



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



**MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES  
SECRETARIA DE PRODUÇÃO  
DEPARTAMENTO DE PORTOS E HIDROVIAS  
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO**

**AVISO DE LICITAÇÃO  
CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 04/94 \_ FASE II  
EDITAL DE PROPOSTA TÉCNICA**

**1 OBJETO**

A **COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO**, no dia 10 de janeiro de 1995, às 10:00 horas, no 6º andar de seu edifício sede, situado na rua Acre, nº 21, Centro, Rio de Janeiro/RJ, procederá ao recebimento das Propostas Técnicas para a Fase II da Concorrência Pública nº 04/94, para arrendamento de áreas e exploração de atividades não portuárias no Pier Mauá e áreas adjacentes, no Porto do Rio de Janeiro.

**2. FORNECIMENTO DO EDITAL E ESCLARECIMENTOS**

A Comissão Permanente de Licitação da CDRJ estará à disposição dos interessados, àquele endereço do edifício sede, 3º andar, sala 304, Centro, Rio de Janeiro/RJ, mediante o pagamento no valor de R\$ 4,00 (quatro.Reais).

**3. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

Poderão participar da Fase II da Concorrência Pública as empresas pré-qualificadas na primeira Fase da Licitação, conforme resultado publicado no D.O.U. de 18/11/94.

**4. LEGISLAÇÃO**

O presente procedimento licitatório é regido pelo que estabelecem as Leis nº 8666, de 21/06/93, complementada pela Lei nº 8683, de 08/06/94, e ainda a Lei nº 8630, de 26/02/93, com aplicação do que prescreve a Informação CONJUR/MT nº 742/94, constante do ANEXO IV deste Edital.

  
**AUGUSTO DE REZENDE MENEZES  
DIRETOR PRESIDENTE**



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081,  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telax (021) 22183 - Fax 233-2084



**MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES  
SECRETARIA DE PRODUÇÃO  
DEPARTAMENTO DE PORTOS E HIDROVIAS  
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO**

**CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 04/94 \_ FASE II**

**EDITAL DE PROPOSTA TÉCNICA**

**1 CONSIDERAÇÕES GERAIS**

- 1.1 - A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO,** empresa de economia mista, de capital autorizado, vinculada ao Ministério dos Transportes, regendo-se pela legislação relativa às sociedades por ações, no que lhe é aplicável e de acordo com seu Estatuto, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e prazo de duração indeterminado, doravante denominada CDRJ, torna público o prosseguimento do procedimento licitatório de Concorrência Pública de nº 04/94 para contratar, mediante arrendamento, a exploração das instalações e das áreas portuárias liberadas da atividade portuária, e espaços internos disponíveis para atividades comerciais de apoio aos fluxos marítimos de entrada e/ou saída de passageiros, bem como para atividades comerciais de interesse da integração com a malha urbana circunvizinha da Cidade, e ainda espaços aéreos internos para exibição de publicidade, conjunto este de iniciativas empresariais doravante designado **PROJETO PIER MAUÁ**, compreendendo a recuperação estrutural do Pier Mauá (para suportar sobre-cargas compatíveis com o empreendimento proposto), convidando os licitantes pré-qualificados em decorrência do procedimento licitatório de Pré-Qualificação nº 04/94, realizado a partir da sessão de abertura do dia 19/09/94, cujo resultado foi publicado no Diário Oficial da União, no dia 18/11/94, para que apresentem sua Proposta Técnica.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-7064



- 1.2- A CDRJ torna a afirmar e justificar que a presente contratação decorre da urgência na realização de obras que eliminem os riscos de comprometimento do Pier Mauá, bem como da necessidade de geração de receitas não operacionais, decorrentes da exploração comercial das áreas e dos espaços em tela, para financiamento do Projeto de Desenvolvimento dos Portos sob a responsabilidade da CDRJ, particularmente para acelerar o Projeto de Remodelação do Porto do Rio de Janeiro, para o que a empresa não dispõe de recursos próprios e não pode contar com a regularidade dos repasses de recursos originários do Adicional de Tarifa Portuária.
- 1.3.- De acordo com as definições do Programa de Revitalização de Áreas Portuárias - REVAP, lançado pelo Ministério dos Transportes, em 27/10/93, entende-se a "Revitalização de Áreas Portuárias" como o aproveitamento dessas áreas para atividades que não as portuárias, com o propósito de introduzir-lhes novas funções, trazendo maior dinamismo à sua exploração econômica e incorporando-as à vida das comunidades, quer conservando as características dos espaços originais, restaurando e adaptando as edificações existentes, quer construindo novas edificações. Essas novas funções, isolada ou simultaneamente, correlacionam-se às atividades de turismo, lazer, marina, centros comerciais, hotéis, escolas, comércio e conjuntos habitacionais, dentre outras.
- 1.4- Conforme os planos da CDRJ, o projeto de remodelação do Porto do Rio de Janeiro prevê a natural e gradativa transferência da movimentação de carga do Cais da Gamboa para os trechos renovados dos cais de S.Cristóvão e do Caju, especialmente a partir da construção de novos berços para operação



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20061  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2064



em regime de uso múltiplo junto ao Terminal de Contêineres.

- 1.5- A estratégia traçada prevê o atendimento a uma demanda de serviços superior ao dobro da atual, isto é, da ordem de 13 milhões de toneladas/ano, em decorrência do aumento de capacidade e da melhoria de desempenho propiciados pela especialização das operações ensejada pelas referidas obras.
- 1.6 A solução do arrendamento de áreas e espaços para exploração comercial por terceiros, passando a gerar receitas não operacionais regulares em proveito dos investimentos e atividades portuárias da Companhia, configura-se, assim, como alternativa viável, de possível execução a curto prazo.
- 1.7 - Especificamente quanto aos imóveis e espaços incluídos neste primeiro conjunto, ao transferir sua exploração comercial para gestores privados interessados, estar-se-á equacionando a execução da inadiável obra de recuperação estrutural do Pier Mauá, bem como passando a atender aos dispêndios regulares com a conservação desses ativos da CDRJ, de forma ágil e dentro de um cronograma físico-financeiro previamente estabelecido.
- 1.8 - Destaque-se, em particular, que este conjunto inicial, integrado ao Pier Mauá, é considerado como o polo inicial de propagação de todo o Programa de Revitalização Urbana da Zona Portuária da Gamboa, por isso mesmo tratado como a área mais nobre a ser ofertada à exploração privada, por seu compromisso na formação de nova imagem pública para o Projeto de Modernização do Complexo Portuário do Estado, e pelo efeito-demonstração ostensivo quanto ao lançamento efetivo de todo o "Master Plan" de desenvolvimento desta área urbana em extensão ao Centro da Cidade.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20061  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2064



- 1.9- A adequada exploração deste segmento inicial da Região Urbana desencadeará, também, um efeito multiplicador na valorização dos demais imóveis de propriedade da Companhia incluídos no Programa de Revitalização, sendo por isso de máxima relevância a explicitação da relação entre o tipo de empreendimento proposto e o desenvolvimento por ele propagado em sua área de influência.
- 1.10 - Neste sentido, cresce de importância o papel da iniciativa privada, cuja atuação será cuidadosamente acompanhada pela Autoridade Portuária, de quem se espera máxima eficácia na captação dos necessários recursos de investimento, ou no aporte de seus recursos próprios, e sobretudo o adequado atendimento à prestação de serviços aos usuários do Porto do Rio e ao público em geral, cumprindo regularmente as metas de eficiência, regularidade e segurança, que constarão como encargos da Arrendatária.
- 1.11 - As receitas para cobertura dos mencionados encargos advirão, basicamente, da arrecadação gerada pelas atividades comerciais implantadas nos espaços cedidos e nas áreas arrendadas, ressaltando-se o compromisso da Arrendatária no sentido de manter, por expressa disposição do Contrato de Arrendamento, o valor real das correspondentes taxas cobradas pela CDRJ, durante toda a vigência do termo contratual).
- 1.12 - A exploração comercial transferida a esses terceiros terá também o benefício social da geração de empregos, diretos e indiretos, na Região, em face das novas atividades e serviços oferecidos à comunidade e do estímulo a outras iniciativas, favorecidas ou viabilizadas pelo empreendimento lançado pela CDRJ.
- 1.13- A concorrência para a adjudicação do contrato de



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2064



arrendamento será do tipo técnica e preço, previsto no Artigo 45, Parágrafo 1º do Inciso III e Artigo 46 do Decreto-Lei nº 8666/93, aplicado conforme o parecer CONJUR/MT constante do ANEXO VI.

1.14 - A adoção prévia do sistema de pré-qualificação teve por finalidade possibilitar a análise mais detida da capacidade jurídica, técnica, financeira e fiscal das empresas interessadas, em razão do vulto, do efeito de encadeamento, da amplitude do campo de opções de projeto e da variedade de especialidades técnicas envolvidas na concepção, implementação e exploração comercial das obras e serviços a serem implantados

1.15 - O presente Edital objetiva selecionar as propostas que apresentem técnica aceitável para execução do PROJETO PIER MAUÁ.

## **2. - DO FORNECIMENTO DO EDITAL E ESCLARECIMENTOS**

2.1 - As licitantes pré-qualificadas na primeira Fase da Concorrência poderão retirar o Edital e obter maiores informações no seguinte endereço:

**CIA. DOCAS DO RIO DE JANEIRO - CDRJ**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES**  
Rua Acre, 21 - 3º andar  
CENTRO  
RIO DE JANEIRO/RJ  
Fax: (021) 253.2512

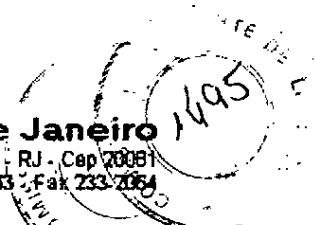
## **3. - DA ENTREGA DAS PROPOSTAS**

3.1- No dia 10 de janeiro de 1995, às 10:00..horas, no 6º andar, do



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



Edifício Sede da CDRJ, à rua Acre, nº 21, Rio de Janeiro, em sessão pública, as licitantes pré-qualificadas comparecerão e entregarão suas Propostas Técnicas, em envelope fechado, em 3 (três) vias. O envelope deverá estar devidamente lacrado e identificado da seguinte maneira:

## **CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 04/94 - FASE II**

### **ENVELOPE DE PROPOSTA TÉCNICA**

**OBJETO: ARRENDAMENTO DE ÁREAS E  
EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADES NÃO PORTUÁRIAS  
JUNTO AO PIER MAUÁ, NO PORTO DO RIO DE  
JANEIRO**

**NOME DA LICITANTE:**

**(ENDEREÇO, Nº DE TELEFONE, FAC SÍMILE E  
TELEX)**

### **4.- DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

- 4.1 -** Poderão participar do procedimento licitatório as empresas pré-qualificadas, nos termos do resultado da Fase de Pré-qualificação divulgado no Diário Oficial da União,
- 4.2 -** A licitante poderá requerer quaisquer esclarecimentos sobre a Concorrência ao Presidente da Comissão Permanente de Licitações, por carta ou via telegráfica (ou telex, transmissão por fac-símile etc.), até 10 (dez) dias antes da data estabelecida para entrega dos documentos. A Comissão responderá por escrito, pelas mesmas vias, com os esclarecimentos solicitados, até 5 (cinco) dias antes da data acima referida. Serão afixados no quadro de avisos do Departamento de Administração da CDRJ, situado à Rua Acre, nº 21 - 3º andar, cópias das respostas a tais perguntas, sem identificação de suas autorias.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20061  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



- 4.3 - Se, em decorrência da consulta, a resposta alterar, ainda que implicitamente, condição prevista no Edital, a Comissão Permanente de Licitações divulgará aviso no Diário Oficial da União, informando as partes do Edital que houverem sido alteradas, reabrindo o prazo de 30 (trinta) dias para recebimento da documentação da Proposta Técnica.
- 4.4 - Cópia deste edital será entregue, aos interessados, no endereço constante do subitem 2.1. deste edital, contra apresentação do cartão de inscrição no CGC ou cópia autenticada e fornecimento de endereço, telefone, fax ou telex da interessada, mediante recibo do preposto.
- 4.5- O Diretor-Presidente da CDRJ decidirá sobre os casos omissos decorrentes deste edital..
- 4.6 - As licitantes serão responsáveis, em qualquer fase do procedimento, pela fidelidade das informações e dos documentos apresentados.
- 4.7 - A licitante deverá arcar com todos os custos incorridos com a preparação e apresentação dos documentos previstos neste Edital, bem como os relativos à elaboração de suas propostas.
- 4.8 - É facultada à Comissão Permanente de Licitações, em qualquer fase da Concorrência, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, vedada a inclusão ulterior de documento ou informação que deva constar originalmente na proposta.
- 4.9 - A participação na licitação implica a integral e incondicional aceitação de todos os termos, cláusulas e condições do presente Edital, de seus ANEXOS e das normas que o integram.

## 5. - DA DOCUMENTAÇÃO DAS PROPOSTAS



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



- 5.1- As pessoas jurídicas pré-qualificadas, interessadas em participar da Fase II da Concorrência, deverão apresentar a documentação a seguir relacionada, acompanhada de correspondente carta discriminativa.
- 5.2 - A apresentação das propostas deverá ser efetivada por intermédio de representante legal ou procurador habilitado; a documentação será entregue mediante requerimento dirigido ao Presidente da Comissão Permanente de Licitações, não se admitindo remessa por via postal ou qualquer outro meio não expressamente previsto neste Edital.
- 5.3- Os documentos exigidos neste Edital, se produzidos em língua estrangeira, deverão estar autenticados pelo consulado do respectivo país com jurisdição no Brasil e, ainda, traduzidos para o idioma português por tradutor público juramentado.
- 5.4 - As licitantes deverão apresentar o Atestado de Visitação referido no item 7.3 deste Edital, o qual deverá constar da Proposta Técnica.
- 5.5 - As Propostas Técnicas deverão ser apresentadas pelas licitantes, sem emendas ou rasuras, em 3 (três) vias, com todas as folhas rubricadas e numeradas, incluindo ao final o Termo de Encerramento, e terão a seguinte estrutura:

1. APRESENTAÇÃO
  - 1.1 FILOSOFIA DE TRABALHO
  - 1.2 DIRETRIZES GERAIS DO EMPREENDIMENTO
2. INTERVENÇÃO NO PIER MAUÁ
  - 2.1 RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
    - 2.1.1 CONHECIMENTO DO PROBLEMA
    - 2.1.2 CONCEPÇÃO GERAL DO PROJETO
    - 2.1.3 PLANO DE TRABALHO
  - 2.2 ESTUDO PRELIMINAR DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL
    - 2.2.1 CONHECIMENTO DO PROBLEMA



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20061  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 239-2064



**2.2.2 CONCEPÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO**

**2.2.3 PLANO DE TRABALHO**

**3. INTERVENÇÃO NA ESTAÇÃO MARITIMA PASSAGEIROS**

**3.1 MELHORIAS FUNCIONAIS**

**3.1.1 CONHECIMENTO DO PROBLEMA**

**3.1.2 CONCEPÇÃO GERAL DO PROJETO**

**3.1.3 PLANO DE TRABALHO**

**3.2 ESTUDO PRELIMINAR DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL**

**3.2.1 CONHECIMENTO DO PROBLEMA**

**3.2.2 CONCEPÇÃO GERAL DA INTERVENÇÃO**

**3.2.3 PLANO DE TRABALHO**

**4. EQUIPE TECNICA E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL**

5.5.1-As orientações necessárias para a elaboração das Propostas Técnicas encontram-se no ANEXO I (Termo de Referência para Elaboração das Propostas Técnicas) do presente Edital.

5.6 - A caracterização geral das áreas e espaços postos em licitação, constituída da Descrição Sumária do Pier Mauá, Condições Estruturais do Pier Mauá e descrição das edificações existentes, encontram-se no ANEXO II do presente Edital.

5.7 - A definição conceitual dos termos utilizados neste Edital, tais como: Conhecimento do Problema, Recuperação Estrutural do Pier, Exploração Comercial de Áreas e Espaços Disponíveis, Contribuição ao Projeto Portuário, Plano de Trabalho, Proposta Técnica Proposta de Preços (Arrendamento) compõem o ANEXO III deste Edital.

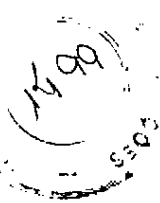
**6. DO PRAZO DE ARRENDAMENTO**

6.1- O prazo contratual do arrendamento será de 25 (vinte e cinco) anos, prorrogáveis por igual período, conforme o que consta do Artigo 4º, parágrafo 4º - item XI, da Lei nº 8630, de 25/02/93.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2064



## **7. - DA VISITAÇÃO ÀS ÁREAS OBJETO DO ARRENDAMENTO**

7.1 - As licitantes deverão, mediante programação prévia junto à Divisão de Projetos Especiais e de Investimentos - DIPRIN, desta CDRJ, localizado à rua Acre, nº 21, 9º andar, telefone 296-5151 - ramal 141 e 142, visitar as áreas objeto do arrendamento, com vistas ao pleno conhecimento das condições de execução das obras e serviços, principalmente, os referentes a situação estrutural do Pier Mauá, e obtenção de dados que julgarem necessários para a preparação de suas propostas.

7.2 - A CDRJ colocará à disposição das licitantes todo o seu acervo técnico, representado por informações, relatos, estudos e projetos, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Edital. A eventual reprodução xerográfica dos elementos colocados à disposição correrá por conta das licitantes.

7.3 - A Divisão de Projetos Especiais e de Investimentos - DIPRIN, desta CDRJ, emitirá os Atestados de Visitação, os quais deverão ser anexados à documentação da Proposta Técnica conforme o item 5.4 deste Edital.

## **8. - DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL**

8.1- Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este edital por irregularidade, devendo ser protocolado o pedido, até o quinto dia útil anterior a data fixada para o recebimento dos documentos relativos as Propostas Técnicas.

8.2 - A Comissão Permanente de Licitações se manifestará conclusivamente sobre o mérito da impugnação em até 03 (três) dias úteis, e comunicará a decisão à impugnante



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20061  
Tel.: (021) 236-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



e aos demais interessados.

**8.3 -** Decairá do direito de impugnar este Edital aquele que, tendo-o aceito sem oportuna objeção, venha a apontar, depois da abertura dos envelopes de Proposta Técnica, falhas ou irregularidades que o houverem viciado.

**8.4 -** A impugnação feita tempestivamente pela licitante não a impedirá de participar do processo licitatório, até que decisão administrativa definitiva a impeça de nele continuar, se for o caso.

**8.5 -** Acolhida a impugnação, a Comissão Permanente de Licitações divulgará, em aviso a ser publicado no Diário Oficial da União, as alterações promovidas no Edital, abrindo um prazo adicional de até 30 (trinta) dias para recebimento da documentação de Proposta Técnica.

## **9. - DOS RECURSOS**

**9.1 -** Da decisão que julgar a licitação caberá recurso, no prazo de cinco dias úteis, a contar da data de publicação da informação prevista no subitem 10.9 ao Diretor-Presidente da CDRJ.

**9.2 -** O recurso a que alude o subitem anterior terá efeito suspensivo.

**9.3 -** Interposto o recurso, será comunicado às licitantes que poderão impugná-lo no prazo de cinco dias úteis.

**9.4 -** O recurso será dirigido ao Diretor-Presidente da CDRJ por intermédio do Presidente da Comissão de Licitações, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de cinco dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir, devidamente informado. Neste caso, a decisão deverá ser proferida no prazo de cinco dias úteis, contado do recebimento do recurso pelo Diretor-Presidente da CDRJ, sob pena de responsabilidade.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



- 9.5 - Na contagem dos prazos a que aludem os subitens anteriores, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.
- 9.6 - Só se iniciam e vencem os prazos em dia de expediente na CDRJ.
- 9.7 - Da decisão do Diretor-Presidente da CDRJ que revogar ou anular o procedimento licitatório cabe recurso ao Ministro de Estado dos Transportes.
- 9.8 - Nenhum prazo de recurso, representação ou pedido de reconsideração se inicia, ou corre, sem que os autos do processo estejam com vista franqueada ao interessado.
- 9.9 - Aplica-se ao recurso contra a decisão que revogar ou anular o procedimento licitatório, o disposto nos subitens 9.1 a 9.6 deste Edital.

## **10. - DOS PROCEDIMENTOS DE ABERTURA DOS ENVELOPES**

- 10.1 - A licitação será julgada pela "Comissão Permanente de Licitações" da CDRJ.
- 10.2 - No dia, local e hora firmados neste Edital, item 3.1, em sessão pública, dar-se-á início aos trabalhos de recebimento dos Envelopes de Proposta Técnica, efetuando-se sua abertura e o correspondente exame de documentação, pela Comissão Permanente de Licitações.
- 10.3 - Tão logo se inicie a sessão, os requerimentos serão considerados em julgamento, não sendo aceitas quaisquer outras informações além daquelas contidas nos envelopes entregues, salvo aquelas expressamente solicitadas pela Comissão.

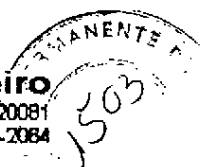


**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2064



- 10.4 -** Toda a documentação contida nos Envelopes abertos será rubricada pelos membros da Comissão Permanente de Licitações e pelos representantes das licitantes.
- 10.5 -** Será lavrada ata da sessão acima referida, a qual será lida em voz alta e assinada pelos membros da Comissão Permanente de Licitações e pelos representantes das licitantes.
- 10.6 -** Somente o representante legal da licitante ou seu procurador devidamente credenciado poderá apor impugnação aos trabalhos ou requerer registro em ata, desde que presente à sessão.
- 10.7 -** Não serão considerados os requerimentos que não atenderem às exigências contidas neste Edital ou forem subordinados a qualquer condição aqui não prevista, sem que caiba aos requerentes direito a reclamação e/ou indenização.
- 10.8 -** Após a apreciação preliminar dos documentos da Proposta Técnica, a sessão será encerrada. Oportunamente, a Comissão fixará data, hora e local para, em sessão pública a ser especialmente convocada, divulgar o correspondente resultado de julgamento.
- 10.9 -** As licitantes serão informadas do resultado do julgamento da Proposta Técnica mediante publicação no Diário Oficial da União.
- 10.10 -** Serão consideradas com técnica aceitável as licitantes que tenham atendido todas as condições e exigências deste Edital.
- 10.11 -** Oportunamente, conforme Aviso publicado pela Comissão Permanente de Licitações, será estabelecido o dia, local e hora estabelecido para abertura dos Envelopes de Proposta de Preços (Arrendamento) das licitantes, na sequência do processo licitatório.



## **11. - CRITÉRIO PARA O JULGAMENTO DAS PROPOSTAS TÉCNICAS**

**11.1 - A Comissão Permanente de Licitação será apoiada por Grupo Técnico Especializado, nomeado pelo Diretor-Presidente da CDRJ, para subsidiar o julgamento Propostas Técnicas, cuja avaliação compreenderá o exame dos aspectos formais e de conteúdo.**

**11.1.1- A falta de cumprimento de quaisquer exigências formais nas Propostas Técnicas, conforme indicadas neste Edital e seus anexos, constituirá motivo para sua não aceitação.**

**11.1.2- No exame dos aspectos de conteúdo das Propostas Técnicas serão levados em consideração, pela Comissão, os seguintes atributos:**

(a) grau de compreensão das questões apresentadas;

(b) consistência das análises e das proposições;

(c) completeza e qualidade das informações apresentadas;

(d) compatibilidade dos elementos constituintes das Propostas Técnicas com a importância do objeto da licitação.

**11.1.3- O critério de avaliação adotado pressupõe o exame prévio, pela Comissão, quanto à coerência entre os argumentos de Conhecimento dos Problemas, as correspondentes Concepções de Projeto, cada Intervenção ou Empreendimento, e os respectivos Planos de Trabalho e Estruturas Organizacionais, que deverão também estar coerentes com a Filosofia Geral de Trabalho e as Diretrizes Gerais do Empreendimento, conforme definidos no ANEXO I deste Edital.**



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



**11.1.4 - Os grupamentos de obras e serviços a serem executados como encargos obrigatórios do Contrato de Arrendamento a ser firmado, organizados de forma a facilitar as avaliações com vistas ao seu julgamento técnico, são os seguintes:**

- (a) Recuperação estrutural do Pier Mauá;
- (b) Projeto de Exploração Comercial do Pier Mauá, incluindo a esplanada de acesso terrestre;
- (c) Projeto de Melhorias Funcionais na Estação Marítima de Passageiros (incluindo o prédio anexo, antiga sede do Touring Club do Brasil, e o Refeitório desativado);
- (d) Projeto de Exploração Comercial dos Espaços da Estação Marítima de Passageiros (incluindo o prédio anexo, antiga sede do Touring Club do Brasil, e o Refeitório desativado).

**11.1.5- Na avaliação, o julgamento dos quesitos discriminados no ANEXO I, pela Comissão, se fará mediante atribuição de pontos a cada quesito, julgamento este que determinará a aceitação ou não da Proposta Técnica apresentada.**

**11.1.6 - A atribuição de pontos, pelos membros da Comissão, com apoio dos membros do Grupo Técnico Especializado, aos quesitos de julgamento obedecerá ao seguinte sistema:**

- (a) quesito atendido : 10 pontos;
- (b) quesito não atendido: 0 pontos;
- (c) quesito apenas parcialmente atendido: 5 pontos.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

1303  
1303  
1303

**11.1.7 - Aplicado este sistema de julgamento, em relação aos quesitos discriminados no Anexo I, para os grupamentos de obras e serviços relacionados no item 11.1.4, dispor-se-á de tantas notas para cada quesito quantos forem os membros do corpo de julgadores técnicos mobilizado pela Comissão. Calcula-se, em seguida, a média aritmética dessas notas, que passará a ser a nota final relativa a cada quesito. Far-se-á o arredondamento dessa média com uma casa decimal, aproximando-se para cima quando a segunda casa decimal for igual ou superior a 5 (cinco), ou para baixo, quando inferior a 5 (cinco).**

**11.1.8 - A Proposta Técnica que não alcance uma pontuação mínima de 120 (cento e vinte) pontos será considerada inaceitável pela Comissão.**

## **12. - DA FISCALIZAÇÃO**

**12.1- A CDRJ fiscalizará, diretamente, ou por intermédio de contratados, a execução das obras e dos serviços previstos no Plano de Trabalho da Proposta Técnica apresentada, sem prejuízo das responsabilidades inerentes à ARRENDATÁRIA.**

**12.2 - Os prazos obrigatórios a serem cumpridos pela ARRENDATÁRIA são os seguintes:**

**I. até 3 (três) meses após a contratação, a ARRENDATÁRIA deverá submeter à aprovação da CDRJ seu projeto justificado de recuperação de reforço estrutural do Pier Mauá, para autorização do início das obras;**

**II. até 15 (quinze) meses após a autorização a que se refere o item I, fazer entrega do Pier Mauá completamente recuperado e em condições de plena utilização para o Projeto proposto;**



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2064



III. até 33 (trinta e três) meses da autorização a que se refere o item I, entrega do conjunto completo de edificações constante do núcleo essencial do empreendimento comercial, concluído e integralmente implementado.

IV. até 18 (dezoito) meses da contratação, entrega do Projeto de Melhorias na Estação Marítima de Passageiros, completamente implantado e em condições de operação regular.

12.3 - No exercício da fiscalização, a CDRJ terá acesso aos dados relativos à administração e aos recursos técnicos utilizados pela ARRENDATÁRIA.

12.4 - A responsabilidade única e exclusiva das obras e serviços realizados por conta do Arrendamento, ou por sua não oportuna ou adequada execução, é da ARRENDATÁRIA, cabendo-lhe responder por eventuais prejuízos causados à CDRJ, aos usuários ou a terceiros, especialmente as obras de recuperação estrutural do Pier Mauá. Para tanto, a ARRENDATÁRIA deverá prever, em seus planos de custeio, a contratação dos pertinentes seguros, onde necessário.

12.5 - A ARRENDATÁRIA se obriga a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, as obras e serviços previstos no objeto do contrato, em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções.

### **13. DOS BENS ENTREGUES PELA CDRJ À ARRENDATÁRIA**

13.1 - A relação básica dos bens móveis e imóveis entregues à custódia da ARRENDATÁRIA por conta do contrato de Arrendamento consta do ANEXO II do Edital, e a licitante terá que ter pleno conhecimento destas situações, para avaliar o objeto deste Edital, admitindo-se que, na



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081.  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



eventualidade de futuras ampliações do Projeto original, em extensão direta ao Programa concebido, sem afetar outros imóveis de propriedade da CDRJ não contemplados por este Edital, esta relação poderá sofrer atualização ou complementos.

#### **14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 14.1-** O regime jurídico do Arrendamento será devidamente caracterizado no Edital de Proposta de Preços, a ser oportunamente divulgado, e contemplará todo o conjunto de obrigações e responsabilidades determinados pela Lei nº 8630/93, além dos encargos específicos decorrentes do processo licitatório propriamente dito.
- 14.2** - A CDRJ se compromete a remover do Pier Mauá os guindastes e equipamentos ainda remanescentes no local, em tempo hábil para não obstar o plano de trabalho estabelecido pela futura Arrendatária e aprovado por força do processo licitatório.
- 14.3** - O presente procedimento licitatório é regido pelo que estabelecem as Leis nº 8666, de 21/06/93, complementada pela Lei nº 8683, de 08/06/94, e ainda a Lei nº 8630, de 25/02/93, com aplicação do que determina a Informação CONJUR/MT nº 742/94, constante do Anexo IV deste Edital.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2064

1508

## **ANEXO I**

### **PROJETO PIER MAUÁ TERMOS DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA**

Estes Termos de Referência objetivam orientar a elaboração da Proposta Técnica, padronizando sua apresentação e referenciando o conteúdo de seus capítulos, de forma a facilitar o julgamento, pela Comissão

As questões destacadas relativas a forma deverão ser rigorosamente atendidas, enquanto as de conteúdo servem apenas de referência para eventuais proposições alternativas, que possam vir a contribuir para um melhor desempenho da ARRENDATÁRIA em face dos objetivos da presente licitação.

A CDRJ espera, por outro lado, receber proposições objetivas sobre aspectos não expressamente contemplados no Edital, mas que denotem a perfeita compreensão da licitante quanto ao alcance do empreendimento a ser desenvolvido nos espaços dados em arrendamento, em suas interações múltiplas, com a estratégia portuária, com a cidade, com as categorias de trabalhadores, com a comunidade, com a economia urbana e regional e outras questões essenciais.

Estes Anexo está estruturado em dois capítulos, a saber: (I) Orientações para Elaboração da Proposta Técnica; (II) Compromissos e Responsabilidades.

#### **I. ORIENTAÇÕES PARA ELABORAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA**

As indicações contidas neste capítulo assinalam aspectos relativos à forma e ao conteúdo da Proposta Técnica, que estabelecem exigências básicas a serem cumpridas pela licitante.

Com respeito à forma de apresentação, a licitante deverá



obedecer à estrutura recomendada no item 5.5 e demais especificações discriminadas no capítulo 5.0 do Edital.

Neste sentido, os capítulos relacionados no item 5.5, abaixo transcritos, deverão considerar as diretrizes a seguir apresentadas, tomadas como referenciais de balisamento da Proposta Técnica, que servirão também de parâmetros de julgamento da concepção desenvolvida pela licitante.

## **1. APRESENTAÇÃO**

### **1.1 Filosofia de Trabalho**

### **1.2 Diretrizes Gerais do Empreendimento**

## **2. INTERVENÇÃO NO PIER MAUÁ**

### **2.1 Recuperação Estrutural**

#### **2.1.1 Conhecimento do Problema**

#### **2.1.2 Concepção Geral do Projeto**

#### **2.1.3 Plano de Trabalho**

### **2.2 Estudo Preliminar de Exploração Comercial**

#### **2.2.1 Conhecimento do Problema**

#### **2.2.2 Concepção Geral do Empreendimento**

#### **2.2.3 Plano de Trabalho**

## **3. INTERVENÇÃO NA ESTAÇÃO MARÍTIMA PASSAGEIROS**

### **3.3 Melhorias Funcionais**

#### **3.1.1 Conhecimento do Problema**

#### **3.1.2 Concepção Geral do Projeto**

#### **3.1.3 Plano de Trabalho**

### **3.2 Estudo Preliminar de Exploração Comercial**

#### **3.2.1 Conhecimento do Problema**

#### **3.2.2 Concepção Geral da Intervenção**

#### **3.2.3 Plano de Trabalho**



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

1510

## **4. EQUIPE TÉCNICA E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL**

### **1.1. APRESENTAÇÃO**

Neste capítulo de abertura da Proposta, a licitante deverá indicar as razões que a levam a interessar-se pelo arrendamento das áreas objeto da licitação, destacando considerações de natureza empresarial, econômica e comercial, dentre outras.

É essencial que a dimensão e o alcance do projeto, associados aos planos de desenvolvimento do Estado do Rio de Janeiro e da Cidade do Rio de Janeiro, como ainda às perspectivas de retomada de crescimento econômico pelo País, bem como as sugestões de proteção ambiental, sejam uma preocupação básica dos investidores, que deverão registrar a maneira como encaram esta oportunidade comercial em um contexto mais amplo que o de um simples empreendimento em ponto localizado no centro da Cidade do Rio de Janeiro.

Neste sentido, a qualificação do Projeto em comparação com outros de notório conhecimento internacional e sua capacidade intrínseca para servir de centro promocional e de divulgação das potencialidades econômicas (inclusive os planos de modernização da infra-estrutura portuária do Estado do Rio de Janeiro), comerciais, de turismo e lazer, valorizando a imagem do "Rio", deverão ser bem caracterizados, para que possam servir de cenário de contorno à concepção a seguir explicitada.

De forma específica a apresentação da equipe técnica responsável pela formulação do Projeto deverá evidenciar sua experiência anterior, em especial a capacidade de sustentação da concepção do projeto e as diretrizes arquitetônicas e urbanísticas adotadas. Se julgado conveniente, caberia justificar neste capítulo, em linguagem sintética, as palavras de ordem que definem o projeto, segundo o pensamento de seus idealizadores.

Nos subcapítulos deste capítulo, a licitante deverá expor sua



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2064

ENTE  
1511

filosofia de trabalho e as diretrizes gerais do empreendimento, de forma a tornar compreensíveis as soluções dadas às diversas nuances do Projeto, com indicação objetiva quanto as fórmulas adotadas para atender aos Princípios Básicos, tomados como pré-requisito para todo o Plano de Revitalização da Zona Portuária do Cais da Gamboa, que são:

1. o apoio oferecido pelo empreendimento ao Projeto de Remodelação do Porto do Rio de Janeiro, previsto no Plano Estratégico de Desenvolvimento da CDRJ;
2. a capacidade de intensiva mobilização de segmentos econômicos e sociais para integração do Projeto às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Cidade e Áreas de Especial interesse Urbanístico instituídas na Região;
3. a contribuição para o aproveitamento econômico racional dos trechos de cais da Gambôa, enquanto tecnicamente viável, bem como, a progressiva intensificação de uso dos trechos modernizados de cais do Caju e de São Cristóvão;
4. a programação prevista para atender as questões no campo social, seja para apoiar a solução de problemas das categorias portuárias, seja para atendimento às comunidades da Região Urbana;
5. a contribuição objetiva às questões econômicas e de proteção do meio ambiente, voltadas para os projetos de reativação econômica do Estado e da Cidade do Rio de Janeiro, esta última, principalmente, no campo do comércio, dos serviços, do turismo e do lazer;
6. a articulação sistêmica aos projeto de Desenvolvimento Cultural, como refôrço à integração harmoniosa entre a Cidade e o Porto, reafirmando o Rio como polo nacional de difusão cultural;
7. os instrumentos e meios oferecidos às ações de Animação Comercial, de Marketing e Promoção Institucional do



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

1512

## **Programa de Modernização do Porto e da Cidade do Rio de Janeiro.**

Em extensão a estes aspectos, a licitante deverá apresentar, sumariamente, a dinâmica de implantação e desenvolvimento do empreendimento proposto, indicando cada um de seus módulos, e identificando-lhes a função e a localização, no tempo e no espaço, desde o início dos trabalhos até a plena maturação do Projeto implantado.

### **1.2. INTERVENÇÃO NO PIER MAUÁ**

Esta exposição deverá ser organizada com três sub-capítulos tanto para o conjunto "Recuperação do Pier Mauá" como para o "Estudo Preliminar de Exploração Comercial", tratando em separado o Conhecimento do Problema, o Projeto Conceitual e o correspondente segmento do Plano de Trabalho.

#### **1.2.1- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL DO PIER**

Como indicado no item 11.1.4 do Edital, a Recuperação Estrutural do Pier Mauá é considerada um "grupamento" objeto de julgamento direto pela Comissão.

Neste sentido, a licitante deverá explicitar o conjunto de definições técnicas, para especificação das obras e serviços a realizar, indicando claramente sua capacidade de carregamento e o relacionamento com a futura destinação dos espaços do Pier para os fins do Projeto.

São os seguinte quesitos que serão julgados, neste caso, a saber:

**Quesito 01 -** A solução proposta dá as necessárias garantias de imediata eliminação da situação de risco emergencial em que o Pier hoje se encontra ?

**Quesito 02-** A solução proposta é compatível com as edificações previstas sobre o Pier e com as sobrecargas correspondentes ao uso programado



1513

de seus espaços ?

**Quesito 03-** Os prazos propostos são compatíveis com as exigências deste Edital quanto à apresentação do Projeto de Recuperação Estrutural do Pier ?

**Quesito 04-** O Plano de Trabalho proposto assegura o cumprimento tempestivo do prazo final para conclusão das obras de Recuperação do Pier?

### **1.2.2 - PROJETO DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL**

Este grupamento de obras e serviços, incluindo ainda iniciativas negociais e promocionais, prevê o aproveitamento econômico de todos os espaços disponíveis para edificações, equipamentos de uso comunitário, atividades de animação e comerciais, circulação de pessoas e veículos.

Observe-se que, dado que a Secretaria Municipal de Urbanismo da Cidade do Rio de Janeiro não estabeleceu qualquer restrição prévia às edificações na área do Pier, deixando para a devida oportunidade a análise e aprovação dos correspondentes projetos detalhados, juntamente com demais aprovações e autorizações legais exigidas de um projeto com as características do presente, correrá sob a responsabilidade da proponente a defesa de seu Projeto junto aos órgãos interessados, cabendo à CDRJ o aporte de todo o apoio político e institucional.

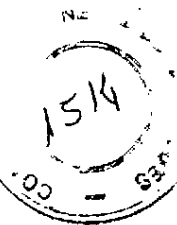
No que concerne ao processo licitatório propriamente dito, o Projeto deverá ser apresentado na forma de Estudo Preliminar, contendo as pranchas e descrições necessárias a sua plena compreensão e devida caracterização, em sentido geral, - estética, volumetria, gabarito, ocupação de terreno e área construída.

Em função de eventuais necessidades futuras de adaptação do Projeto, seja, por exemplo, por conta dos entendimentos formais para enquadramento nos padrões exigidos pela



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2084



Prefeitura, seja em função da dinâmica de conveniências negociais supervenientes, a CDRJ admitiria reexaminar a versão de Projeto originalmente apresentada a nível de Estudo Preliminar, para adequá-la a soluções de conjunto que possam vir a fortalecer economicamente ou politicamente o Projeto, ressaltando-se, apenas, a essencialidade de que não se modifiquem ou descaracterizem as condições de atendimento aos Princípios Básicos antes referidos e nem se venha a reduzir o valor econômico da proposta de arrendamento com a qual a licitante terá logrado a conquista, no processo licitatório, do direito à exploração comercial do Pier Mauá, através do contrato de arrendamento.

Em um Quadro Resumo deverão constar as áreas destinadas às diversas funções do Projeto, em sua versão preliminar.

Antecedendo esta "Apresentação", no tópico Conhecimento do Problema, a proponente deverá explicitar as diretrizes que nortearam a formulação do Projeto, destacando as razões de ordem mercadológica, como a demanda potencial, alternativas de exploração, flexibilidade de usos, opções futuras etc.

Além disso, a completa descrição do Projeto, seus acessos, sua integração na malha urbana circunvizinha, áreas de garagens, vistas, paisagismo e outros aspectos, deverão completar as informações para sua perfeita compreensão e justo julgamento.

A título indicativo, recomenda-se que na concepção do Projeto sejam, em princípio, observadas as seguintes características básicas:

- a) acesso ao mar, como amenidade pública, criando áreas livres em torno dos prédios;
- b) relacionamento funcional com o tecido urbano local e propostas de desenvolvimento urbano das áreas circunvizinhas;



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

1515

- c) considerar os cones visuais de relação do Projeto com o seu entorno,;
- d) adotar soluções de Projeto estimulantes à natureza "peatonal" dos espaços públicos;
- e) assegurar uma rica mistura de usos e funções, nos espaços públicos, de modo que uma variedade de atividades possa ser oferecidas aos usuários;
- f) criar condições estéticas e funcionais para fazer do Projeto Pier Mauá um novo marco simbólico do "Rio", da modernização do Porto e da Cidade, entrada marítima da Cidade e do próprio País;
- g) prever soluções estéticas para esconder da visualização pública dos estacionamento, sistemas de segurança e facilidades relativas ao Projeto.

A Arrendatária deverá manter à disposição da CDRJ, durante toda a vigência do contrato de arrendamento, disponibilidade de áreas para estacionamento de veículos no mínimo equivalente às 100 (cem) vagas hoje utilizadas, junto ao Anexo (antiga sede do Touring Club do Brasil) e à direita do Portão de acesso ao Pier, junto ao elevador da Praça Mauá.

O Plano de Trabalho deverá destacar o encadeamento entre as diversas etapas de implantação do Projeto, e seu entrosamento com as obras de Recuperação Estrutural do Pier. Além disso, deverá ser indicado claramente o momento de início e conclusão de cada edificação ou instalação, e o momento previsto para a sua entrega ao uso público, ou a negociação, com terceiros, de seus espaços, lojas, escritórios etc.

Para julgamento deste grupamento, serão adotados 12(doze) quesitos, a saber:

**Quesito 05 - A licitante demonstra conhecimento fundamentado coerente com a justificativa mercadológica e funcional do Projeto?**



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20091  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-7884

516

- Quesito 06 - O Projeto oferece contribuição evidente ao desenvolvimento do Porto do Rio, ou do complexo portuário do Estado?
- Quesito 07 - A qualidade estética do Projeto configura um empreendimento compatível com os objetivos da licitação?
- Quesito 08 - São consistentes os argumentos de articulação do Projeto com a malha urbana da Cidade?
- Quesito 09 - O Projeto favorecerá de alguma forma a continuidade do processo de remodelação do Porto do Rio?
- Quesito 10 - O Projeto oferece contribuição objetiva a questões sociais de interesse da categoria portuária?
- Quesito 11 - O Projeto oferece benefícios objetivos às comunidades da Região Urbana envolvida?
- Quesito 12 - O Projeto contribuirá para o desenvolvimento das atividades de interesse do Estado e da Cidade do Rio de Janeiro?
- Quesito 13 - O Projeto prevê sua integração às atividades e "Corredores Culturais" da Cidade do Rio de Janeiro?
- Quesito 14 - O Projeto dará contribuição objetiva à melhoria de imagem do Porto e da Cidade do Rio de Janeiro?
- Quesito 15 - A previsão de entrega do Projeto ao uso público e início de sua operação obedece aos prazos do Edital?



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



**Quesito 16 -** A Equipe Técnica e Empresarial proposta é compatível com o desenvolvimento do Projeto apresentado?

### **1.3 - MELHORIA DA ESTAÇÃO MARÍTIMA DE PASSAGEIROS**

Este grupamento inclui a Estação Marítima de Passageiros propriamente dita, o Anexo (antiga sede do Touring Club do Brasil) e o refeitório desativado situado entre essas duas edificações, prevendo o melhor aproveitamento funcional dos espaços disponíveis, para atender às atividades relacionadas ao embarque e desembarque de passageiros, às necessidades da Receita Federal (Alfândega do Porto do Rio), a Polícia Federal e demais Autoridades atuantes no Porto.

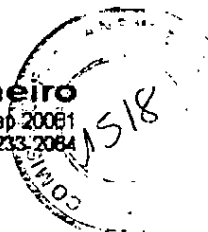
A título de mera referência, as melhorias que foram objeto dos entendimentos mais recentes entre a CDRJ e essas Autoridades, versaram sobre o seguinte:

- a) redivisão de espaços e corredores de circulação, com instalação ou recolocação das portas com acionamento automático;
- b) balcões de atendimento (check in, câmbio, etc.);
- c) estudo de saída para a Avenida Rodrigues Alves nº 10;
- d) disponibilização de carrinhos de bagagem;
- e) esteiras rolantes para deslocamento de malas e bagagens no embarque e desembarque;
- f) novo projeto de programação/sinalização visual;
- g) criação de salão de espera para embarque;
- h) criação de "boxes" de atendimento ao usuário para uso



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296.5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233.2084



da RIOTUR, táxis etc;

- i) complementação do sistema de instalações telefônicas;
- j) acesso de veículos de passeio, utilitários e ônibus para atendimento aos usuários;
- l) sistema de segurança;
- m) aperfeiçoamento do sistema de controle de acesso de pessoas às áreas de uso coletivo e privativas;
- n) treinamento de pessoal, inclusive Guarda Portuária, para o tipo de atendimento a ser prestado aos usuários, dentro da modernização da Estação.

Será de responsabilidade da Proponente o detalhamento de suas proposições junto à Receita e à Polícia Federal, para o que contará com a intermediação da CDRJ nesses entendimentos, quando necessário.

O correspondente Projeto deverá ser apresentado na forma de Estudo Preliminar, contendo todas as indicações e descrições necessárias a sua plena compreensão e devida caracterização. Em um Quadro-Resumo deverão constar os itens objeto de tratamento, o propósito das intervenções e a natureza das obras ou serviços a executar.

No capítulo Conhecimento do Problema, a Proponente deverá explicitar as principais diretrizes que nortearam a formulação do Projeto, destacando os entendimentos mantidos, as razões de ordem funcional, as alternativas existentes, a flexibilidade de usos e opções futuras que poderão ser utilizadas, se for o caso.

Além disso, a descrição do Projeto, acessos, circulação, áreas de revista de bagagem, integração aos demais espaços anexos a Estação e outros aspectos, deverão completar as informações para julgamento das proposições.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2084



O Plano de Trabalho deverá explicitar as etapas de implantação do Projeto com indicação da data de início e conclusão de cada qual, bem como o momento previsto para sua entrega ao uso público.

Para julgamento deste grupamento de Projeto, serão adotados 2 (dois) quesitos, a saber:

Quesito 17- A licitante demonstra conhecimento fundamentado ao justificar funcionalmente o Projeto apresentado?

Quesito 18 - A previsão de entrega do Projeto e início de sua operação obedece aos prazos do edital?

#### **1.4 EXPLORAÇÃO COMERCIAL DA ESTAÇÃO MARÍTIMA DE PASSAGEIROS**

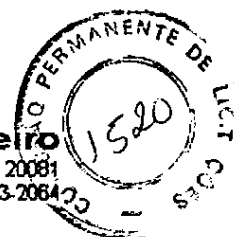
Este grupamento de obras e serviços, incluindo iniciativas negociais e promocionais, prevê o aproveitamento econômico dos espaços disponíveis para atividades comerciais e culturais, de interesse econômico da Arrendatária, utilizando áreas e pontos específicos da Estação Marítima, o refeitório desativado e todos os pavimentos e áreas úteis do Anexo (antiga Sede do Touring Club do Brasil). Também os espaços aéreos e displays para exploração interna de publicidade deverão ser considerados.

No que respeita à Estação propriamente dita, afóra as indicações gerais acima registradas, pode-se destacar a conveniência de implantar um guarda-malas/guarda-volumes, serviços de bar e cafezinho em apoio aos passageiros, principalmente os embarcando, venda de jornais e revistas, inclusive de outros países, exposição/displays de assuntos portuários, afóra os locais disponíveis para publicidade, que poderão ser conjugados aos planos de sinalização visual, por exemplo.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2084



Em relação ao refeitório desativado, deverão ser consideradas todas as possibilidades de seu aproveitamento, utilizando ou não a cozinha industrial nele disponível (que poderá ser deslocada para outro ponto do Projeto passível de melhor aproveitamento comercial), criando-se acesso próprio através dos espaços voltados para o estacionamento de veículos junto a Av. Rodrigues Alves, e fechando o acesso direto para o cais, podendo-se, no entanto, permitir a visão livre do cais, desde que através um tapamento em vidro, que impeça o contato físico direto com a área primária do porto. Poder-se-á cogitar de modificação no lay out interno, substituição da cobertura, abertura de novos acessos ao recinto etc., mas não de demolição ou construção vertical acima da altura atual. Também poderá ser cogitada a hipótese de aproveitamento desses espaços conjugadamente a melhorias funcionais da Estação Marítima, o que mereceria o crivo da Receita e da Polícia Federal.

Quanto ao Anexo, os três pavimentos do prédio, varandas externas, jardins internos, saguão, galeria etc., todos estes espaços poderão ser objeto das proposições da licitante. Destaque-se apenas o caso das lojas de venda de pedras preciosas, que detêm contrato de locação direto com a CDRJ, e deverão ter esta relação considerada nos estudos comerciais desenvolvidos pela licitante. Isto não significa que em entendimento direto com esses interessados não se abram perspectivas de novas composições comerciais, inclusive porque essas lojas que hoje operam sazonalmente poderão passar a ter movimento permanente, caso o Projeto passe a contar com animação comercial ao longo de todo o ano.

Também o Centro de Documentação Histórica do Porto deverá ser preservado, admitindo-se propostas para sua adaptação, realocação, ampliação, dinamização de atividades, ou outras do gênero.

As propostas deverão ser apresentadas na forma de Estudo Preliminar e serão consideradas com bastante



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

flexibilidade, compreendendo-se que deverá ser preservada a variedade de usos possíveis e a dinâmica promocional ensejada por esses espaços, que poderão funcionar como uma abertura simbólica, a curtíssimo prazo, de divulgação e promoção do Projeto de Modernização do Porto do Rio, ao grande público. Esta possibilidade vem ao encontro da viabilização de vendas de pontos comerciais no Projeto PIER MAUA, da deflagração de outros projetos correlacionados nas vizinhanças urbanas, de valorização de outras áreas da Companhia, mas sobretudo de valorização imediata do próprio Projeto PIER MAUA.

Em um Quadro-Resumo deverão constar às áreas destinadas as diversas funções do Projeto. No capítulo de Conhecimento do Problema, a Proponente deverá explicitar as principais diretrizes que nortearam a formulação da propostas, razões de ordem mercadológica, escolha entre possíveis alternativas, flexibilidade de usos e opções futuras.

Também a descrição funcional da proposta deverá destacar as questões de acessos, circulação de pessoas, estacionamento, horários de funcionamento, segurança, vistas públicas, dentre outros aspectos, configurando-se como um segmento nobre integrado ao Projeto de maior amplitude, a ser desenvolvido no Pier propriamente dito.

O Plano de Trabalho deverá destacar as diversas etapas de implantação do Projeto e seu entrosamento com os outros grupamentos de obras e serviços a serem ativados. Deverá ser indicado com objetividade o momento de início e de conclusão de cada intervenção, e o momento previsto para sua entrega ao uso público, ou para negociação de seus espaços com terceiros.

Para julgamento, serão observados 2 (dois) quesitos, a saber:

**Quesito 19 - O Projeto apresentado de exploração comercial da Estação Marítima de Passageiros é**



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

522

compatível com os demais grupamentos do Projeto PIER MAUA, e com os objetivos gerais deste Edital?

Quesito 20 - As iniciativas apresentadas de exploração comercial, cultural, funcional, promocional dos espaços junto a Estação Marítima de Passageiros e seus anexos e complementos contribuirão para um melhor padrão de serviços em atendimento aos usuários do Porto?

### **1.5 EQUIPE TÉCNICA E ESTRUTURA ORGANIZACIONAL**

Embora não se cogite de atribuir pontos a estes aspectos, no julgamento das Propostas, considera-se essencial conhecer mais detida e objetivamente a equipe técnica e empresarial disponível para desenvolver os diversos segmentos de trabalho ligados ao Projeto PIER MAUA.

Neste sentido, será importante a discriminação completa dos principais responsáveis pelos segmentos e grupamentos de projeto, com suas especialidades, experiências prévias e seu encaixe em relação aos Planos de Trabalho apresentados. Em especial, dever-se-á destacar o(s) arquiteto(s) responsável (veis) pelos aspectos arquitetônicos e urbanísticos do Projeto.

Além disso, para a melhor compreensão quanto a forma como a Proponente imagina seu relacionamento com a CDRJ e com o desenvolvimento dos trabalhos, será necessário apresentar um organograma ou modelo funcional através do qual se possa compreender o processo decisório, o enfoque empresarial, a sistemática de gerenciamento e controle de atividades, o relacionamento com a comunidade, com o Porto e outros campos negociais correlatos ou associados, o tratamento dos assuntos ligados ao meio ambiente e às atividades de animação, em geral.

Esta estrutura deverá assegurar a prestação de serviço adequado à valorização da imagem do Porto do Rio e da



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telax (021) 22163 - Fax 233-2064

523

CDRJ, em função do atendimento aos usuários e clientes dos serviços e amenidades oferecidos pelo Projeto à comunidade.

Por "serviço adequado" deve-se compreender aquele que satisfaz às condições de regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, cortesia na prestação e condições acessíveis de custo e qualidade, aos usuários, consumidores e clientes.

## **II. COMPROMISSOS E RESPONSABILIDADES**

### **II.1 São compromissos da CDRJ:**

- a) fiscalizar a exploração não portuária nas áreas arrendadas, com previsão de tomada de contas anual;
- b) aplicar as penalidades contratuais estabelecidas;
- c) intervir nos casos e condições previstas neste Edital e no Contrato de Arrendamento;
- d) cumprir e fazer cumprir as disposições do contrato de arrendamento;
- e) receber, apurar e promover a solução de reclamações dos usuários, quando julgadas procedentes;
- f) promover a implantação de planos e mecanismos de melhoria da qualidade e produtividade;
- g) promover medidas que assegurem a adequada preservação e conservação do meio-ambiente.

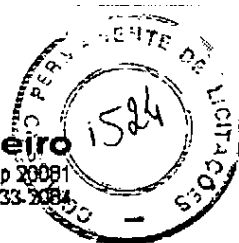
### **II.2 São incumbências da ARRENDATÁRIA:**

- a). prestar serviços adequados;



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cap 20091  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2084



- b) manter em dia o inventário, registro e cadastro dos bens depreciables vinculados ao arrendamento;
- c) constituir fundo de depreciação dos bens depreciables vinculados ao arrendamento;
- d) prestar contas a CDRJ da execução de obras e de atividades que tenham interferência com as atividades portuárias;
- e) permitir a fiscalização da CDRJ o livre acesso, em qualquer ocasião, as obras, equipamentos e instalações vinculados ao arrendamento, bem como as correspondentes registros técnicos e contábeis;
- f) prestar todas as informações solicitadas pela CDRJ;
- g) cumprir e fazer cumprir as leis, normas comerciais e as cláusulas do contrato de arrendamento;
- h) zelar pela integridade dos bens vinculados ao arrendamento;
- i) promover medidas que assegurem a adequada preservação e conservação do meio ambiente;
- j) manter em sua contabilidade, devidamente atualizados, os registros do capital sob arrendamento e os investimentos próprios e os realizados pela CDRJ;
- l) cumprir e fazer cumprir os preceitos da Lei 8630/93.



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081-  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

U525  
93527

## **ANEXO II**

### **PROJETO PIER MAUÁ CARACTERIZAÇÃO GERAL DAS ÁREAS E ESPAÇOS POSTOS EM LICITAÇÃO**

#### **1. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

O escopo do Projeto posto em licitação abrange dois conjuntos bem caracterizados de intervenções em relação aos imóveis que integram o chamado Pier Mauá, ou seja: o Pier propriamente dito (compreendendo o molhe e a esplanada de acesso a ele) e as edificações que compõem a Estação Marítima de Passageiros. As plantas ilustrativas apenas objetivam precisamente a melhor caracterização dessas áreas.

Por outro lado, há três tipos de aspectos a serem desenvolvidos na execução do Projeto:

- a) a recuperação estrutural do Pier Mauá;
- b) a construção do Projeto vencedor;
- c) a exploração comercial das áreas e espaços integrados ao Pier Mauá, conforme acima discriminados.

#### **2 - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO PIER MAUÁ**

O Pier Mauá, construído entre 1949 e 1951, para navios de até 30.000 TDW, possui cinco berços de atracação, tem cerca de 400 metros de comprimento, 83 metros de largura e profundidade, variando entre 9,5 e 11,0 metros.

O Pier consiste de área aterrada, arrimada por enrocamento e cortina de estacas-prancha de concreto armado, ligadas a uma laje de alívio, também em concreto armado, com cerca de 15,0 metros de largura, a qual repousa sobre três filas de estacas cavalete pré-moldadas, em concreto armado, e sobre dolphins. A estrutura do Pier é composta de 16 trechos delimitados por



juntas de dilatação; destes, 11 trechos representam cais tipo dinamarquês e os demais representam dolphins circulares de peso.

### 3 - CONDIÇÕES ESTRUTURAIS DO PIER MAUÁ

Durante as obras de nivelamento da pavimentação do Pier Mauá, em 1989, quando se removiam trechos de placas de concreto e iniciaram-se os trabalhos na sub-base e base para a nova pavimentação, observou-se a existência de afundamento de algumas placas pré-moldadas de concreto armado, na área do retro-porto do berço "A".

Em decorrência dessa constatação, foi realizada escavação até um nível abaixo da laje de alívio, para investigação das causas do afundamento do aterro. Aprofundando-se a escavação, até a terceira fila de estacas cavalete do cais dinamarquês, constatou-se uma trinca em uma dessas estacas. Ampliada a escavação, demonstrou-se que outras estacas da mesma fila apresentavam fissuras perto de suas cabeças, próximo à face inferior da plataforma de alívio.

Em levantamento realizado em setembro de 1989, localizaram-se, inclusive, afora as estacas trincadas, diversas outras seccionadas.

Na continuidade dessas providências, contratou-se empresa especializada, em dezembro de 1990, para os serviços de embrechamento, recuperação das fissuras e trincas das estacas e cravação de micro-estacas. Nesta oportunidade, mediante serviços subaquáticos verificou-se que a situação era bem mais grave do que a que antes se imaginava: nos nove trechos de cais examinados, havia alguns com quase 85% das estacas avariadas.

Em 1991, em decorrência da análise de segurança estrutural e projeto de recuperação do Pier, realizado pela COPPE/UFRJ, determinou-se a interdição dessas instalações para operações de carga e descarga, bem como a execução, em regime emergencial, de escoramento da laje dos trechos em cais



dinamarquês, através de atirantamento.

Em resumo, o quadro atual indica que a recuperação do Pier, conforme o interesse específico do empreendimento que se queira analisar, demandará cerca de US\$ 8,5 milhões, simplesmente para garantia de sua integridade estrutural, com um carregamento máximo de 1 ton/m<sup>2</sup>..

## 5 - DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES

O conjunto em tela inclui as seguintes instalações, adiante descritas:

- a) área do Pier (aproximadamente 33.000 m<sup>2</sup>);
- b) espaços na Estação Marítima de Passageiros (cerca de 1.600 m<sup>2</sup>);
- c) prédio Anexo à Estação Marítima de Passageiros (antigo Touring Club do Brasil), com cerca de 846m<sup>2</sup> edificadas;
- d) antigo refeitório, entre as instalações dos itens b e c (234 m<sup>2</sup>)

A Estação Marítima de Passageiros tem suas instalações no pavimento térreo do prédio situado à Av. Rodrigues Alves, 20. Nela se processam as operações de embarque, desembarque e trânsito de passageiros e bagagens. Para os fins do Projeto de Exploração Comercial destas instalações, os interessados deverão analisar as carências de serviços de apoio à movimentação de passageiros e os espaços disponíveis para publicidade.

Quanto ao Anexo da Estação, trata-se de uma edificação de três pavimentos, em estilo neoclássico, construído em 1935, e restaurado há cerca de oito anos, com acabamentos em mármore e granito, "vitreaux", instalações de ar condicionado central e elevador (ainda original). Serve, hoje, de acesso à Estação Marítima de Passageiros e abriga instalações de lojas

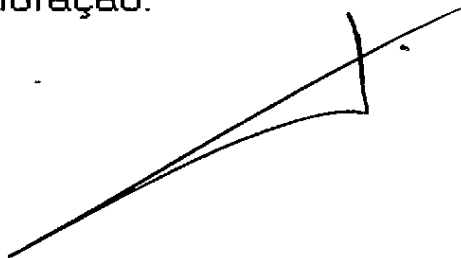


**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20061  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22183 - Fax 233-2064

comerciais e o Centro de Documentação Histórica da CDRJ. Para fins do Projeto de Exploração Comercial, poderão ser examinadas hipóteses alternativas de ocupação.

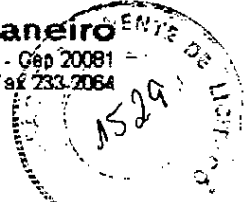
Finalmente, o antigo Refeitório, antes utilizado pelos empregados da CDRJ e hoje desativado, é um galpão, localizado entre a Estação Marítima e o Anexo, com cobertura em arco com telhas de amianto, pé-direito duplo, revestimento em azulejo branco, e instalações de cozinha, sanitários e vestiários. Para fins do projeto, poderá abrigar atividades ou serviços complementares à concepção geral do plano de Exploração.





**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 296-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064



### ANEXO III

## DEFINIÇÃO CONCEITUAL DOS TERMOS UTILIZADOS NO EDITAL

### 1 - CONHECIMENTO DO PROBLEMA

Evidenciação de que a licitante está ciente das principais características que definem o **Projeto PIER MAUÁ**, inserido em um contexto mais amplo, não apenas no que concerne a *tudo o conjunto designado Projeto RIO-PORTO*, mas também à problemática do Projeto de Modernização do Sistema Portuário gerido pela CDRJ, e particularmente ao Plano de Remodelação do Porto do Rio de Janeiro. Implica também a explicitação dos compromissos do **Projeto PIER MAUÁ** com o equacionamento de questões essenciais ligadas ao desenvolvimento urbano da Cidade do Rio de Janeiro, às atividades econômicas do Município e do Estado, aos benefícios sociais trazidos às categorias portuárias e às comunidades urbanas afetadas pelo Projeto, aos aspectos culturais e as potencialidades de contribuição a um plano de *formação de imagem e divulgação ampla do Projeto*, em benefício da valorização de suas etapas subsequentes.

O Conhecimento do Problema envolve, também, a caracterização física e funcional de cada um dos elementos que integram o Projeto, as interdependências com um plano de conjunto e interferências nas atividades urbanas e na dinâmica de desenvolvimento da Cidade. Estas avaliações deverão contemplar, ainda, os cenários de evolução, a curto, médio e longo prazos, do binômio Porto-Cidade, como efeito da implantação das etapas do Projeto, para um horizonte temporal até o limite do período de arrendamento. Esses temas deverão ser abordados na Proposta Técnica a ser elaborada pelos licitantes pré-qualificados. O Conhecimento do Problema deverá ainda demonstrar a experiência anterior e a capacidade técnica e empresarial do licitante, individual ou em consórcio, e eventuais sub-contratados expressamente identificados e qualificados, para dar ao Projeto as



características de "núcleo de propagação" do Plano de Revitalização da Zona Portuária do Rio de Janeiro, de forma a inseri-lo no conjunto de Projetos do gênero, internacionalmente conhecidos (Nova Iorque, Baltimore, Nova Orleans, São Francisco, Londres, Cidade do Cabo, dentre outros).

É objetivo central do Projeto dar contribuição substantiva à reafirmação do Rio de Janeiro como principal ponto de acesso do turismo marítimo internacional, ao País.

## **2- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL DO PIER MAUÁ**

Engloba o conjunto de definições técnicas, especificação e realização de obras e serviços, e correspondente cronologia de execução, capazes de, em um primeiro nível de abordagem, assegurar a estabilidade do Pier Mauá, e, em continuidade, servir de infra-estrutura de suporte às edificações propostas para fins do Projeto de Exploração Comercial da licitante.

## **3- EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE ÁREAS E ESPAÇOS DISPONÍVEIS**

Interesse fundamental da licitação, expressa o objetivo de otimizar o aproveitamento econômico dos ativos patrimoniais da CDRJ, seja através de uma gestão comercial de aproveitamento intensivo de áreas liberadas pela operação portuária, seja mediante atividades e serviços complementares em apoio às atividades operacionais, em especial aos fluxos de passageiros embarcando, desembarcando ou em trânsito, através da Estação Marítima de Passageiros da CDRJ.

Não deverão ser omitidas as possibilidades de implantação de atividades e serviços permanentes, integrados à malha urbana do Centro da Cidade, também capazes de gerar rendas não operacionais em benefício da CDRJ. As receitas patrimoniais geradas por este Projeto reverterão em reforço financeiro à aceleração dos planos de Modernização do complexo portuário fluminense, em especial a remodelação funcional e especialização de berços nos trechos de cais do



1591

Caju e S.Cristóvão, no Porto do Rio de Janeiro.

A referida exploração comercial será feita mediante contrato de arrendamento, adjudicado nos termos da Lei nº 8630/93 e demais instrumentos regulamentares, assumindo o licitante vencedor, pelo prazo contratual autorizado (no máximo 25 anos, prorrogáveis por igual período), o compromisso de garantir as condições de estabilidade do Pier Mauá e proporcionar serviços de apoio e atividades complementares para melhoria do atendimento aos usuários e clientes do Porto do Rio de Janeiro, em troca da exploração de atividades comerciais associadas ao uso das instalações e espaços arrendados. Ao final do período inicial de arrendamento, todos os investimentos e edificações realizados pelo Arrendatária reverterão à CDRJ, em perfeito estado de conservação física e operacional, sem que seja devida qualquer indenização, considerando que esse fato está inserido no equilíbrio da equação financeira da licitação.

#### **4- CONTRIBUIÇÃO AO PROJETO PORTUÁRIO**

Expressa, de forma direta e indireta, o tipo de contribuição que o Projeto concebido pelo licitante interessado trará ao desenvolvimento do Projeto Portuário da CDRJ, caracterizando o processo sistemático e continuado de realimentação entre ambos, durante todo o prazo de arrendamento.

#### **5- PLANO DE TRABALHO**

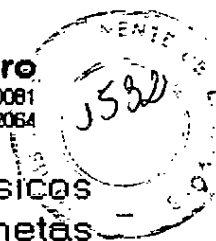
O Plano de Trabalho, capítulo obrigatório da Proposta Técnica a ser apresentada pelas licitantes pré-qualificadas, deverá guardar perfeita consonância com os objetivos do arrendamento. Deverá apresentar, para cada diretriz de ação considerada, e cada segmento da exploração comercial proposta, devidamente justificada, a linha de ação adotada. Constará do Plano de Trabalho um estudo preliminar de demanda para cada tipo de exploração considerada.

Além da parte descritiva e analítica do Plano de Trabalho, deverá ser apresentado o cronograma de atividades,



**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acre, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cap 20081  
Tel.: (021) 296.5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

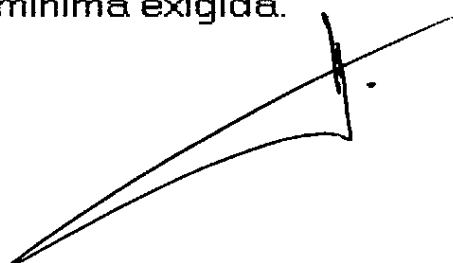


destacando os eventos, produtos e marcos físicos característicos de sua realização, destacando-se, como metas mínimas as seguintes: a) no prazo máximo de 3 (três) meses contados da contratação, apresentação justificada do projeto de recuperação e reforço estrutural do Pier Mauá, para autorização do início das obras pela CDRJ; b) até 15 (quinze) meses após a aprovação do Projeto de reforço estrutural, entrega do Pier Mauá completamente recuperado e em condições de plena utilização para os fins do Projeto proposto; c) até 33 (trinta e três) meses após a aprovação da CDRJ em relação ao projeto de reforço estrutural do Pier, entrega do conjunto completo de edificações constante do núcleo essencial do empreendimento comercial concebido, concluído e integralmente implementado; d) até 18 (dezoito) meses da contratação, entrega do Projeto de Melhorias na Estação Marítima de Passageiros, completamente implantado e em condições de operação regular.

## 6 - PROPOSTA TÉCNICA

Consubstanciará o diagnóstico dos problemas a enfrentar, linhas de ação propostas e concepção geral do empreendimento que as licitantes pré-qualificadas pretendem desenvolver.

Nessas Propostas, para cada etapa de trabalho especificada, a licitante deverá demonstrar sua competência quanto ao Conhecimento do Problema e quanto ao Plano de Trabalho a realizar. Serão eliminadas do procedimento final, as licitantes cuja Proposta Técnica não tenha alcançado a pontuação mínima exigida.





**Companhia Docas do Rio de Janeiro**

Rua Acra, 21 - Rio de Janeiro - RJ - Cep 20081  
Tel.: (021) 298-5151 PABX - Telex (021) 22163 - Fax 233-2064

1533  
5333

## ANEXO IV

### DIPLOMAS LEGAIS E INSTITUCIONAIS DE REFERÊNCIA

Para efeito de orientação geral dos interessados, reúnem-se neste Anexo os seguintes instrumentos de referência legal e institucional do Projeto PIER MAUÁ:

1. PROTOCOLO DE INTENÇÕES, firmado entre a CDRJ e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, a 20/07/92;
2. ACORDO DE COOPERAÇÃO entre a CDRJ e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, com a interveniência do Ministro dos Transportes;
3. DECRETO MUNICIPAL nº 11860, de 23/12/92, que instituiu a Área de Especial Interesse Urbanístico junto a Zona Portuária do Rio de Janeiro;
4. INFORMAÇÃO CONJUR/MT, definindo as condições gerais para o desencadeamento das fases finais da Concorrência Pública nº 04/94, desencadeada pela CDRJ.
5. OFÍCIO U/GAB Nº 647, da Secretaria Municipal de Urbanismo, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, em que a Prefeitura "opta por não definir parâmetros urbanísticos para o aproveitamento da área do Pier Mauá".