



COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

RELATÓRIO

Rio de Janeiro, 02 de março de 2021.

RELATÓRIO DE HOMOLOGAÇÃO - RCE Nº 04/2019

1. INTRODUÇÃO

1.1 Trata-se do Relatório de Homologação relativo à RCE nº 04/2019, cujo objeto é a “contratação de Sociedade Empresarial com vistas à **Cessão de Uso Onerosa de Imóvel localizado em área não operacional, localizado à Rua Carlos Seidl, nºs 2/4 - Caju - Rio de Janeiro - RJ**”, trazido à Comissão Permanente de Licitação, através do Processo Administrativo SEI nº 50.905.000392/2020-43.

1.2 - DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO – Fase Interna

A Companhia Docas do Rio de Janeiro, empresa pública com personalidade jurídica de direito privado e, conforme CI GERNOP nº 15.497, de 27 DE setembro de 2019 (evento SEI nº 2651668) encaminha à SUPCON pedido solicitando a deflagração de procedimento licitatório (fase interna), da área localizada à Rua Carlos Seidl, nºs 2/4 – Caju – Rio de Janeiro, com a finalidade de gerar receitas para a CDRJ. Na CI GERNOP retro mencionada, também informa a área gestora que o prazo será de 10 (dez) anos para se tornar atrativo o negócio com cláusula de renovação por mais 10 (dez) anos, considerando o retorno do investimento necessário para o desenvolvimento e maturação do projeto a ser desenvolvido.

Esclarece que a cessão de uso onerosa do imóvel pode gerar uma receita global de R\$ 12.600.000,00 (doze milhões e seiscentos mil reais), informando que a referida área está dentro do PDZ da CDRJ e, considerada área não operacional.

Aduz informar, que o imóvel se encontra incrustado em meio de comunidade, com risco de invasão, sendo separado por um muro de vigas de concreto o que vem impedindo, de certa forma, que a comunidade venha a invadir a referida área portuária.

No referido documento, o diretor da DIRMEP autoriza a deflagração do Procedimento Licitatório para licitar a área.

Na documentação da Comunicação interna foi acostada o termo de Referência pela GERNOP e todos os anexos necessários à continuidade do Procedimento Licitatório.

Também, no evento SEI nº 2651668, foi anexado o laudo de avaliação do imóvel elaborado pela empresa CTA CONSULTORIA TÉCNICA E ASSESSORIA, no valor acima citado, com data de avaliação a preço de setembro/2019.

No referido laudo de avaliação foi esclarecido a metodologia de avaliação utilizado, ou seja, foi determinado o novo valor Locatício Mensal, adotando-se o método da Rentabilidade, calculado através do seu valor de compra e venda, que foi obtido pelo Método Comparativo de Mercado (Terreno), e da Reprodução de Custos (Benfeitorias), utilizando-se um total de 7 amostras, com tratamento de homogeneização dos dados pelo processo descritivo, atingindo-se grau III de fundamentação e III de precisão em conformidade com a NBR 14.653-2 da ABNT.

Aplicando-se uma taxa de rentabilidade mensal de 4%, ao ano para o Terreno e 6% aa para as Benfeitorias, chegou-se a um valor final para o arrendamento mensal do Imóvel de R\$ 105.000,00 (R\$ 6,04/ m2).

Sendo:

- Área do Terreno: 17.374,85 m2

- Valor do Terreno: R\$ 25.633.116,20 (R\$ 1.475,30- Acrescido em 30 1o);

-Valor das Benfeitorias: R\$ 1 .896.545,33;

-Valor Total de Compra e Venda: R\$ 27.530.000,00 (R\$ 1.583,28/m2).

Foi ressaltado que o valor unitário do terreno foi acrescido em 30% em virtude do imóvel ter acesso ao mar, permitindo atracação de pequenas embarcações, característica não encontrada em nenhum dos elementos pesquisados.

Após a elaboração da minuta do Edital e anexos pela GECOMP, o gerente da área encaminhou à GERINC para parecer em 10/10/2019.

Às fls.225/233 está acostado o Parecer SUPJUR/GERINC/DRCO/CDRJ N° 304/2019, no qual devolve os autos à GERPLA para manifestação sobre o item 31 do Parecer GERINC e, posteriormente à GERNOP, com vistas a adequação/ajustes do Termo de Referência.

Por se tratar de área dentro do porto organizado e não operacional, o gerente da GERNOP elaborou carta a ser encaminhada à SEP, em conformidade com a Portaria n° 409/2019-SEP. (fls.245/247), submetendo a apreciação do diretor da DIRMEP. Às fls. 243/244, cópia da carta encaminhada ao Secretário Nacional de Portos e Transportes Aquaviários – SNTA.

Às fls. 248 está anexada a CI-GERNOP N° 18.181/2019, no qual acompanha o Aviso de Chamada Pública (fls. 248/260), para aquilatar o interesse empresarial na área não operacional.

Responderam à Chamada Pública as seguintes empresas: **DOMAR NAVEGAÇÃO OFFSHORE EIRELI (fls. 269/271); MIRANTE CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO S.A. (fls.272/274); INTERNAV NAVEGAÇÃO LTDA. (fls. 275); DRATEC ENGENHARIA (fls 277/278 e 302/313)), e; REFINARIA DE PETRÓLEO DE MANGUINHOS S.A – REFIT (fls.279).**

Às fls. 283 o gerente da GERDEN, encaminha o termo de Referência (fls. 284/ 299) e 315/335), já retificado, esclarecendo que a CDRJ dispensa o EVTEA, ao mesmo tempo em que exige a garantia contratual.

Às fls. 315/372 a GECOMP anexou o Edital e seus anexos, devidamente retificado fazendo o encaminhamento à GERINC (fls. 373).

Às fls.374, os autos retornam à GERDEN, para cumprimento de algumas exigências contidas.

Às fls. 375, a GERDEN retorna os autos à GERINC com as explicações pertinentes, esclarecendo que ainda não houve resposta do Poder Concedente, ao mesmo tempo em que esclarece, que a licitação somente será deflagrada após a anuência da SNPTA, anexando o Termo de Referência às fls. 376/392 com os ajustes solicitados.

Às fls. 383, a GERINC devolve os autos à GECOMP para adequação/ajustes feitos pela GERDEN (Termo de Referência às fls. 376/392).

Às fls. 384, a gerente da GERINC devolvendo os autos para a GECOMP, solicitando a adequação/ajustes no Edital e anexos, conforme informações prestadas pelo gerente da GERDEN, conforme TR de fls. 376/392.

Às fls. 453, o gerente da GECOMP, anexou às fls. 394/452, o Edital com todos os anexos, com todos os ajustes adequados, a fim de obtenção do cancelamento do (Edital e minuta do Contrato), informando que, onde consta GERNOP, foi trocado para GERDEN em razão da modificação na estrutura organizacional da CDRJ.

O Parecer SUPJUR/GERINC/TLPF/CDRJ n° 56/2020, opinou com a chancela do edital e da Minuta do Contrato, ressaltando que a deflagração do Procedimento Licitatório só poderá ser deflagrada, após a

autorização do Poder Concedente da licitação da cessão de uso a título oneroso da área. (fls. 454/458).

Em 13/03/2020, a DIREXE em sua 2394ª Reunião (fls.460), autorizou o prosseguimento do Procedimento Licitatório, devendo a DIRMED observar a condicionante contida no Parecer SUPJUR/GERINC/TLPF/CDRJ nº 56/2020, ou seja, após a autorização do Poder Concedente.

Às fls. 464/467, a ANTAQ emitiu Nota Técnica nº 87/2020/GRP/SRG, na qual após longa exposição, esclarece que não seria oportuno a realização do procedimento Licitatório, considerando que, quando da disponibilidade dos documentos técnicos e jurídicos, e previamente à realização da licitação será feita a análise técnica pela ANTAQ sobre o pleito, nos termos da Resolução nº 4.553/2015, afirmando que a decisão seria proferida em momento oportuno. A decisão da Nota Técnica foi acompanhada pelo Superintendente de Regulação e pelo Diretor geral, conforme Ofício nº 126/2020/DG-ANTAQ (fls. 468/474).

Às. 475/476, a CDRJ encaminha carta a CARTA-DIRPRE nº 342.60/2020-E, de 05/05/2020 à SNPTA, reiterando o pedido anteriormente feito, acrescentando que as áreas não operacionais com trâmite na CDRJ para licitação sob o regime de cessão de uso na forma onerosa, são projetos que apresentam baixa relevância técnica, econômica e ambiental. Dessa forma, conforme previsto na Portaria SEP nº 409/2014, a CDRJ irá dispensar a elaboração do Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Ambiental (EVTEA). Entende que a exigência iria onerar as empresas interessadas e demandar maior tempo para continuidade do processo licitatório, de forma desnecessária. Entretanto, a CDRJ irá solicitar nas licitações informações sobre aspectos técnicos, econômico-financeiros e ambientais (embora não estejam no formato de EVTEA).

Através das Portarias nºs 1.109 e 1.110, de 20/05/2020 pelas quais a Secretaria Nacional de Portos e Transportes Aquaviários aprova a exploração indireta pela autoridade portuária dos Portos organizados de Itaguaí e do Porto do Rio, respectivamente, de área não afetas à operação portuária, publicado no DOU.

1.3 - DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO – Fase Externa

No evento SEI nº 2722879, preliminarmente, a Presidente da Comissão Permanente de Licitação, devolve à GECOMP, os autos para adequação do Edital à Resolução nº 6 (Processo SEI Nº 50.905.001312/2020-77 – evento nº 2723055), na qual foi autorizada pela DIREXE, em razão da Pandemia do Coronavírus que, as reuniões presenciais do Procedimento Licitatório, fossem feitas através de videoconferência.

No evento SEI nº 2727010, a GECOMP (evento SEI nº 2727912) encaminha à CPL, proposta do Edital com os prováveis ajustes necessários de forma a adequar o mesmo à Resolução DIREXE nº 06/2020.

A presidente da CPL no evento SEI Nº 2757987, devolve os autos à GECOMP com vistas à retirada dos itens relativos às prerrogativas das EPP/ME(s), considerando se tratar de licitação de MAIOR LANCE OU OFERTA, mantendo as prerrogativas relativas a apresentação de documentação de forma tardia, encaminhando à GERINC, o Edital já ajustado para a chancela.

A GERINC apresenta Parecer nº 53/2020/GERINC/SUPJUR/DIRPRE-CDRJ, evento SEI nº 2804760, solicitando adequações ao Edital, conforme requerido pela Presidente da CPL, incluindo os subitens:

Item 5.1.3 – Acrescentar o Anexo XIV na lista de Anexos a serem apresentados.

Item 6.3 – Substituir “5.2” por “5.3”.

Item 7.7 – Substituir “6.14” por “6.7”.

Item 10.5 – Verificar se deve ser adotada a redação que permite a assinatura pelo SEI ou se deve ser mantida a atual redação. Sugestão de redação:

10.5 O ato de assinatura do instrumento contratual realizar-se-á via plataforma do Sistema Eletrônico da Informação – SEI, mediante disponibilização de link externo por parte da CDRJ à licitante em momento oportuno.

10.5.1 O cadastro no SEI! deverá ser feito por aquele(a) que efetivamente irá assinar o instrumento contratual.

10.5.2 Para aprovação do cadastro, será necessário apresentar cópia de RG e CPF, além do Termo de Veracidade assinado, via e-mail para protocoloexterno@infraestrutura.gov.br, ao Ministério da Infraestrutura, Órgão que vinculou a CDRJ ao SEI. Após aprovação deste cadastro, os usuários poderão utilizar o Peticionamento do Sistema Eletrônico de Informação (SEI).

10.5.3 Caso o usuário não disponha de meios para realizar a digitalização dos documentos necessários para liberação do seu cadastro como usuário externo, poderá, excepcionalmente, dirigir-se ao Protocolo da CDRJ (Rua Acre, nº. 21, Centro – Rio de Janeiro / RJ, CEP: 20.081-000) munido dos documentos originais e cópias que serão digitalizados para realizar a ativação no SEI!.

Anexo VII – Substituir “que não inexistente” por “que inexistente”.

No evento SEI nº 2805744, a GECOMP promoveu os ajustes solicitados pela GERINC e e, após as providências, a documentação foi devolvida para chancela.

No evento SEI nº 2824037, a GECOMP promoveu os ajustes solicitados pela GERINC, e, após as providências, a documentação foi devolvida para chancela.

No evento SEI nº 2862885, a SUPJUR devolve os autos para prosseguimento do Procedimento Licitatório.

No evento SEI nº 2894925, foi anexada a Portaria DIRPRE nº 527, de 18/11/2019, com a composição dos membros da CPL.

No evento SEI nº 3407542, estão anexados os avisos de licitação, das reuniões a se realizar no dia 11/11/2020, às 14:00 horas para abertura das Propostas de Preços ofertadas pelos licitantes.

2. DESENVOLVIMENTO

DA REUNIÃO PARA RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS DE PREÇOS:

Nos eventos SEI nºs 3407573, 3407588 e 3407607 foram anexadas as Propostas de Preços das Licitantes **ORCA COMERCIO DE MINERAIS LTDA** e **DRATEC ENGENHARIA LTDA**, cujos envelopes foram abertos na reunião realizada no dia 11/11/2020, conforme Ata de Abertura dos envelopes das Propostas Comerciais (evento SEI nº 3421298).

No dia 11/11/2020, foi realizada a Reunião de Abertura das Propostas de Preços, através de videoconferência e com a participação telepresencial dos membros da Comissão Permanente de Licitação e na qual compareceram os representantes das empresas licitantes: 1) **ORCA COMERCIO DE MINERAIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.443.511/0001-92, representada pelo Sr. EDUARDO MACULAN VICENTINI, carteira de Identidade nº 248.256 MB, inscrito no CPF sob o nº 310.845.837-04, e; 2) **DRATEC ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.065.845/0001-84, representada neste ato pela Sra. FLÁVIA MAMEDE BATALHA, portadora da carteira de identidade nº 10138616-7 IFP-RJ e inscrita no CPF sob o nº 070.476.987-52. Após a qualificação dos representantes das Licitantes, a Sra. Presidente da CPL mostrou a todos presentes na videoconferência, os 2 (dois) envelopes contendo as Propostas de Preços, recebidos no Protocolo da CDRJ, localizado à Rua Acre, nº 21 - Térreo, sem sinal de violação, passando a abri-los, iniciando pelo envelope da Licitante **DRATEC ENGENHARIA LTDA**. apresentou a Proposta de Preços da seguinte forma: **Parcela fixa no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais; parcela fixa + parcela variável, para um período de 120 (cento e vinte) meses, totalizando R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), que com espeque no subitem 6.10 do Edital, não cumpriu com o valor mínimo estipulado no subitem 6.10.3 do Edital, ou seja, o valor de R\$ 12.600.000,00 (doze milhões e seiscentos mil reais), sendo a Proposta de Preços ofertada pela referida Licitante, in limine, desclassificada.** Em seguida, a Presidente da CPL mostrou o envelope da Licitante **ORCA COMERCIO DE MINERAIS LTDA**. que não apresentava sinal nenhum de violação e o abriu, sendo a Proposta de Preços ofertada pela referida Licitante, a seguir discriminada:

Item	Descrição	Valor Mensal da Parcela Fixa (R\$)Total de meses	Total Meses	Valor Mensal da parcela Fixa x Total de meses
			120	

1	Valor Mensal da Parcela Fixa Ofertado para a Cessão de Uso Onerosa (Terreno plano, seco e no nível da rua com acesso ao mar, com área de 17.374,85 m ² , situado na Rua Carlos Seidl, 2/4 - Rio de Janeiro - RJ)	Valores escalonados: R\$ 5.000,00 (ano 1); R\$ 135.000,00 (ano 2); R\$ 135.000,00 (ano 3); R\$ 145.000,00 (ano 4), e; R\$ 105.000,00 (demais anos)	Total de R\$ 12.600.000,00
		Total da Parcela Fixa	R\$ 12.000.000,00

A Comissão Permanente de Licitação decidiu diligenciar com o encaminhamento da PROPOSTA DE PREÇOS da referida Licitante, com um cronograma explicativo, à área técnica gestora, a fim de manifestação em relação à Proposta apresentada. A Licitante apresentou os documentos exigidos no subitem 3.4, 3.4.1, 3.5, 3.7, 3.7.2, 3.7.3, 3.7.4, 3.7.5, 3.7.6, 3.7.7, 3.9.1, bem como apresentou Declaração, pela qual se submete à Política ambiental da CDRJ e se compromete a cumprir com toda a legislação ambiental do instrumento contratual da CDRJ, razão pela qual em relação a essas exigências se encontra classificada. Nada mais havendo a tratar, a Senhora Presidente deu por encerrada a reunião.

DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS DE PREÇOS

Na presença dos membros da Comissão Permanente de Licitação, a Sra. Presidente, deu início a reunião convocada por videoconferência para julgamento da Proposta de Preços apresentada pela Licitante ORCA COMÉRCIO DE MINERAIS LTDA, em razão da referida Licitante ter apresentada a proposta comercial no valor global mínimo orçado para o primeiro ano de contrato, abaixo do valor mínimo orçado pela área gestora. A Proposta de Preços da Licitante acima referenciada foi encaminhada à área da DIRMED, com vistas a um parecer sobre essa inconsistência. Em resposta à questão levantada pela CPL, o Sr. Gerente da GERDEN no Parecer do INDEX/SEI nº 3429850, esclareceu que a Licitante, embora não tenha cumprido com a parcela mínima prevista para o primeiro ano do contrato, em razão do tempo que será despendido para as obras de adequação necessárias ao projeto, ofertou uma parcela fixa maior do que o mínimo fixado para os anos subsequentes (anos 2, 3 e 4), atingindo o valor global mínimo exigido, portanto, havendo uma compensação em relação ao primeiro ano do contrato, além da parcela de 3% (três por cento) do faturamento bruto, conforme previsão contida no Termo de Referência, sendo o Parecer da GERDEN, referendado pelo superintendente da SUPDEN (INDEX/SEI n 3430137 e pelo diretor à qual estão subordinados, a DIRMEP (INDEX/SEI nº3436988). Diante da assertiva e recepção da Proposta de Preços apresentada pela Licitante ORCA COMÉRCIO DE MINERAIS LTDA., a Comissão Permanente de Licitação, entendeu não haver óbice quanto aos valores apresentados, já que o valor inferior ofertado no primeiro ano, serão compensados, devendo-se levar em consideração para o primeiro ano, o custo de adequação e implantação do projeto à área objeto da cessão de uso onerosa, razão pela qual a CPL, decidiu acatar a Proposta de Preços da Licitante.

DO JULGAMENTO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

Nos eventos SEI nºs 3774771, 3774775, 3774792, 3774793, 3774795, 3774796, 3774798, 3774799, 3774801, 3774803, 3774805, 3774809, 3774811, 3800867 e 3800869 estão acostados os documentos exigidos no Edital para a habilitação.

Em relação aos subitens 7.4.1, 7.4.2 e 7.4.3, respectivamente, relativos à Habilitação Jurídica, Regularidade Fiscal e de Qualificação Econômico-Financeira, a Licitante apresentou o SICAF, no qual foi verificado não haver inconsistência, estando com os prazos de validade dentro do interstício exigido no EDITAL, conforme INDEX/SEI nº 3774771. Quanto aos demais subitens, a Comissão Permanente de Licitação, verificou que a Licitante cumpriu com as exigências, sendo considerada habilitada, conforme pode ser comprovado pelos documentos acostados aos autos do Procedimento

Licitatório nos INDEX SEI n°s 3774792, 3774793, 3774795, 3774796, 3774798, 3774799, 3774801, 3774803, 3774805, 3774809, 3774811. Foi observado que a Licitante não apresentou as certidões exigidas na letra "d" do subitem 7.4.3 do Edital (Certidão negativa de falência ou recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, em até no máximo 90 (noventa) dias da data da sessão pública deste certame), razão pela qual a CPL, atendendo ao princípio da razoabilidade, entendeu que em face de, somente haver uma licitante classificada na Proposta de Preços, decidiu notificar a Licitante por e-mail da falta das certidões, exigindo a apresentação das referidas certidões no prazo de 8 (oito) dias úteis, utilizando, analogicamente, o §3º do artigo 48 da Lei 8.666 de 1993, escoimando dessa forma, a documentação já apresentada e habilitada. No dia 02/03/2021, a Licitante apresentou à CPL, as certidões dos 1º, 2º, 3º e 4º Distribuidores da Cidade e da Comarca da Capital - Rio de Janeiro, sendo as referidas certidões apresentadas sem nenhum apontamento e com NADA CONSTA, datadas de 26/02/2021, conforme evento indexado sob o n° SEI 380086, razão pela qual foi **HABILITADA**, sendo a Licitante apta a assinar o contrato como vencedora do Certame.

3. CONCLUSÃO

Assim sendo, a Comissão Permanente de Licitação decide que a Licitante Proponente ORCA COMÉRCIO DE MINERAIS LTDA, CNPJ n° 14.443.511/0001-92, cumpriu com todas as exigências do Edital, quer no tocante à apresentação da Proposta de Preços, quer em relação a apresentação dos documentos de Habilitação, conforme Atas de Julgamento das Propostas de Preços (evento SEI N° 3407607) e dos documentos de Habilitação (eventos SEI 3774792, 3774793, 3774795, 3774796, 3774798, 3774799, 3774801, 3774803, 3774805, 3774809, 3774811, sagrando-se vencedora no Procedimento Licitatório, cujo objeto é a contratação de Sociedade Empresarial com vistas à "**Cessão de Uso Onerosa de Imóvel localizado em área não operacional, localizado à Rua Carlos Seidl, n° 2/4 - Caju - Rio de Janeiro - RJ**", ao apresentar a Proposta de Preços (evento SEI n° 3407607), **pela maior oferta de preço, ou seja: Proposta no valor de R\$ 12.600.000,00 (doze milhões e seiscentos mil reais)**, na forma dos subitens 6.8 e 6.10.3 do Edital de regência, devendo o objeto da Licitação sob referência ser ADJUDICADO à Licitante Proponente Vencedora, declarando a referida Licitante Vencedora do Procedimento Licitatório.

Marli Barros de Amorim

Presidente da Comissão Permanente de Licitação

Luis Fernando de Oliveira Guedes

Membro

Francisco Moura Costa Soares

Membro

Rosemeri Santos de Almeida

Membro



Documento assinado eletronicamente por **Marli Barros De Amorim, Presidente da Comissão**, em 04/03/2021, às 10:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.



Documento assinado eletronicamente por **Francisco Moura Costa Soares, Especialista Portuário**, em 04/03/2021, às 11:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

Documento assinado eletronicamente por **Rosemeri Santos De Almeida, Especialista Portuário**, em 04/03/2021, às 11:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.



Documento assinado eletronicamente por **Luis Fernando De Oliveira Guedes, Especialista Portuário**, em 04/03/2021, às 16:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3º, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.infraestrutura.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **3800982** e o código CRC **7CDBFE1A**.



Referência: Processo nº 50905.000392/2020-43



SEI nº 3800982

Rua Acre 21, Edifício Sede - Bairro Centro
Rio de Janeiro/RJ, CEP 20081-000
Telefone: 2122198600 - www.portosrio.gov.br