



Niterói, 05 de novembro de 2024.

À

COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO – PORTOSRIO
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL

A/c.: Ilmo. Sr. Presidente da Comissão Permanente de Licitação

Ref.: Concorrência n.º 01/2024

Assunto: Solicitação de documentos lançados tempestivamente no sistema.

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos, com base no item 4.2 do edital da concorrência 01/2024 submeter à V.Sa. o PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS para apreciação e dessa E. CPL, de modo que as respostas possam se tornar parte integrante o processo de licitação.

01) **Item 11.1 do Termo de Referência (Anexo I):**

11. OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA

11.1 Sem prejuízo dos demais direitos, prioridades, encargos e obrigações previstas nesta cessão, incumbe à CESSIONÁRIA:

(...)

- *Assumir todos os custos relativos à impostos, tributos e taxas incidentes sobre o imóvel;*

Considerando que é obrigação da Cessionária quitar todos os tributos (impostos, taxas, foro devido à SPU, dentro outros), queira esclarecer quais são os valores incidentes atualmente sobre os imóveis.

Ainda no que se refere ao item em destaque, considerando o Tema 385 do Supremo Tribunal Federal, que não reconhece a imunidade tributária de imóveis de sociedade de economia mista arrendados para empresas privadas, queira informar

qual é o valor do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxas municipais que irá incidir sobre os imóveis.

- *Realizar os investimentos necessários à execução da presente cessão, mediante anuência da PORTOSRIO, transferindo-os no término desta cessão, não cabendo qualquer tipo de indenização ou compensação financeira à CESSIONÁRIA pela PORTOSRIO;*

Considerando que a Cessionária deverá realizar investimentos para implantar um empreendimento imobiliário voltado ao setor de turismo e entretenimento, conforme Termo de Referência, queria esclarecer se haverá período de carência no que se refere ao pagamento da remuneração mensal devida à PORTOSRIO, tendo em vista que o imóvel necessita de investimentos vultosos para que possa ser explorado conforme edital.

02) Item I da Cláusula Décima Sexta da Minuta do Contrato (Anexo XV):

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA INEXECUÇÃO E RESCISÃO DO CONTRATO

Observando o que dispõe a Lei nº 13.303/2016 e o Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da PORTOSRIO (IN.GECOMP.06.001 - Regulamento de Licitações e Contratos), o presente Contrato poderá ser rescindido, nas seguintes hipóteses:

I - Por ato unilateral e escrito de qualquer das partes, quando da ocorrência dos seguintes casos:

Considerando que o rol de hipóteses para rescisão do contrato é taxativo, queria esclarecer como se dará o fim da avença caso o projeto imobiliário voltado para o setor de turismo e entretenimento não seja aprovado pelo Poder Público Municipal, mesmo que tenha observado toda a legislação ambiental e o regramento do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

03) Item III do Parágrafo Segundo da Cláusula Vigésima Primeira da Minuta do Contrato (Anexo XV):

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA SUBCESSÃO

É permitido à CESSIONÁRIA efetuar a subcessão total ou parcial das áreas e instalações cedidas, desde que haja observância das orientações contidas do art. 26 da Portaria MINFRA nº 51/2021 e anuência prévia da PORTOSRIO.

(...)

PARÁGRAFO SEGUNDO

Este Contrato deverá observar ainda o seguinte:

(...)

III - o pagamento do total ou de parte das receitas de obrigação do subcessionário à administração do porto organizado.

Considerando que a receita proveniente dos contratos de sucessão será a principal fonte de remuneração, no projeto idealizado pela Licitante, queira esclarecer como se dará a implementação do disposto na cláusula acima.

04) Parágrafo Terceiro da Cláusula Vigésima Primeira da Minuta do Contrato (Anexo XV):

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA SUBCESSÃO

(...)

PARÁGRAFO TERCEIRO

Os contratos de subcessão firmados pela CESSIONÁRIA deverão ter suas cópias remetidas à administração do porto organizado, em até (30) trinta dias, a contar da assinatura.

Considerando que é uma prática comum na iniciativa privada a inclusão de cláusulas de confidencialidade em contratos comerciais no que se refere às questões financeiras, bem como as que envolvem segredos industriais ou *know-how* da empresa para prestação de determinado serviço ou fornecimento de produto, queira esclarecer se será possível o envio dos referidos instrumentos com a supressão das cláusulas sensíveis, com as devidas justificativas.

05) Item 3.1.3 do Termo de Referência (Anexo I):

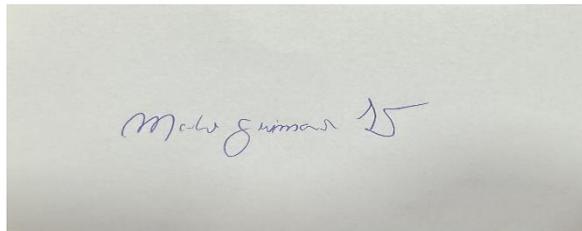
3.1.3 Quanto à Ocupação

O sublote 10 encontra-se desocupado e desimpedido para utilização e o sublote 1 encontra-se ocupado como estacionamento público, sendo a Prefeitura de Angra dos Reis responsável pela desocupação, consoante acordo judicial, a partir do momento do término do processo licitatório.

Considerando a informação sobre a ocupação do sublote 1, queria esclarecer se no ato da assinatura do contrato a área estará livre e desimpedido de pessoas e coisas e livre de eventuais ônus. Caso o imóvel não tenha sido desocupado a tempo da assinatura do contrato, queira esclarecer se serão suspensas a cobrança pelo pagamento das obrigações devidas pela Cessionária.

Sendo o que nos cabia questionar, colocamo-nos à disposição para elucidar eventuais dúvidas e aproveitamos a oportunidade para renovar os protestos da mais elevada estima e consideração.

Atenciosamente,



LIMPIND ASSEIO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO LTDA.

CNPJ/MF n.º 03.571.922/0001-47

Eng. Marcelo Guimarães Costa