão do banheiro interno feminino



Foto 10: Visão da recepção



Foto 11: Visão da sala



Fotos 12: Visão interna do portão 2

2. Características da estrutura:

- Instalações Elétricas;
- Instalações Hidráulicas;
- Instalações Sanitárias;
- Paredes de alvenaria;
- Piso industrial;
- Janelas e porta.

23. **CONDIÇÕES DE DEVOLUÇÃO E REVERSIBILIDADE DOS BENS VINCULADOS À CESSÃO PERTENCENTES À CDC**

23.116. **De acordo com os termos contratuais para as Cessões de Uso no âmbito da Companhia Docas do Ceará – CDC, temos o seguinte:**

23.116.13. Em atendimento às disposições constantes no Art. 24 da Portaria nº 51, de 23 de março de 2021, dispõe-se que, os bens abaixo listados, identificados como sendo de patrimônio da CESSIONÁRIA, e que, atualmente, integram a estrutura da sala, portanto, vinculadas à presente cessão, são reversíveis à CDC, ao término do contrato, e serão devolvidos, sem vícios e/ou problemas de funcionalidade.

TIPO	PATRIMÔNIO	REVERSÍVEL
Área de estacionamento em asfalto;	**CDC**	**Sim**
1 lavabo e 2 banheiros (1 interno e 1 externo)	**CDC**	**Sim**
Instalações elétricas, hidráulicas e iluminação;	**CDC**	**Sim**
2 Portões de ferro (acesso a área)	**CDC**	**Sim**

Infraestrutura de alvenaria com abastecimento de água	**CDC**	**Sim**
Janelas e portas	**CDC**	**Sim**
Balcão dividindo a sala e a recepção	**CDC**	**Sim**
Copa com pia	**CDC**	**Sim**

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

ANEXO VII - PLANILHA DE CUSTOS

ITEM	OBJETO	UNID	QTD	VALOR UNIT (MENSAL)	VALOR TOTAL (5 ANOS)
01	CESSÃO DE USO ONEROSA DE ÁREA DE 1.868,74 M², LOCALIZADA, NA AVENIDA VICENTE DE CASTRO N° 5720, DESTINADA À INSTALAÇÃO DE SALA COMERCIAL/ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO.	CESSÃO ONEROSA	60	R$ 26.685,60	R$ 1.601.136,43
			VALOR GLOBAL		R$ 1.601.136,43

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO E ATENDIMENTO ÀS EXIGÊNCIAS DO EDITAL

DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO E ATENDIMENTO ÀS EXIGÊNCIAS DO EDITAL

---------- (nome da empresa), CNPJ n.º ----------, sediada à ---------- (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr(a). ----------, portador da Carteira de Identidade nº ---------- e do CPF nº ----------, 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 e exigências estabelecidas no Edital e seus anexos no tocante à habilitação e proposta.

Local, Data

NOME COMPLETO SIGNATÁRIO

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

ANEXO IX - DECLARAÇÃO DE SUPERVENIÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DE HABILITAÇÃO

DECLARAÇÃO DE SUPERVENIÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DE HABILITAÇÃO

---------- (nome da empresa), CNPJ nº ----------, sediada à ---------- (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr(a). ----------, portador da Carteira de Identidade nº ---------- e do CPF nº ----------, DECLARA, sob as penas da lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos de sua habilitação no presente processo de licitação, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local, Data

NOME COMPLETO SIGNATÁRIO

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

ANEXO X - MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE VEDAÇÃO/IMPEDIMENTO - ART. 38 DA LEI 13.303/2016

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE VEDAÇÃO/IMPEDIMENTO - ART. 38 DA LEI Nº 13.303/2016

---------- (nome da empresa), CNPJ Nº ----------, sediada à ---------- (endereçocompleto), por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr(a). ----------, portador(a) da Carteira de Identidade Nº ---------- e do CPF Nº ----------, DECLARA, sob as penas da lei, que aempresa e seus representantes não se enquadramnas hipóteses previstas no art. 38 da Lei Nº 13.303, de 2016.

Local, Data

NOME COMPLETO SIGNATÁRIO

COMPANHIA DOCAS DO CEARÁ
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

ANEXO XI - MODELO DE PROPOSTA

Razão Social:

CNPJ Nº:

Endereço:

Fone:

OBJETO: Cessão de Uso onerosa de área com 1.868,74 m², localizada na Avenida Vicente de Castro, nº 5720, Cais do Porto, Fortaleza/CE, destinada à exploração comercial

LOTE	DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO DA ÁREA	CARACTERÍSTICA	UNIDADE PADRÃO	ÁREA TOTAL	VALOR UNITÁRIO (MENSAL)	VALOR TOTAL (5 anos)
	Cessão de Uso onerosa de área com 1.868,74 m², localizada na Avenida Vicente de Castro, nº 5720, Cais do Porto, Fortaleza/CE, destinada à exploração comercial	Av. Vicente de Castro 5720	ÁREA CONSTRUÍDA	(M²)	1.868,74		
						VALOR GLOBAL	

Valor Global da Outorga:

Valor da Outorga Inicial:

Forma de Pagamento da Outorga Inicial:

Validade da proposta:

Declaramos que no preço acima estão inclusos todos os custos necessários para o cumprimento do objeto da licitação, bem como todos os impostos e encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais, assim como taxas, fretes, seguros e quaisquer outros elementos que incidam ou venham a incidir sobre o objeto licitado.

(local e data)

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

Fortaleza/CE, CEP 60.180-422
Telefone: 8532668920 - http://www.docasdoceara.com.br/