

**PORTO DO RECIFE S.A.
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO-CEL**

**EDITAL
CONCORRÊNCIA PÚBLICA PORTO DO RECIFE Nº 007/2011
TIPO MAIOR OFERTA**

**ARRENDAMENTO DE ÁREAS PORTUÁRIAS DO PORTO DO RECIFE PARA IMPLANTAÇÃO DO
“COMPLEXO INTEGRADO COMERCIAL, HOTELEIRO, DE CONVENÇÕES E DE EXPOSIÇÕES”.**



NOVEMBRO de 2011

Sumário

1.	DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
1.1.	DO PREÂMBULO	4
1.2.	JUSTIFICATIVA DO ARRENDAMENTO	4
1.3.	DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO	5
1.4.	DO OBJETO DA LICITAÇÃO	5
1.5.	DESCRIÇÃO DAS ÁREAS A SEREM ARRENDADAS E RESPECTIVAS FINALIDADES:..	6
1.6.	DAS DEFINIÇÕES	7
1.7.	DOS ANEXOS DO EDITAL	10
1.8.	DOS ASPECTOS ECONÔMICOS DO ARRENDAMENTO	10
2.	DA LICITAÇÃO	10
2.1.	DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO	10
2.2.	DA PARTICIPAÇÃO	11
2.3.	DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ARRENDATÁRIA	12
2.4.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O PROCEDIMENTO LICITATÓRIO	12
2.5.	DOS CRITÉRIOS PARA JULGAMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS	13
2.6.	DO PROCESSAMENTO E DO JULGAMENTO DA LICITAÇÃO	13
2.7.	DOS CUSTOS DA LICITAÇÃO	14
3.	DA VISITA AO PORTO	14
4.	DO ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO EDITAL	15
4.1.	DA OBTENÇÃO DE LICENÇAS	15
4.2.	DA PROTEÇÃO AMBIENTAL	15
4.3.	DA EXECUÇÃO DE OBRAS	15
4.4.	DAS OBRAS FUTURAS	16
4.5.	DA FISCALIZAÇÃO	17
4.6.	DOS CONTRATOS DA ARRENDATÁRIA COM TERCEIROS	17
4.7.	DA APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, DA PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO E DA PROPOSTA COMERCIAL	17
4.8.	DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	18
4.8.1.	DA HABILITAÇÃO JURÍDICA	18
4.8.2.	DA REGULARIDADE FISCAL	18
4.8.3.	DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA	19
4.8.4.	DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	20
4.8.5.	DO EXAME DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	21
4.9.	DA PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO	21
4.9.1.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	21
4.9.2.	AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO	24
4.9.3.	DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO	27
4.10.	DA PROPOSTA COMERCIAL	28
4.10.1.	DOS ESCLARECIMENTOS PRELIMINARES	28
4.10.2.	DOS VALORES MÍNIMOS DO ARRENDAMENTO	29
4.10.3.	DA ELABORAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL	29
4.10.4.	FLUXO DE CAIXA DO EMPREENDIMENTO	29
4.10.5.	DO PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA COMERCIAL	30
4.10.6.	DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL	30
4.10.7.	DO EXAME E JULGAMENTO DA PROPOSTA COMERCIAL	30
4.11.	DA INTIMAÇÃO, DA CLASSIFICAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO	30
4.12.	DOS RECURSOS	31
4.13.	DA REVOGAÇÃO E DA ANULAÇÃO DA LICITAÇÃO	31
4.14.	DA HOMOLOGAÇÃO	31
5.	DO ARRENDAMENTO	32
5.1.	DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	32
5.2.	DA ASSUNÇÃO DE RISCOS	32
5.3.	DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	32
5.4.	DO PRAZO DO ARRENDAMENTO	32
5.5.	DO INÍCIO DAS OBRAS E SERVIÇOS	33



PORTO do RECIFE S.A.



5.6.	DO PAGAMENTO DO ARRENDAMENTO	33
5.7.	DO REAJUSTE DOS VALORES DO ARRENDAMENTO	34
6.	DOS SEGUROS E DAS GARANTIAS PARA O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS	34
6.1.	DOS SEGUROS	34
7.	DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	35
7.1.	DO DESPACHO HOMOLOGATÓRIO	35
7.2.	DA CONVOCAÇÃO PARA A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO	36
7.3.	DAS CONDIÇÕES PARA A FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO ..	36
7.3.1.	DA CONSTITUIÇÃO DA EMPRESA ARRENDATÁRIA	36
7.3.2.	CONDIÇÕES FORMAIS	38
8.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	38
8.1.	DA CONTAGEM DOS PRAZOS	38
8.2.	DA CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE	38
8.3.	OUTRAS DISPOSIÇÕES	38



**EDITAL
CONCORRÊNCIA PÚBLICA PORTO DO RECIFE Nº 007/2011
TIPO MAIOR OFERTA**

**ARRENDAMENTO DE ÁREAS PORTUÁRIAS NÃO OPERACIONAIS DO PORTO DO RECIFE
PARA A IMPLANTAÇÃO DE “COMPLEXO INTEGRADO COMERCIAL, HOTELEIRO, DE
CONVENÇÕES E EXPOSIÇÕES”.**

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1. DO PREÂMBULO

- I. O PORTO DO RECIFE S.A., sociedade de economia mista, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado de Pernambuco, instituída pela Lei Estadual n.º 11.735, de 30 de dezembro de 1999, com seu Estatuto aprovado pelo Decreto Estadual n.º 22.645, de 19 de setembro de 2000, com sede na Praça Comunidade Luso Brasileira, n.º 70, Bairro do Recife, CEP: 50030-280, Recife, Pernambuco, concessionária do Porto de Recife, através do Convênio de Delegação n.º 02/2001, de 1º de junho de 2001, firmado entre o Estado de Pernambuco e a União, por intermédio do Ministério dos Transportes, por sua Comissão Especial de Licitação, torna público que fará realizar LICITAÇÃO, na modalidade de CONCORRÊNCIA, do tipo MAIOR OFERTA, para ARRENDAR ÁREAS PORTUÁRIAS NÃO OPERACIONAIS, destinadas à implantação do “complexo integrado comercial, hoteleiro, de convenções e exposições”, nos termos definidos neste EDITAL e em seus anexos.
- II. Esta LICITAÇÃO reger-se-á pela Lei n.º 8.630, de 25 de fevereiro de 1993; pela Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993; Lei n.º 10.233, de 5 de junho de 2001 e suas alterações; e complementarmente, apenas no que couber, pelo Decreto n.º 6.620, de 29 de outubro de 2008, pela Resolução n.º 55 – ANTAQ, de 16 de dezembro de 2002, com as alterações da Resolução n.º 126 – ANTAQ, de 13 de outubro de 2003; pela Resolução n.º 238 – ANTAQ, de 30 de junho de 2004; assim como pelas demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
- III. O presente processo licitatório está sendo conduzido sob o acompanhamento da Agência Nacional de Transportes Aquaviários - ANTAQ, e o Contrato de Arrendamento terá sua interveniência na qualidade do Poder Concedente exercido pela União, em razão de o período de vigência do arrendamento ultrapassar o prazo de delegação outorgada ao Governo do Estado de Pernambuco.

1.2. JUSTIFICATIVA DO ARRENDAMENTO

- I. A abertura do presente processo licitatório se deu por iniciativa da Administração do Porto, observando o interesse público, visando à revitalização da área objeto do arrendamento, que se encontra dentro da área do porto organizado, mas que perdeu sua vocação para a movimentação e armazenagem de cargas.
- II. A construção de um “complexo integrado comercial, hoteleiro, de convenções e exposições” impõe-se como condição essencial para assegurar a revitalização de áreas portuárias não operacionais, para fins culturais, sociais, recreativos e comerciais do Porto de Recife, fomentando o turismo e as opções de lazer da região.
- III. Os processos de revitalização de áreas portuárias comprovam o grande potencial urbanístico dessas transformações na dinamização de economias locais, reintroduzindo a área

anteriormente degradada na paisagem como um patrimônio de elevado significado, catalisador de novos nichos de mercado e consumo das sociedades modernas; demonstrando que as áreas centrais podem ter um importante papel de transformação, permitindo, com isso, coordenar ações públicas e privadas; tornando que esses projetos valorizem o Porto e a Cidade, permitindo novas formas de cooperação, na busca por melhores condições de vida para a população nas grandes cidades, conforme já verificado em experiências internacionais.

- IV. O contrato de ARRENDAMENTO objeto do presente EDITAL assegurará a revitalização da área não operacional do Porto de Recife, para fins culturais, sociais, recreativos e comerciais, com vultosos investimentos, gerando receitas patrimoniais e tarifárias, impostos e novos postos de trabalho, de maneira econômica e socialmente sustentável.

1.3. DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO

- I. No dia **17 de janeiro de 2012, às 10:00 horas**, na sede do Porto do Recife S.A., no endereço acima indicado, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, doravante simplesmente denominada COMISSÃO, em Sessão Pública, receberá das Licitantes os envelopes contendo a documentação para **HABILITAÇÃO, a METODOLOGIA DE EXECUÇÃO e a PROPOSTA COMERCIAL**, nos termos estabelecidos neste EDITAL.

1.4. DO OBJETO DA LICITAÇÃO

- I. Esta Licitação tem por objeto o **arrendamento de áreas e instalações portuárias não operacionais**, localizadas dentro da área do Porto Organizado de Recife, com fundamento no disposto no art. 34 da Lei nº 8.630/93 e no art. 2º, § 3º, inciso V, do Decreto n.º 6.620/08, destinadas à implantação e à gestão de um **“complexo integrado comercial, hoteleiro, de convenções e exposições”**, a ser explorado comercialmente por Sociedade de Propósito Específico (SPE) a ser criada pela Licitante Vencedora, pelo qual será devido o pagamento do arrendamento mensal em favor da AUTORIDADE PORTUÁRIA.
- II. A ARRENDATÁRIA deverá efetuar a instalação do empreendimento, observando todas as características mínimas exigidas neste edital e as que porventura constarem da METODOLOGIA DE EXECUÇÃO que vier a ser aprovada pela **COMISSÃO**, bem como administrar os empreendimentos sob sua conta e risco, que deverão ser mantidos até sua efetiva reversão em favor da União.
- III. A ARRENDATÁRIA, em contrapartida pelo uso da área arrendada e do direito exclusivo de explorar comercialmente o **complexo integrado comercial, hoteleiro, de convenções e exposições** pelo período do arrendamento, deverá realizar investimentos de conformidade com as especificações e exigências mínimas estabelecidas no TERMO DE REFERÊNCIA - ANEXO I.
- IV. A LICITANTE deverá observar rigorosamente em sua proposta, a finalidade quanto ao uso e a ocupação de cada área ou edificação objeto da presente licitação, conforme especificado na “Descrição das Áreas a Serem Arrendadas e Respectivas Finalidades”.
- V. Estima-se, para efeito de qualificação econômico-financeira dos licitantes, o valor mínimo de contratação em **R\$ 151.060.507,00 (cento e cinquenta e hum milhões, sessenta mil, quinhentos e sete reais)**, sendo **R\$ 50.437.311,00 (cinquenta milhões, quatrocentos e trinta e sete mil, trezentos e onze reais)** relativos ao valor da remuneração pelo uso das áreas arrendadas e **R\$ 100.623.196,00 (cem milhões, seiscentos e vinte três mil, cento e noventa e seis reais)** referentes aos investimentos mínimos previstos, conforme memória de cálculo abaixo:

Parcela Fixa				
Fase	Período (Meses)	R\$/M2	Área (M2)	Total R\$
Construção	60	0,26	32.341,03	R\$ 1.164.611,00
Operação	240	2,63	32.341,03	R\$ 22.455.246,00
TOTAL				R\$ 23.619.857,00

Parcela Variável				
Fase	Período (Meses)	%	Faturamento Mínimo	Total R\$
Operação	240	2,7	992.048.560,00	R\$ 26.817.454,00
Parcela Fixa + Parcela Variável =				R\$ 50.437.311,00

1.5. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS A SEREM ARRENDADAS E RESPECTIVAS FINALIDADES:

Armazém 09: concluído em 1917: Área de construção: 2.039,68m² (105,41m x 19,35m), estrutura metálica, fundação direta, paredes em concreto armado, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação carga geral diversificada. Carga admissível 40,0 kN/m².

Finalidade: Implantação, manutenção e exploração comercial de escritórios para o desempenho de atividades comerciais compatíveis com o plano de desenvolvimento urbano da cidade, com ar-condicionado central, automação predial, gerador, controle de acesso por cartão magnético, CFTV – circuito fechado de TV e vagas de garagem privativas para todas as unidades;

Armazém 12: concluído em 1925: Área de construção: 1.666,48m² (85,68m x 19,45m), estrutura em concreto armado, fundação direta, paredes em alvenaria, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação sacaria. Carga Admissível 40,0 kN/m².

Armazém 13: concluído em 1925: Área de construção: 1.666,48m² (85,68m x 19,45m), estrutura em concreto armado, fundação direta, paredes em alvenaria, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação sacaria. Carga Admissível 40,0 kN/m².

Armazém 14: concluído em 1929: Área de construção: 2.375,62m² (122,21m x 19,44m), estrutura em concreto armado, fundação em estacas de madeira, paredes em alvenaria, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação carga frigorificada. Carga Admissível 40,0 kN/m².

Finalidade: Implantação, manutenção e exploração comercial de restaurantes, bares, lojas de entretenimento e comerciais, locais para exposições e eventos fechados, contendo número de vagas de garagem compatível;



Armazém 15: concluído em 1929: Área de construção: 1.643,71m² (85,61m x 19,20m), estrutura metálica, fundação direta, paredes em concreto armado, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação pescados. Carga Admissível 40,0 kN/m².

Antigo Prédio da Conab: prédio com 8 (oito) pavimentos em estrutura de concreto armado em ruínas, com fechamento em alvenaria, com área construída aproximada de 2.880 m², onde funcionava o Frigorífico Cibrazem, situado na retaguarda do cais 15, localizado em área aproximada de 5.033,60 m².

Pátio 15 norte e áreas contíguas - Concluído em 1923: Área de 4.067,86m², descoberta, pavimentação em paralelepípedos. Carga Admissível 40,0 kN/m².

Finalidade: Implantação, manutenção e exploração comercial de hotel e/ou apartamentos de longa estada, com no mínimo 200 (duzentas) unidades, observando o padrão igual ou superior a 3 (três) estrelas com restaurantes, lojas, bares, salas de reunião, piscina, academia de ginástica e contendo número de vagas de garagem compatível;

Armazém 16: concluído em 1938: Área de construção: 3.656,02m² (150,33m x 24,32m), estrutura metálica, fundação direta, paredes em concreto armado, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação sacaria de açúcar. Carga Admissível 40,0 kN/m².

Armazém 17: concluído em 1937: Área de construção: 7.175,37m² (185,41m x 38,70m), estrutura metálica, fundação direta, paredes em concreto armado, cobertura em telhas francesas sobre estrutura de sustentação metálica. Destinação sacaria de açúcar. Carga Admissível 40,0 kN/m².

Área entre os armazéns 16 e 17 - trecho de rua exclusiva para os armazéns (não urbana), descoberta, pavimentação em paralelepípedos e áreas contíguas, somando 3.016,21m².

Finalidade: Implantação, manutenção e exploração comercial de Centro de Convenções e exposições integrado ao hotel, com capacidade mínima de 4.000 (quatro mil) pessoas, com espaços modulares para possibilitar o maior número de eventos possíveis e contendo número de vagas de garagem compatível.

Armazém 18 e áreas contíguas : concluído na década de 70: Área de construção: 6.000m² (150,00 x 40,00m), estrutura em concreto armado, fundação direta, paredes em alvenaria de blocos de cimento, cobertura em telhas de alumínio sobre estrutura de sustentação de alumínio. Destinação sacaria e carga geral. Carga Admissível 40,0 kN/m². Pátio descoberto de contorno, pavimentação em paralelepípedos, área de 7.014,18m². Carga admissível 40,00 KN/m².

Pátio 14 Sul - Concluído em 1923: Área de 5.845,00m², descoberto, pavimentação em paralelepípedos. Carga Admissível 40,0 kN/m².

Finalidade: Área de expansão cujo uso será definido posteriormente.

1.6. DAS DEFINIÇÕES

I. Para efeitos deste EDITAL considera-se:

- a. **Adjudicatária:** a pessoa jurídica ao qual será adjudicado o objeto da Licitação;
- b. **Porto do Recife S.A.:** a concessionária do Porto de Recife, com a qual será celebrado o contrato de arrendamento de área portuária não operacional;
- c. **Área do Porto Organizado:** a área do Porto do Recife, compreendida pelas instalações portuárias, quais sejam, ancoradouros, docas, cais, pontes e piers de atracação e acostagem,



terrenos, edificações e vias de circulação interna, assim como a infra-estrutura de acesso aquaviário ao porto, tais como guias-correntes, quebra-mares, canais, bacias de evolução e áreas de fundeio mantidas pelo Porto do Recife S.A., conforme Portaria 1.031, de 20.11.93, do Ministério dos Transportes.

- d. **Arrendante:** o Porto do Recife S.A.;
- e. **Arrendatária:** a sociedade de propósito específico a ser constituída, sob a forma de Sociedade Anônima, pela licitante vencedora desta Licitação, com a qual será celebrado o contrato de arrendamento;
- f. **Autoridade Portuária:** o Porto do Recife S.A.;
- g. **Comissão:** a Comissão Especial de Licitação designada para a execução deste procedimento administrativo licitatório;
- h. **CAP:** o Conselho de Autoridade Portuária do Porto de Recife;
- i. **Contrato de Arrendamento:** constitui espécie do gênero contrato administrativo e se regula pelas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se, supletivamente, as disposições do direito privado, o CONTRATO DE ARRENDAMENTO será celebrado entre o Porto do Recife S.A. e a LICITANTE VENCEDORA.
- j. **Data de Início da atividade:** data a partir da qual a ARRENDATÁRIA estará autorizada a utilizar e explorar comercialmente a área portuária não operacional licitada;
- k. **Estado:** o Estado de Pernambuco;
- l. **Início das Atividades:** data em que a ARRENDATÁRIA inicia, efetivamente, o gerenciamento, a administração, a operação e a exploração da área portuária não operacional licitada;
- m. **Início do Arrendamento:** data em que inicia, efetivamente, a contagem do período de vigência do Contrato de Arrendamento, definida pela data de celebração do Contrato de Arrendamento;
- n. **Licitação:** o procedimento administrativo mediante o qual o Porto do Recife S.A. selecionará a proposta mais vantajosa para a contratação do objeto de que trata este EDITAL;
- o. **Licitante potencial:** a pessoa jurídica que adquiriu o EDITAL desta Concorrência;
- p. **Licitante:** a pessoa jurídica que participe desta Licitação;
- q. **Município:** o Município de Recife;
- r. **Obras:** o conjunto das obras a serem construídas pela ARRENDATÁRIA nos termos previstos neste EDITAL;
- s. **OGMO:** o Órgão de Gestão de Mão-de-Obra do Trabalho Portuário, nos termos definidos pela Lei N° 8.630/93;
- t. **Plano de Negócio:** o conjunto de informações a ser elaborado pela Licitante, cobrindo o prazo do arrendamento, contendo todos os elementos financeiros relativos à execução do contrato;

- u. **Poder Regulamentador:** o poder inerente a determinadas autoridades de expedir os regulamentos do Porto Organizado, na forma e nos limites previstos em Lei;
- v. **Poder Concedente:** a União, através do Porto do Recife S.A.;
- w. **Projeto Básico:** o conjunto de elementos com nível de precisão adequado, desenvolvido com base no Projeto Conceitual de Referência, que possibilite avaliar as proposições da Licitante para a execução das obras, dos serviços e do aparelhamento da área portuária não operacional licitada em cada fase do arrendamento, elaborado de acordo com as demais condições e especificações estabelecidas neste EDITAL e em seus Anexos, assim como nas normas técnicas aplicáveis, contendo plantas, desenhos, cálculos, cronogramas físico-financeiros, memoriais descritivos, planilhas de custos unitários e globais, programa de aparelhamento e todas as demais informações necessárias à implantação do Empreendimento.
- x. **Termo de Referência:** o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para caracterizar as especificações e exigências mínimas relativas às obras e serviços de construção, aparelhamento e operação do Empreendimento em cada fase do arrendamento.
- y. **Projeto Executivo:** o conjunto de elementos precisamente detalhados, desenvolvido com base no Termo de Referência e na PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO da Licitante Vencedora, que possibilitem a plena execução das obras, dos serviços, do aparelhamento e da operação do empreendimento em cada fase do arrendamento, elaborado de acordo com as condições e especificações estabelecidas neste EDITAL e em seus Anexos, assim como nas normas técnicas aplicáveis, contendo plantas, desenhos, cálculos, cronogramas físico-financeiros, memoriais descritivos, planilhas de custos unitários e globais, programa de aparelhamento e todas as demais informações necessárias à implantação do empreendimento, a ser apresentado à aprovação do Porto do Recife S.A. em até 90 (noventa) dias da data de celebração do Contrato de Arrendamento.
- z. **Área Portuária Não Operacional Licitada:** correspondente ao conjunto das instalações portuárias sob a administração da ARRENDATÁRIA, destinada à revitalização para fins culturais, sociais, recreativos e comerciais do Porto de Recife, na forma prevista neste EDITAL e anexos;
- aa. **Termo de Aceitação dos Investimentos:** documento expedido pelo Porto do Recife S.A., após ampla vistoria, tendo como referência a PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO da Licitante vencedora e o Projeto Executivo da área portuária operacional licitada, atestando a aceitação das obras, as instalações e os aparelhamentos realizados ao final do prazo máximo estabelecido para a conclusão das obras;
- bb. **Valor do Contrato de Arrendamento:** valor nominal correspondente à soma dos valores a serem pagos pela arrendatária como contrapartida pelo uso das áreas e instalações arrendadas, bem com os investimentos mínimos exigidos durante todo o período de vigência do contrato;
- cc. **Valor do Arrendamento:** aquele devido mensalmente pela arrendatária à Autoridade Portuária, em função do uso das áreas, instalações e equipamentos arrendados, composto de uma fração proporcional do Valor do Contrato, apurada no mês de competência;
- dd. **Agência Reguladora:** Agência Nacional de Transportes Aquaviários;
- ee. **Órgão ambiental competente:** órgão de proteção e controle ambiental do poder executivo federal, estadual ou municipal, responsável pelo licenciamento ambiental das atividades

licitadas, bem como pela fiscalização dessas quanto às exigências previstas no referido licenciamento, no âmbito de suas competências;

ff. SRF: Secretaria de Receita Federal;

gg. SUSEP: Superintendência de Seguros Privados do Ministério da Fazenda;

hh. Empresas do mesmo grupo empresarial: pessoas jurídicas que integrem grupo de sociedades de que a Licitante seja integrante, como controladora ou controlada, na forma do disposto nos arts. 265 a 268 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

1.7. DOS ANEXOS DO EDITAL

I. Integram este EDITAL os seguintes anexos:

- A) ANEXO I – Termo de Referência;
- B) ANEXO II – Minuta do Contrato de Arrendamento;
- C) ANEXO III - Declaração de Visita Técnica Efetuada;
- D) ANEXO IV - Modelo de Cronograma físico-financeiro de Implantação do Empreendimento;
- E) ANEXO V – Planta Geral de Localização das Instalações a serem Arrendadas;
- F) ANEXO VI – Modelo de Declaração de Cumprimento Inciso XXXIII do art. 7º Const. Federal;
- G) ANEXO VII – Modelo de Declaração de Conhecimento;
- H) ANEXO VIII – Modelo de Carta Credencial;
- I) ANEXO IX - Modelo de Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo;
- J) ANEXO X - Modelo de Declaração Inexistência Fato Superveniente;
- K) ANEXO XI – Modelo Carta Proposta.

1.8. DOS ASPECTOS ECONÔMICOS DO ARRENDAMENTO

- I. O ARRENDAMENTO não contará com aportes financeiros do Governo Federal, Estadual, Municipal ou do Porto do Recife S.A., e se constitui, fundamentalmente, como um arrendamento de áreas portuárias não operacionais, destinadas à revitalização cultural, social, recreativa e comercial do Porto de Recife, nos termos definidos neste EDITAL.
- II. O EMPREENDIMENTO contará com aportes financeiros do Porto do Recife S.A. no que concerne ao investimento em obras de melhorias de acessibilidade nas áreas públicas existentes no entorno dos armazéns objeto da presente licitação.
- III. Os custos de manutenção das áreas públicas descritas no item anterior serão de responsabilidade da ARRENDATÁRIA.
- IV. As receitas para a cobertura dos encargos da ARRENDATÁRIA advirão exclusivamente das atividades empresariais a serem desenvolvidas e que se encontram previstas neste edital para exploração comercial da área portuária não operacional.

2. DA LICITAÇÃO

2.1. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

- I. O EDITAL e seus anexos, assim como o respectivo aviso de licitação, serão colocados à disposição dos interessados para consulta na sede da Administração do Porto de Recife.



- II. Todas as modificações e/ou alterações relativas ao EDITAL serão informadas, bem como notificadas às licitantes potenciais por email informado na hora da entrega do “Formulário de Identificação” (item 2.1V).
- III. Porto do Recife S.A. não se responsabiliza por eventuais dificuldades de acesso a Internet por parte dos interessados na Licitação.
- IV. Este EDITAL e seus Anexos podem ser obtidos na sede da entidade licitante, no endereço constante do item 1 acima, para tanto deveser levado CD ou Pen Drive virgem para serem copiados.
- V. Por ocasião da retirada do EDITAL na sede do Porto do Recife S.A., a pessoa jurídica interessada deverá preencher o “Formulário de Identificação”, a ser fornecido pela entidade licitante, no qual prestará as seguintes informações:
 - a. Nome da pessoa jurídica interessada;
 - b. Endereço, cidade e estado;
 - c. Número de inscrição no CNPJ/MF;
 - d. E-mail, telefone e fax;
 - e. Nome(s) da(s) pessoa(s) física(s) representante(s), bem assim outros dados que facilitem e assegurem os contatos da COMISSÃO com a Licitante Potencial.

OBS. O não preenchimento e entrega do “Formulário de Identificação” exime a CEL de comunicar a empresa eventuais retificações ocorridas no instrumento convocatório, bem como quaisquer informações adicionais.

- VI. Retirado ou adquirido o EDITAL, a pessoa jurídica interessada passa a ser considerada, para os fins previstos neste EDITAL, como “Licitante Potencial”, **não sendo vedada a participação de outros interessados que tenham obtido o Edital de forma diversa.**

2.2. DA PARTICIPAÇÃO

- I. Poderão participar da Licitação empresas brasileiras, que satisfaçam plenamente todas as cláusulas deste EDITAL e as disposições da legislação em vigor, especialmente as disposições do art. 33 da Lei nº 8.666/93.
- II. Não poderá participar da Licitação empresa e suas eventuais subcontratadas cujos dirigentes ou responsáveis técnicos sejam ou tenham sido ocupantes de cargo de direção, assessoramento superior, assistência intermediária, cargo efetivo ou emprego no Porto do Recife S.A., nos últimos 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos anteriores à data da publicação do Aviso desta Licitação.
- III. É vedada a participação de pessoa jurídica em regime de recuperação judicial ou que tenha sido declarada inidônea por qualquer órgão da Administração Pública direta ou indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal, ou dos Municípios ou, ainda, que esteja com o direito de participar de licitação suspenso.
- IV. Em razão da dimensão do empreendimento e pelo caráter atípico da modalidade de arrendamento portuário (não operacional), não será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio.
- V. A participação nesta Licitação induz à aceitação de todos os termos, cláusulas e condições do presente EDITAL, dos seus Anexos e das normas que o integram.
- VI. O disposto no item anterior não prejudica, em nenhuma hipótese, o exercício do direito de impugnação.

2.3.DA CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO ARRENDATÁRIA

- I. Deverá ser constituída uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), bem como a exibição prévia do seu acordo de sócios ou acionistas, se houver, ou declaração de sua inexistência firmada pelo representante legal da sociedade, a qual será responsável pelo integral cumprimento do objeto do contrato de arrendamento, e denominada, neste Edital, como ARRENDATÁRIA.
- II. O instrumento de constituição da Sociedade de Propósito Específico deverá prever a responsabilidade solidária de suas integrantes em relação às obrigações da SPE ARRENDATÁRIA, com renúncia expressa a benefício de ordem.
- III. Sob pena de extinção do arrendamento, a transferência do controle societário da ARRENDATÁRIA dependerá de prévia anuência da Autoridade Portuária, e deverá ser comunicada à ANTAQ, tendo em vista o disposto no art. 20, inciso II, alínea “b” da Lei n.º 10.233, de 5 de junho de 2001
- IV. A simples alteração da composição societária, que não caracterize a transferência do controle societário, não necessita de subordinação à Autoridade Portuária e à ANTAQ, devendo apenas haver a prévia comunicação àquelas, sempre preservando as condições técnicas e operacionais.
- V. A SPE ARRENDATÁRIA deverá assumir a forma de sociedade anônima, na conformidade da lei brasileira, e o seu objeto social restringir-se-á, exclusivamente, à exploração do arrendamento licitado no presente instrumento convocatório.
- VI. A SPE ARRENDATÁRIA poderá assumir a forma de companhia aberta, com valores mobiliários admitidos a negociação no mercado.
- VII. A SPE ARRENDATÁRIA deverá obedecer a bons padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, conforme regulamento previsto no art. 9º, §3º, da Lei n.º 11.079/2004.
- VIII. Aos membros do Conselho de Administração da SPE ARRENDATÁRIA, fica vedada a acumulação do cargo de Diretor; outrossim, os cargos de Diretor da SPE ARRENDATÁRIA não podem ser exercidos por membros de órgãos de administração e empregados, bem como respectivos cônjuges, companheiros e parentes até terceiro grau, da licitante vencedora, quer seja essa uma sociedade ou grupo de sociedades consorciadas.
- IX. Para os fins previstos nos itens anteriores, a Licitante vencedora deverá submeter à prévia aprovação do Porto do Recife S.A. os atos constitutivos da ARRENDATÁRIA.
- X. A empresa ARRENDATÁRIA deverá prestar, previamente à formalização do contrato de arrendamento e outras avenças, as garantias previstas neste EDITAL.

2.4.DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

- I. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este EDITAL por irregularidade, devendo protocolar o pedido no Porto do Recife S.A. até 5 (cinco) dias úteis antes da data estabelecida no item 1.3 1, devendo a entidade licitante julgar e responder a impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista no § 1º do art. 113 da Lei n.º 8.666/93.
- II. Decairá do direito de impugnar os termos deste EDITAL a Licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a data estabelecida no item 1.3 1, sem prejuízo da comunicação de

eventuais falhas ou irregularidades que viciariam este EDITAL, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

- III. A impugnação feita tempestivamente pela Licitante não a impedirá de participar do processo licitatório, até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente. A inabilitação da licitante importa preclusão do seu direito de participar as fases subsequentes.

2.5. DOS CRITÉRIOS PARA JULGAMENTO DAS PROPOSTAS COMERCIAIS

- I. Como critério objetivo para o julgamento das propostas comerciais, a presente Concorrência levará em conta exclusivamente a **maior oferta** para o **Valor do Arrendamento** oferecido ao Porto do Recife S.A, considerando-se o cálculo da Oferta da Remuneração do Arrendamento a valor presente, conforme modelo constante do **Anexo I – Termo de Referência**.

2.6. DO PROCESSAMENTO E DO JULGAMENTO DA LICITAÇÃO

- I. A CONCORRÊNCIA será processada e julgada com observância dos seguintes procedimentos:
 - a. Abertura dos envelopes contendo a documentação relativa à HABILITAÇÃO das Licitantes, sua apreciação, julgamento e divulgação do resultado;
 - b. Devolução, aos concorrentes inabilitados, dos envelopes fechados contendo, respectivamente, as PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO e as PROPOSTAS COMERCIAIS;
 - c. Abertura dos envelopes contendo as PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO das Licitantes habilitadas, sua apreciação e divulgação do resultado;
 - d. Devolução dos envelopes contendo as PROPOSTAS COMERCIAIS às Licitantes cujas PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO não tenham sido aceitas;
 - e. Abertura dos envelopes contendo as PROPOSTAS COMERCIAIS dos concorrentes cujas PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO tenham sido aceitas, sua apreciação e divulgação do resultado;
 - f. Verificação da conformidade de cada PROPOSTA COMERCIAL com os requisitos do EDITAL, promovendo-se a desclassificação das PROPOSTAS desconformes ou incompatíveis;
 - g. Julgamento e classificação das PROPOSTAS COMERCIAIS de acordo com os critérios de avaliação estabelecidos neste EDITAL e divulgação do resultado;
 - h. Homologação, pelo Diretor Presidente do Porto do Recife S.A., quanto à classificação e à adjudicação do objeto da Licitação.
- II. A abertura dos envelopes contendo a documentação para HABILITAÇÃO, as PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO e as PROPOSTAS COMERCIAIS será realizada sempre em ato público, previamente designado, observando-se o prazo para a interposição de recursos ou mediante desistência expressa dele ou, ainda, após o julgamento dos recursos interpostos, sendo lavrada ata circunstanciada, que será assinada pelos Licitantes presentes e pelos membros da COMISSÃO.
- III. É facultada à COMISSÃO ou ao Diretor Presidente do Porto do Recife S.A., em qualquer fase da CONCORRÊNCIA, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar originariamente da proposta.
- IV. O exame da documentação pelos representantes das licitantes poderá ser transferido para dia e horário designados pela COMISSÃO para cada licitante e registrado na ata respectiva, quando o horário avançado não permitir que possa ser feito por todos no curso da sessão.



- V. A intimação dos julgamentos de habilitação e de inabilitação das Licitantes, bem assim de classificação e de desclassificação das propostas, será feita às participantes diretamente, em reunião para a qual serão todas convocadas, sendo a ciência da decisão intimada lavrada, por assinatura dos representantes, aposta na respectiva ata. Idêntico procedimento será adotado na divulgação dos julgamentos dos recursos, procedendo a COMISSÃO a comunicados diretos, via carta ou fax, num e noutra casos, às licitantes cujos representantes não tenham comparecido às reuniões em que tenham ocorrido as respectivas divulgações.
- VI. Ultrapassada a fase de HABILITAÇÃO e abertas as PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO ou as PROPOSTAS COMERCIAIS, não cabe desclassificar as Licitantes por motivo relacionado com a HABILITAÇÃO, salvo em razão de fatos supervenientes ou só conhecidos após os julgamentos.
- VII. Após a fase de HABILITAÇÃO, não cabe desistência das propostas, salvo por motivo justo, decorrente de fato superveniente e aceito pela COMISSÃO.
- VIII. No julgamento das PROPOSTAS COMERCIAIS não será considerada qualquer oferta de vantagem não prevista neste EDITAL.
- IX. Não será considerada, também, na PROPOSTA COMERCIAL, vantagem baseada nas ofertas das demais Licitantes.
- X. No caso de empate entre duas ou mais PROPOSTAS COMERCIAIS, a classificação far-se-á por sorteio, em ato público, para o qual todas as Licitantes serão convocadas.
- XI. Se todas as Licitantes forem inabilitadas ou se todas as PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO forem julgadas inaceitáveis ou, ainda, se todas as PROPOSTAS COMERCIAIS forem desclassificadas, a COMISSÃO poderá fixar às Licitantes, em cada caso, o prazo de 8 (oito) dias úteis para a apresentação de nova documentação ou de outras propostas, escoimadas dos vícios ou irregularidades nelas apontadas.

2.7. DOS CUSTOS DA LICITAÇÃO

- I. A Licitante arcará com todos os custos relacionados com a preparação e a apresentação de sua documentação; a entidade licitante, em nenhuma hipótese, será responsável por tais custos, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos na Licitação ou os resultados desta.

3. DA VISITA AO PORTO

- I. Sendo exigência de que os interessados em participar desta Licitação conheçam as condições locais do sítio do arrendamento, será obrigatória a visita às áreas portuárias não operacionais, com o acompanhamento de técnicos do Porto do Recife S.A., habilitados a prestar todos os esclarecimentos necessários.
- II. A visita será realizada no dia 12/12/2011 e 19/12/11 das 08h00min às 11h30min e das 14h00min às 16h30min, horário de Recife/PE, caso a empresa interessada prefira realizar a referida visita em data diferente das sugeridas, deverá, fazê-la até o 5º (quinto) dia útil que anteceder a data de abertura do presente certame, devendo as interessadas agendar a participação do seu Responsável Técnico, integrante do seu quadro de responsáveis técnicos, com a possível antecedência, entrando em contato com a Administração do Porto do Recife através dos telefones: (81) 3183-1971 e (81) 3183-1903, a qual deverá emitir Declaração de Visita efetuada conforme modelo constante do Anexo III, **documento este que deverá integrar o envelope de habilitação.**

4. DO ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO EDITAL

- I. A Licitante deve examinar, cuidadosamente, todas as instruções, condições, quadros, estudos e projetos disponíveis, documentos-padrão, exigências, leis, decretos, normas, especificações e outras referências citadas neste EDITAL e em seus Anexos.
- II. Eventuais deficiências no atendimento aos requisitos e exigências para a apresentação da DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO, assim como para a apresentação da PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO e da PROPOSTA COMERCIAL serão consideradas de responsabilidade exclusiva da Licitante.
- III. Os documentos e Propostas que não atenderem aos requisitos estabelecidos no EDITAL e em seus Anexos implicarão na inabilitação, na não aceitação da PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO ou na desclassificação da Proposta Comercial da Licitante.
- IV. A Licitante deverá apresentar a sua proposta considerando o conjunto das áreas e instalações objeto da presente licitação, ou seja, não será permitida uma proposta de arrendamento parcial das áreas e instalações, observada a volumetria, o gabarito, as normas de regência em relação às obras e as normas de proteção ao patrimônio histórico e cultural.

4.1. DA OBTENÇÃO DE LICENÇAS

- I. Caberá à ARRENDATÁRIA obter todas as licenças e autorizações necessárias à execução das obras e atividades comerciais da área arrendada.
- II. Será de responsabilidade da ARRENDANTE a obtenção da Licença Prévia Ambiental (L.P).

4.2. DA PROTEÇÃO AMBIENTAL

- I. A ARRENDATÁRIA obriga-se a cumprir o disposto na legislação nacional, estadual e municipal relativa à matéria de proteção ambiental.
- II. A ARRENDATÁRIA enviará à ADMINISTRAÇÃO DO PORTO, anualmente, cópias dos relatórios que lhe tenham sido solicitados pelos organismos encarregados da proteção ambiental.
- III. A ADMINISTRAÇÃO DO PORTO exigirá da ARRENDATÁRIA, no curso do ARRENDAMENTO, o cumprimento dos programas e medidas de proteção e recuperação do meio ambiente, a que estiver obrigada.

4.3. DA EXECUÇÃO DE OBRAS

- I. A execução de obras e instalações do EMPREENDIMENTO só terá início após o integral cumprimento, pela ARRENDATÁRIA das exigências formuladas neste EDITAL, assim como do parecer da ADMINISTRAÇÃO DO PORTO.
- II. As obras e serviços devem ser executados dentro do prazo previsto na Metodologia de Execução desta LICITAÇÃO, constantes do Projeto oferecido pela ADJUDICATÁRIA, prazo este, que só poderá ser alterado na ocorrência de força maior, de caso fortuito, de fato do príncipe, de fato da administração ou de interferências imprevistas, devidamente justificadas, nos termos definidos neste EDITAL.

- III. Qualquer alteração no prazo de implantação do Projeto ou modificação do Projeto que afete as garantias contratuais deve ser submetida pela ARRENDATÁRIA à ADMINISTRAÇÃO DO PORTO para aceitação, se for o caso.
- IV. Caso se verifique, na execução das obras, que não estão sendo atendidas as exigências técnicas pertinentes, a ADMINISTRAÇÃO DO PORTO terá o direito de exigir que a ARRENDATÁRIA, as suas expensas, execute as modificações que permitam atender tais exigências.

4.4. DAS OBRAS FUTURAS

- I. É assegurado à ARRENDATÁRIA o direito à modernização, ao aperfeiçoamento e à ampliação de suas instalações, respeitados os limites da poligonal da área arrendada e observadas as normas de regência e as disposições deste edital e seus anexos.
- II. As obras necessárias para o desenvolvimento das novas funções devem, sempre que possível, ser adaptadas à forma dos armazéns portuários cuja volumetria deverá ser mantida.
- III. Pequenos saques e marquises poderão ser utilizados a fim de permitir as adaptações necessárias, bem como para individualizar as unidades dos imóveis, devendo, porém, permanecer clara a memória do Porto e sem descaracterizar suas instalações.
- IV. O acesso público às quatro fachadas de cada unidade deve valorizar a circulação, a observação de cada detalhe, o passeio contínuo à beira mar, sem obstáculos, inclusive aos portadores de deficiência.
- V. Sempre que for possível, o projeto deverá prever a inserção de áreas verdes com plantas ornamentais compatíveis ao clima, criando sombra aos caminhos, vida à arquitetura e temperatura mais agradável.
- VI. A transparência deve ser incentivada, permitindo que o público tenha pontos de visão do mar mesmo ao circular pela Av. Alfredo Lisboa. O marco zero deve permanecer como é.
- VII. A segurança deve merecer atenção especial, tanto em relação ao cais (proteção adequada) quanto ao policiamento. O passeio deve ser tranqüilo
- VIII. As áreas de estacionamento, indispensáveis, devem ser tratadas com paisagismo adequado.
- IX. No Cais de Santa Rita as construções existentes poderão ser substituídas por equipamento de hotelaria e marina flutuante. Entretanto, as novas construções deverão permitir o passeio público à beira do cais e não deverão ultrapassar a altura de 25 metros, salvo por elementos complementares (mastros, antenas, casas de máquinas ou sistemas estruturais, nada que possa constituir áreas de piso ou cobertura).
- X. O conjunto urbanístico deve incorporar novas tecnologias e materiais cuidando da relação harmoniosa com as pedras centenárias dos pisos, com os telhados de barro dos armazéns, com a maresia permanente, com os modos simples e robustos do Porto.
- XI. Para os fins previstos nos itens acima, quando a modernização, o aperfeiçoamento ou a ampliação das instalações exigirem a construção de novas obras, a ARRENDATÁRIA deverá apresentar o projeto e solicitar a autorização da execução à ADMINISTRAÇÃO DO PORTO.

4.5. DA FISCALIZAÇÃO

- I. A ADMINISTRAÇÃO DO PORTO fiscalizará, diretamente, ou por intermédio de contratados, a execução das obras e dos serviços previstos no Projeto apresentado sem prejuízo das responsabilidades inerentes à ARRENDATÁRIA.
- II. No exercício da fiscalização, a ADMINISTRAÇÃO DO PORTO terá acesso aos dados relativos à administração e aos recursos técnicos utilizados pela ARRENDATÁRIA.
- III. É da ARRENDATÁRIA a responsabilidade única e exclusiva pelas obras e serviços realizados por conta do ARRENDAMENTO, ou por sua não oportuna ou adequada execução, cabendo-lhe responder por eventuais prejuízos causados à ADMINISTRAÇÃO DO PORTO ou a terceiros.
- IV. 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, tanto físicas como de projeto.
- V. Além da fiscalização da ADMINISTRAÇÃO DO PORTO, a ARRENDATÁRIA fica sujeita à fiscalização a ser exercida pelas autoridades aduaneiras, marítima, sanitária, de saúde e de polícia marítima, polícia federal e demais autoridades no âmbito de suas respectivas atribuições.

4.6. DOS CONTRATOS DA ARRENDATÁRIA COM TERCEIROS

- I. Sem prejuízo das responsabilidades e dos riscos previstos neste EDITAL, a ARRENDATÁRIA poderá contratar com terceiros o desenvolvimento de atividades inerentes, acessórias ou complementares ao ARRENDAMENTO, bem como a implantação de projetos associados, desde que não ultrapassem o prazo do ARRENDAMENTO, respeitando os limites da área arrendada.
- II. Os contratos celebrados entre a ARRENDATÁRIA e os terceiros a que se refere o item anterior reger-se-ão pelas normas de direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e a ADMINISTRAÇÃO DO PORTO.
- III. A execução das atividades contratadas pela ARRENDATÁRIA com terceiros pressupõe o cumprimento das normas legais, regulamentares e contratuais do ARRENDAMENTO.

4.7. DA APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO, DA PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO E DA PROPOSTA COMERCIAL

- I. No dia, hora e local previstos neste EDITAL, as Licitantes devem apresentar sua documentação, por intermédio de seu representante legal ou procurador devidamente habilitado ou credenciado.
- II. A documentação será entregue ao Presidente da COMISSÃO, não se admitindo remessa por via postal ou outro meio não presencial.
- III. A documentação será apresentada em língua portuguesa, datilografada ou impressa de forma legível.
- IV. A documentação deve ser apresentada em 3 (três) envelopes (invólucros) distintos, opacos, perfeitamente fechados e endereçados ao Diretor Presidente do Porto do Recife S.A..
- V. Os Envelopes devem conter, respectivamente:
 - a. Envelope n.º 1: DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO;
 - b. Envelope n.º 2: PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO;

c. Envelope n.º 3: PROPOSTA COMERCIAL.

VI. Os Envelopes devem ter a seguinte identificação:

Porto do Recife S.A.
EDITAL DE CONCORRÊNCIA Nº 007/2011
ENVELOPE N.º ____ (identificar o nº do envelope e titular a documentação contida, na forma referida no item anterior).
LICITANTE: (sua identificação, contendo Razão Social, endereço completo e nome para contato).

VII. Toda a documentação deverá ser encadernada, preferencialmente em espiral contínua, devendo os documentos ser precedidos de um SUMÁRIO, com a indicação das matérias e das páginas correspondentes.

VIII. Todas as folhas deverão ser rubricadas e numeradas seqüencialmente, apresentando-se, ao final, um "TERMO DE ENCERRAMENTO".

IX. Os documentos solicitados deverão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente; ou por **servidor integrante da Comissão de Licitação**.

X. A documentação deverá ser apresentada sem emendas ou rasuras.

XI. Deverão ser apresentados, unicamente, os documentos solicitados, evitando-se duplicidades e a inclusão de documentos supérfluos ou dispensáveis.

XII. A falta de entrega da documentação no dia, hora e local estabelecidos equivalerá à desistência da participação na Licitação.

XIII. Deixar de fornecer todas as informações ou não apresentar documentos exigidos neste EDITAL importará na inabilitação ou desclassificação da Licitante, conforme o caso, devendo ser examinadas todas as instruções deste EDITAL

4.8. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

4.8.1. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA

I. A documentação relativa à habilitação jurídica consiste em:

- a. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- b. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de eleição da diretoria em exercício;

4.8.2. DA REGULARIDADE FISCAL

I. A documentação relativa à regularidade fiscal consiste em:

- a. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do Ministério da Fazenda;
- b. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual, do Distrito Federal ou municipal, se houver, relativo à sede da Licitante;

- c. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual, do Distrito Federal e Municipal da sede da Licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- d. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social – INSS;
- e. Comprovação de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

4.8.3.DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- I. Registro ou inscrição na entidade profissional competente;
- II. Comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;
- III. Comprovação, fornecida pelo órgão licitante, de que recebeu os documentos, e de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;
- IV. Comprovação de aptidão através de atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrados nas entidades profissionais competentes, demonstrando que a licitante, ou de terceiras por ela indicadas, possui em seu quadro permanente, na data prevista para a entrega da proposta, profissional de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, detentor de atestado de responsabilidade técnica por execução de obra e de serviço de características semelhantes ao objeto da licitação, limitadas estas exclusivamente às parcelas de maior relevância e valor significativo, assim entendidas:
 - a. Execução de obras e serviços de empreendimentos similares;
 - b. Elaboração de projetos de engenharia de empreendimentos similares;
 - c. Experiência na prestação de serviços de análise de viabilidade econômico-financeira para processos de concessão pública de complexos multifuncionais e/ou de entretenimento, de empreendimentos com valores de investimento superiores a **R\$ 109.000.000,00 (cento e nove milhões de reais)**;
 - d. Execução de Píer em concreto armado com no mínimo 100 m de comprimento, com 10 m de largura, e apoiado sobre estacas metálicas e/ou de concreto;
- V. **Em razão da dimensão do empreendimento e pelo caráter atípico da modalidade de arrendamento portuário (não operacional), a licitante deverá demonstrar** capacidade técnico-operacional por meio de atestado(s) fornecido(s) por empresa(s) de direito público ou privado, emitido(s) em favor da licitante, ou de terceiras por ela indicadas, acompanhada(s) do(s) respectivo(s) Certificado(s) de Acervo Técnico – CAT, expedido(s) pelo CREA(S) ou demais conselhos profissionais (CRA, CORECON, CRC etc.) competentes da(s) região(ões) onde o(s) serviço(s) tenha(m) sido realizado(s), compatíveis em características e quantidades com o objeto da licitação, demonstrando a aptidão da licitante para desempenho das seguintes atividades, consideradas de elevada relevância técnica e valor significativo:
 - a. Execução de obras e serviços de empreendimentos similares com área de construção maior ou igual a 42.000 m²;
 - b. Elaboração e ou coordenação de projetos de engenharia de empreendimentos similares com área de construção maior ou igual a 10.000 m²;



- c. Experiência na prestação de serviços de análise de viabilidade econômico-financeira para processos de concessão pública de complexos multifuncionais e/ou de entretenimento, de empreendimentos com valores de investimento superiores a **R\$ 109.000.000,00 (cento e nove milhões de reais)**;
- d. Execução de Píer em concreto armado apoiado sobre estacas metálicas e/ou de concreto;

OBS: a comprovação das exigências de que tratam os subitens “a”, “b”, “c” e “d” deverá dar-se através da apresentação de no máximo 04 (quatro) contratos. No entanto, cada item de serviço deverá ser atendido integralmente por um único contrato, não sendo permitida a soma de mais de um contrato para atendimento de um mesmo item de serviço.

OBS: entende-se como obras e serviços de empreendimentos similares, hotéis, centros de convenções, centros empresariais, shopping center, complexos multifuncionais, etc....

OBS: a comprovação da qualificação técnica de que trata o presente item poderá se dar mediante apresentação de atestados de **empresas terceiras indicadas pelas licitantes como executantes das obras e serviços objeto da presente licitação**, caso venham a ser vencedoras. Neste caso, as obras deverão ser necessariamente realizadas pela empresa terceira que forneceu os atestados utilizados para fins de habilitação, sob pena de ser considerada a inexecução total do contrato de arrendamento, salvo justificativa devidamente apresentada e aceita pela Administração do Porto de Recife.

VI. A comprovação de vinculação do profissional pertencente ao quadro permanente detentor do acervo técnico deverá atender os seguintes requisitos:

- a. **Empregado:** cópia da ficha ou livro de registro de empregado registrada na DRT, ou ainda, cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social;
- b. **Sócio:** Contrato social ou estatuto social, devidamente registrado no órgão competente;
- c. **Diretor:** cópia do contrato social em se tratando de firma individual ou limitada ou cópia da ata de eleição devidamente publicada na imprensa, em se tratando de sociedade anônima; e
- d. **Responsável Técnico:** cópia da Certidão expedida pelo CREA ou demais conselhos profissionais (CRA, CORECON, CRC etc.) competentes da Sede ou Filial da licitante, onde consta o registro do profissional como Responsável Técnico.

4.8.4.DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- I. A documentação relativa à **qualificação econômico-financeira** será constituída por:
 - a. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da Licitante, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados na forma da Lei, quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data estabelecida no item 1.3 1 deste EDITAL, acompanhado da respectiva publicação em órgão de imprensa oficial;
 - b. Certidão negativa de falência ou recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da Licitante, emitida no máximo até 90 (noventa) dias da data estabelecida no item 1.3 1 deste EDITAL;
 - c. Certidão ou documento correspondente, emitido pelo órgão judiciário, que indique o(s) distribuidor(es) existente(s) na Comarca da sede da licitante com atribuição para expedir Certidão Negativa de Falência ou Recuperação Judicial; e



- d. Comprovação de que dispõe de Patrimônio Líquido, registrado e realizado, em valores do mês da apresentação da proposta, não inferior a **R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais)**.
- II. O Licitante deverá recolher à tesouraria do Porto do Recife S.A, em até 05 (cinco) dias úteis anteriores a data de recebimento das Propostas, a “Garantia de Proposta”, com validade mínima de 60 (sessenta) dias, no valor de **R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)**. O documento de comprovação do recolhimento deverá constar da Documentação de HABILITAÇÃO (Envelope n.º 1), de que trata este EDITAL, sob pena de inabilitação.
- III. Para a “Garantia de Proposta”, de que trata o subitem I, podendo, a Licitante, optar pelas seguintes modalidades:
- i) Em espécie;
 - ii) Seguro Garantia;
 - iii) Fiança Bancária.
- IV. A Garantia da Proposta em espécie deverá ser efetuada através de depósito bancário, em favor do Porto do Recife S.A, junto ao Banco do Brasil, Agência nº 3234-4, Conta-Corrente nº 5603-0, código 0202.
- V. A Garantia da Proposta será executada quando:
- i) a Licitante, após esgotada a fase de habilitação, sem justo motivo, retirar sua Proposta durante o período de validade da mesma;
 - ii) No caso da Licitante vencedora recusar-se a assinar o Contrato.
- VI. Em casos excepcionais, o CONTRATANTE poderá solicitar aos LICITANTES a prorrogação do prazo de validade das propostas. Nestes casos a Garantia da Proposta deverá também ser prorrogada.
- VII. A Licitante poderá recusar-se a prorrogar a validade de sua proposta sem que, com isto, tenha sua Garantia de Proposta executada, entretanto isso a impedirá de prosseguir no processo licitatório e acarretará a devolução da Garantia de Proposta, bem como de todos os seus documentos que estiverem em posse da Comissão Especial de Licitação.
- VIII. O documento de comprovação do recolhimento deverá constar da Documentação de HABILITAÇÃO (Envelope n.º 1), de que trata este EDITAL, sob pena de inabilitação.

4.8.5. DO EXAME DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

- I. A COMISSÃO examinará os documentos apresentados, julgando habilitadas todas as Licitantes que atenderem integralmente aos requisitos da DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO exigidos neste EDITAL e seus Anexos, e inabilitadas as Licitantes que não atenderem aos requisitos exigidos para a HABILITAÇÃO.

4.9. DA PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO

4.9.1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- I. A METODOLOGIA DE EXECUÇÃO deve ser apresentada datilografada ou digitada em papel que identifique a Licitante, em linguagem clara e objetiva, sem erros, entrelinhas ou rasuras, devendo ser assinada por responsável legal da Licitante ou por pessoa legalmente habilitada a fazê-lo em nome da Licitante.

- II. A METODOLOGIA DE EXECUÇÃO deve atender às condições contidas neste EDITAL e em seus Anexos e deverá mencionar os investimentos a serem feitos com a competente discriminação.
- III. A METODOLOGIA DE EXECUÇÃO deverá ser elaborada com ÍNDICE REMISSIVO e será subdividida em TEMAS que obedecerão à seguinte estrutura:

1. INTRODUÇÃO

- 1.1 Estrutura Organizacional atual da Licitante, até o 3º nível hierárquico;
1.2 Organização da futura **SPE**, prevista pela Licitante, para a execução dos serviços sob a responsabilidade da **ARRENDATÁRIA**;

2. ANÁLISE ECONÔMICA E DE MERCADO

2.1 Impacto social e efeito multiplicador para a **Porto do Recife S.A.** e para o **Município de Recife/PE**, com a apresentação dos reflexos durante a implantação e na fase de operação do EMPREENDIMENTO, em termos de geração de empregos diretos e indiretos, aumento de arrecadação tributária, aumento do fluxo econômico e conseqüente melhoria das condições sócio-econômicas da população influenciada pelo “Complexo Comercial, Hoteleiro, Centro de Convenções e Exposições” a ser construído, e outros impactos previstos pela Licitante.

2.2 Perspectivas Mercadológicas da Licitante, para o empreendimento a ser implantado;

2.3 Tendências de mercado;

3. OBRAS E INSTALAÇÕES

3.1 Sumário

3.2 **Projeto do Empreendimento:** Conjunto de elementos com nível de informação adequado, desenvolvido com base no Termo de Referência, que possibilite avaliar o compromisso proposto pela Licitante para a execução das obras, dos serviços, do aparelhamento e da operação do EMPREENDIMENTO, em cada fase do arrendamento, elaborado de acordo com as demais condições e especificações estabelecidas neste EDITAL e em seus Anexos, contendo as necessárias plantas, desenhos, cálculos, cronogramas físico-financeiros de implantação, memoriais descritivos, planilhas de investimentos e do programa de aparelhamento e da operação da área licitada. A Licitante deverá apresentar seus eventuais planos de ampliação, voltados ao melhor aproveitamento das potencialidades da área objeto desta licitação, na vigência do contrato de arrendamento. Para tanto, deverá considerar a utilização do Armazém 18 e sua área de entorno, bem como do pátio 14 sul, como opções de futuras expansões.

3.3 **Estudo Preliminar do Empreendimento**, abordando os seguintes tópicos:

a) Estudo de Massa da Área e Memorial Descritivo com a planta geral da área de concessão e do entorno imediato, com todas as edificações a serem implantadas na área do empreendimento e propostas para a área de entorno.

b) Máster Plan – Desenho de Arranjo geral das instalações comerciais, hoteleiras, centro de convenções e exposições, compreendendo um Plano Geral do EMPREENDIMENTO indicando em planta baixa, na escala mínima de 1:2500, todas as edificações e benfeitorias exigidas neste Edital e o Plano de urbanização geral da área. A licitante deverá apresentar projeto conceitual destas edificações comerciais, hoteleiras, centro de convenções e exposições com suas respectivas áreas destinadas e finalidades;

c) Arquitetura do Empreendimento, com a apresentação do Plano Geral para a Área, descrevendo: o quadro geral de áreas planejadas para edificação durante o período da concessão; as inter-relações entre as edificações propostas e sua relação com a área externa; a modelagem econômico-financeira planejada e como se realizará ao longo do período da concessão; e demais informações que julgar relevantes para a perfeita compreensão do item;

d) Arquitetura de cada uma das Edificações projetadas para o empreendimento, com a apresentação de, no mínimo: planta de situação e de fluxos; planta baixa para cada nível de acesso; planta de cobertura; cortes longitudinal e transversal; fachadas principais e secundárias, materiais de revestimento a serem utilizados nas edificações (pisos, paredes e tetos); especificação dos equipamentos instalados; programa de distribuição dos espaços e memorial descritivo;

e) Projetos Conceituais, devendo abordar:

i) Estrutura, Iluminação, Climatização, Energia e Segurança eletrônica e Informática, com a apresentação de memorial descritivo dos sistemas de estrutura (fundação, estrutura e cobertura), iluminação (áreas externas, acessos, salas de apoio, área de estacionamento e de emergência), climatização (instalações comerciais, hoteleiras e centro de exposições), segurança eletrônica e informática; descrição do(s) sistemas de energia a ser(em) adotado(s) nas edificações e áreas externas para cada uma das edificações;

ii) Área de Influência, compreendendo um estudo da área de influência e de impacto na infra-estrutura urbana, contemplando, entretanto, o impacto na malha viária e eventuais recomendações de melhorias;

iii) Sistema de Abastecimento de água, esgotamento sanitário e águas servidas;

iv) Descrição através de memorial descritivo dos sistemas a serem utilizados.

3.4 Compromisso de Realização dos Investimentos: a Licitante deverá fazer constar, na sua proposta de Metodologia de Execução, declaração expressa de que realizará, se vencedora, os investimentos propostos e discriminados, no valor estimado constante das planilhas de custos apresentadas no subitem anterior.

3.5. Planejamento de Implantação do EMPREENDIMENTO: contemplando o programa de implantação de todas as edificações e benfeitorias do Complexo Comercial, Hoteleiro, e Centro de Convenções, cronograma físico-financeiro detalhado com os compromissos e datas-marco assumidas com o Poder Concedente (**Anexo IV – Modelo de Cronograma físico-financeiro de implantação do empreendimento**), e demais informações que julgar relevantes para a compreensão do item.

3.7. Estratégia de execução do EMPREENDIMENTO, devendo prever os seguintes aspectos:

a) Plano de mobilização dos recursos que pretende utilizar na implantação;

b) Caracterização, qualificação e proposição dos métodos construtivos para os serviços significativos; e

c) Descrição dos Sistemas: Plano da Qualidade; Plano de Segurança e Saúde do Trabalho; Plano de Controle Ambiental que a licitante pretende adotar durante a implementação do empreendimento.

4. EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO, compreendendo as seguintes atividades:

4.1 Administração Geral:

a) Recursos Humanos;

b) Bens Patrimoniais Móveis e Imóveis;

c) Segurança Interna;

d) Comunicação e Informática;

4.2 Operação e Manutenção:

a) Modelo de Gestão do “Complexo Comercial, Hoteleiro, Centro de Convenções e Exposições”, no qual deverá ser apresentado um resumo da forma proposta pela Licitante para gestão do EMPREENDIMENTO como um todo e das atividades relacionadas aos equipamentos implantados, e demais informações que julgar relevantes para a compreensão do item;

b) Programas de Manutenção Preventiva e Corretiva dos equipamentos e das instalações prediais e portuárias;

c) Sistema de Procedimentos Operacionais previstos inclusive em situações de emergência.

4.3 Logística: compreendendo o aproveitamento das utilidades disponíveis: energia elétrica, abastecimento de água, acessos rodoviários, e outros.

5. MEIO AMBIENTE, compreendendo:

a) Conhecimento do Problema e Legislação Aplicável;

4.9.2.AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO

- I. As PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO serão examinadas quanto ao atendimento das condições estabelecidas neste EDITAL e seus Anexos, procedendo-se a sua avaliação, quanto a sua aceitação ou não para continuar no certame. O resultado da pontuação das Metodologias aceitas não interfere no julgamento da proposta comercial.
- II. A pontuação será obtida mediante a aplicação dos critérios apresentados no Quadro Geral de Avaliação. A licitante que não atingir a nota mínima de cada item abaixo, será considerada desclassificada.

Quadro Geral de Avaliação da Metodologia de Execução

Item	Descrição	Aspecto Analisado	Pontuação	Máximo	Mínimo
I	Conhecimento do Problema (Máximo de vinte e cinco páginas)	Apresentação (pertinência)	10	200	120
		Desenvolvimento	10		
		Coerência	10		
		Completeza	170		
II	Experiência da Empresa na execução de obra similar com no mínimo 55.000 m ² de área construída	Comprovação em um único contrato	300	300	180
III	Experiência do Corpo Técnico	Engenheiro Civil	40	200	120
		Arquiteto	40		
		Economista	40		
		Nível Superior (com experiência ambiental)	40		
		Técnico de Nível Superior com experiência em obras similares	40		
IV	Ante-Projeto	Introdução	25	300	180
		Análise de Mercado do Negócio	80		
		Obras e Instalações	125		
		Modelo de Exploração	45		
		Meio Ambiente	25		

TOTAL (máximo de mil e mínimo de seiscientos pontos)	1000	600
--	------	-----

III. No item “Conhecimento do Problema” serão considerados os seguintes aspectos:

- a. A Apresentação (pertinência) que, no mínimo, não fizer constar o objeto da proposta, o número do edital e/ou a descrição dos serviços a realizar, receberá a pontuação zero.
- b. Menor índice de erros (técnicos ou de digitação) terá a pontuação pelo Desenvolvimento de dez pontos; as demais propostas que atenderem parcialmente ficará com 50% da pontuação máxima devida e as que não atenderem terá a pontuação zero.
- c. Presença de informações não coerentes dará nota zero no item Coerência.
- d. Maior abrangência de escopo terá a pontuação pela Completeza máxima (cento e setenta pontos); as demais propostas que atenderem parcialmente ficará com 50% da pontuação máxima devida e as que não atenderem terá pontuação zero.

IV. A experiência da Licitante será comprovada através da apresentação de um único contrato de execução de obras e serviços de empreendimentos similares com área de construção mínima de 55.000 m². A pontuação será de 300 (trezentos) pontos para a licitante que atender plenamente ao item e 180 (cento e oitenta) pontos se o atendimento for entre 42.000 m² e 55.000 m² se o atendimento for inferior a 42.000 m² a licitante será desclassificada.

V. A Experiência do Corpo Técnico deverá considerar a relação nominal da equipe técnica a ser efetivamente alocada para o projeto executivo a ser apresentado à Autoridade Portuária, e o grau de vinculação, participação e regime de trabalho com a empresa. Deverão ser anexados os currículos dos profissionais, com o máximo de cinco folhas por técnico de nível superior, certidões de acervo técnico (CAT) registradas e diplomas. Cada profissional será avaliado pelo número de anos comprovados mediante certidões de acervo técnico (CAT), em atividades compatíveis com o objeto da licitação, conforme a seguir:

Somatório dos Acervos	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	MAX	MIN
ENGENHEIRO CIVIL	8	16	24	32	40	40	24
ARQUITETO	8	16	24	32	40	40	24
NIVEL SUPERIOR (c/exp. Ambiental)	8	16	24	32	40	40	24
TÉCNICO NÍVEL SUPERIOR (c/experiência em obras similares)	8	16	24	32	40	40	24

Serão considerados oito pontos por cada ano comprovado em atividade compatível com o empreendimento, com apresentação de certidões de acervos técnicos, atingindo o máximo de quarenta pontos que corresponde à experiência total de cinco anos.

Somatório dos Acervos	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	MAX	MIN
ECONOMISTA	8	16	24	32	40	40	24

Serão considerados oito pontos por cada ano atingido com certidões de acervos técnicos apresentados, comprovando experiência em processos de transferência de equipamentos/serviços públicos para a iniciativa privada, atingindo o máximo de quarenta pontos que corresponde à experiência total de cinco anos.

VI. A avaliação do anteprojeto será realizada considerando os seguintes aspectos para cada item indicado:

- a. **Pertinência**, indicando que o anteprojeto, em cada um dos itens, é referente ao objeto da licitação de modo explícito.
- b. **Desenvolvimento**, indicando que o anteprojeto, em cada um dos itens, não apresenta erros/ falhas técnicas ou de digitação.
- c. **Coerência**, indicando conexão entre a proposta apresentada e os diversos segmentos de negócio objetos do empreendimento aqui considerado.
- d. **Completeza**, indicando a abordagem de todos os aspectos determinados para apresentação conforme descrito no item anterior “Ante-Projeto de Engenharia e Operação” em seus subitens 1 (Introdução), 2 (Análise de Mercado do negócio), 3 (Obras e Instalações), 4 (Modelo de Exploração) e 5 (Meio Ambiente).

VII. A matriz decisória para análise do Anteprojeto obedecerá ao seguinte:

Item	Pontos	Pertinência		Desenvolvimento		Coerência		Completeza	
		Atende	Não Atende	Atende	Não Atende	Atende	Não Atende	Atende	Não Atende
Introdução	25	5	0	5	0	5	0	10	0
Análise Econômica e de Mercado	80	15	0	15	0	15	0	35	0
Obras e Instalações	125	25	0	25	0	25	0	50	0
Modelo de Exploração	45	10	0	10	0	10	0	15	0
Meio Ambiente	25	5	0	5	0	5	0	10	0
TOTAL (máximo)	300	60		60		60		120	
Total Mínimo 60%	180	36		36		36		72	

VIII. Considerar-se-á, na avaliação das PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO, que os ITENS a serem abordados pelas Licitantes, contemplem, no mínimo, os seguintes aspectos, que serão tidos como relevantes por ocasião do julgamento das PROPOSTAS, sendo considerados compromissos da Licitante, conforme os subtemas abaixo:

- a. **INTRODUÇÃO:** deve abordar os subtemas estabelecidos, de modo a caracterizar, de forma clara e objetiva, a atual estrutura da Licitante, permitindo que possa ser perfeitamente avaliada a sua organização, inclusive quanto ao grau de compatibilidade entre os seus atuais objetivos e as atividades que serão desenvolvidas na área licitada; no tocante à empresa a ser criada, deverá estar perfeitamente definida a estrutura a ser criada, tanto a nível administrativo quanto a operacional;
- b. **ANÁLISE ECONÔMICA E DE MERCADO:** será analisado quanto à profundidade de detalhamento dos dados oferecidos pela Licitante nos subtemas, que deverão ser desenvolvidos com a visão da geoeconomia da Região sob influência do EMPREENDIMENTO, inclusive no que se refere à geração de novos empregos -, para o Estado de Pernambuco e para a Região sob sua influência.
- c. **OBRAS E INSTALAÇÕES:** a análise desse tema se dará pela informação, detalhamento e especificações oferecidas em cada subtema; o TEMA será analisado tendo em vista o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de informação adequado, para caracterizar o desenvolvimento da solução escolhida, as obras e serviços de engenharia a serem executados durante as etapas de construção e de aparelhamento, que assegurem a sua viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental, e que possibilite a avaliação do custo das obras e a definição dos métodos e dos prazos de execução, devendo estar perfeitamente caracterizado e explicitado o investimento a ser realizado em obras, instalações, equipamentos e aparelhamento;
- d. **MODELO DE EXPLORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** Cada subtema será analisado com o objetivo de avaliar a compatibilidade das operações a serem executadas, conforme o proposto pela Licitante, em face dos recursos materiais e humanos associados com os objetivos a serem alcançados. As ações previstas pela Licitante serão avaliadas no seu conjunto, tendo em vista a coerência com os objetivos formulados. Com relação aos recursos humanos oferecidos será avaliada a disponibilidade dos mesmos, tendo em vista o cumprimento dos objetivos estabelecidos, considerando-se os efetivos mínimo e máximo de recursos humanos disponíveis, assim como a qualificação e experiência profissional dos técnicos indicados pela Licitante para a condução dos trabalhos, face à utilização dos recursos materiais e dos objetivos propostos.
- e. **MEIO AMBIENTE** – compreendendo:
 - i. Conhecimento do Problema e Legislação Aplicável;

4.9.3.DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO

- I. A COMISSÃO, a seu critério, poderá ser apoiada por especialistas para subsidiar o julgamento das PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO.
- II. A falta de cumprimento de quaisquer exigências formais nas PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO, conforme indicadas neste EDITAL e em seus ANEXOS, constituirá motivo para a sua **não aceitação**.
- III. No exame dos aspectos de conteúdo das PROPOSTAS serão levados em consideração, pela COMISSÃO, os seguintes princípios básicos:
 - a. Grau de compreensão das questões pertinentes;
 - b. Consistência das análises e das proposições;
 - c. Completeza e qualidade das informações apresentadas;
 - d. Compatibilidade dos elementos constituintes das PROPOSTAS com a importância do objeto da licitação;
 - e. Coerência das análises apresentadas, especialmente entre os tópicos “Análise de Mercado”, “Obras e Equipamentos” e “Exploração do Empreendimento”.
- IV. O critério de avaliação adotado levará em conta o desenvolvimento dos TEMAS e subtemas estabelecidos neste edital.

- V. Na avaliação, o julgamento dos sub discriminados neste EDITAL far-se-á mediante atribuição de pontos a cada subtema, julgamento este que determinará a nota atribuída com a classificação ou não da PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO apresentada, observada a seguinte graduação:

• Atendido	10 (dez) pontos
• Parcialmente Atendido	5 (cinco) pontos
• Não Atendido	0 (zero) pontos

- VI. O somatório das notas finais de todos os subtemas de cada Licitante será a Nota Final da PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO de cada Licitante.
- VII. A COMISSÃO verificará a conformidade de cada PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO com os requisitos do EDITAL, procedendo não aceitação das PROPOSTAS desconformes, incompatíveis ou que não tenham atingido a valoração mínima estabelecida de 60% (sessenta por cento).
- VIII. As PROPOSTAS que, atendidas as exigências deste EDITAL, obtenham Nota Final e Individual igual ou superior a 60% (sessenta por cento) da nota máxima exigida, serão consideradas habilitadas a prosseguir no certame.
- IX. A não aceitação da PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO ensejará a inabilitação da Licitante que ficará impedida de prosseguir no certame.
- X. A PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO, após sua aceitação, se torna obrigação da licitante que vier a ser vencedora, a qual ficará obrigada a cumprir todos os seus termos, prazos e condições, passando a fazer parte integrante do Contrato de Arrendamento, independentemente de transcrição.

4.10. DA PROPOSTA COMERCIAL

4.10.1. DOS ESCLARECIMENTOS PRELIMINARES

- I. A PROPOSTA COMERCIAL é o valor a ser ofertado para a remuneração do arrendamento das áreas e instalações licitadas e se tornará compromisso da licitante no respectivo contrato de arrendamento, gerando a obrigação de a licitante pagar ao Porto do Recife S.A., mensalmente, ao longo do Contrato, a Remuneração Mensal do Arrendamento – RMA.
- II. O Valor da Oferta de Remuneração a ser feita pela Licitante deverá ser, no mínimo, igual ao valor da Remuneração Mensal do Arrendamento – RMA, ao longo do contrato, trazida a valor presente.
- III. A oferta feita pela Licitante será composta de duas parcelas, uma fixa, proporcional à área de terreno destinada ao empreendimento e outra variável, proporcional ao faturamento anual do empreendimento, observados os limites mínimos fixados no Anexo I – Termo de Referência, nos termos da fórmula explicitada a seguir:

$$R = (aA \times N) + (bA \times N) + cX$$

sendo:

R= Valor total do arrendamento anual

a = R\$/m²/mês durante a construção

A = área a ser arrendada medindo 32.341,03 m²;

N = número de meses.

X = faturamento efetivo no ano (observado o Faturamento Mínimo Anual previsto no Anexo I – Termo de Referência);

b= R\$/m²/mês em operação

c= % sobre o faturamento

FMA = é faturamento mínimo garantido pela Licitante e a ser gerado no empreendimento, expresso em R\$/ano.

4.10.2. DOS VALORES MÍNIMOS DO ARRENDAMENTO

- I. O estabelecimento de valores mínimos visam garantir a remuneração do arrendamento e das infra-estruturas colocadas à disposição e a serem utilizadas pela ARRENDATÁRIA, voltados ao melhor aproveitamento da potencialidade da área objeto desta Licitação, no período de vigência do Contrato de Arrendamento.
- II. Serão considerados **VALORES MÍNIMOS** para o Arrendamento da Área, os abaixo estabelecidos:
 - a. Valor do arrendamento durante a construção - R\$ 0,26 /m²/mês;
 - b. Valor do arrendamento após o início **das atividades** – R\$ 2,63 /m²/mês;
 - c. Percentual **de 2,7% fixado no Estudo de Viabilidade**, a incidir sobre o faturamento efetivo da ARRENDATÁRIA, observado o faturamento mínimo fixado no Anexo I – Termo de Referência, após o início **das atividades de cada fase** ou depois do 5º ano de arrendamento.

4.10.3. DA ELABORAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

- I. A elaboração da PROPOSTA COMERCIAL deverá atender ao Modelo estabelecido no **Anexo I – Termo de Referência**, contendo a Oferta de Remuneração ao Porto do Recife S.A. pelo arrendamento.
- II. A Licitante deverá estruturar e apresentar a sua OFERTA COMERCIAL, calculada com base no Modelo para Cálculo da Oferta de Remuneração do Arrendamento (RMA) a Valor Presente, conforme **Anexo I – Termo de Referência**.
- III. Na elaboração da PROPOSTA COMERCIAL, a Licitante:
 - a. Não deve considerar qualquer benefício fiscal no âmbito da União, do Estado e do Município;
 - b. Deve considerar o regime fiscal vigente no País;
 - c. Deve considerar os ônus decorrentes da efetivação das garantias e dos seguros exigidos neste EDITAL.
 - d. Deve considerar o investimento mínimo de R\$ 100.623.196,00 (cem milhões, seiscentos e vinte e três mil, cento e noventa e seis reais) em obras e instalações necessárias à implantação e operação do empreendimento. A Licitante que apresentar PROPOSTA COMERCIAL cujo valor seja inferior ao investimento mínimo previsto, será desclassificada do presente certame.

4.10.4. FLUXO DE CAIXA DO EMPREENDIMENTO

- a. A LICITANTE apresentará impresso e por meio eletrônico (*compact disc*), junto com sua PROPOSTA COMERCIAL, o Fluxo de Caixa Estimado do seu empreendimento, objeto deste EDITAL, o qual representará a situação de equilíbrio econômico-financeiro inicial

do contrato para futura aferição, quando argüido o desequilíbrio pela autoridade portuária ou pelo arrendatário, nos termos do § 3º do Art. 30 do Decreto nº 2.594/98.

- b. Para o Fluxo de Caixa Estimado do empreendimento a LICITANTE utilizará os valores de investimentos mínimos constantes de sua PROPOSTA DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO, bem como os preços mínimos e compromissos de faturamento constantes de sua PROPOSTA COMERCIAL.

4.10.5. DO PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA COMERCIAL

- I. O prazo de validade da proposta é de 60 (sessenta) dias.
- II. Decorridos 60 (sessenta) dias da data da abertura da PROPOSTA, sem convocação para a contratação, ficam as Licitantes liberadas dos compromissos assumidos.
- III. Este prazo poderá ser prorrogado, por mútuo acordo.

4.10.6. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

- I. A PROPOSTA COMERCIAL será apresentada datilografada ou digitada em linguagem clara e objetiva, sem erros nem rasuras, devendo ser assinada pelo responsável da Licitante ou por pessoa legalmente habilitada a fazê-lo em nome da Licitante.

4.10.7. DO EXAME E JULGAMENTO DA PROPOSTA COMERCIAL

- I. A PROPOSTA COMERCIAL será verificada quanto a eventuais erros aritméticos, os quais serão corrigidos pela COMISSÃO, observados os seguintes procedimentos:
 - a. Constatadas discrepâncias entre valores grafados em algarismos e por extenso, prevalecerão os valores por extenso;
 - b. Verificados erros de operação aritmética, os resultados serão corrigidos, consideradas como corretas as parcelas.
- II. A COMISSÃO, após proceder às verificações previstas nos itens anteriores, **classificará em primeiro lugar a PROPOSTA COMERCIAL que apresentar o Maior Valor da Oferta de Remuneração, representado pelo Valor da Oferta de Remuneração do Arrendamento (RMA)** a Valor Presente calculado de acordo com o estabelecido no Anexo I – Termo de Referência deste EDITAL, e subseqüentemente, as demais propostas, segundo a ordem decrescente dos valores.
- III. Será considerada vencedora do certame a Licitante que, apresentando proposta considerada exequível, ofertar o Maior Valor da Oferta de Remuneração.
- IV. No caso de empate entre duas ou mais propostas, a classificação se fará, obrigatoriamente, por sorteio, em ato público, para o qual todos os licitantes serão convocados, vedado qualquer outro processo.

4.11. DA INTIMAÇÃO, DA CLASSIFICAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO

- I. Concluído, pela COMISSÃO, o julgamento das propostas, com a classificação e a correspondente adjudicação do objeto, o Porto do Recife S.A. intimará as Licitantes do resultado do julgamento, mediante carta ou fax.

4.12. DOS RECURSOS

- I. Da decisão da COMISSÃO que julgar a HABILITAÇÃO, as PROPOSTAS DE METODOLOGIA DE EXECUÇÃO, as PROPOSTAS COMERCIAIS e adjudicar o objeto da Licitação caberá recurso, com efeito suspensivo, a ser interposto no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da intimação do resultado dos respectivos julgamentos e da adjudicação, no Diário Oficial da União.
- II. Interposto o recurso, será comunicado às demais Licitantes, que poderão impugná-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis.
- III. O recurso será dirigido ao Diretor-Presidente do Porto do Recife S.A., por intermédio do Presidente da COMISSÃO. A COMISSÃO poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir, devidamente informado, ao Diretor Presidente.
- IV. A decisão do Diretor Presidente deverá ser proferida no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data em que lhe foi encaminhado o recurso.
- V. Da decisão do Diretor Presidente não caberá recurso.
- VI. Nenhum prazo de recurso se inicia ou corre, sem que os autos do processo estejam com vista franqueada às Licitantes.

4.13. DA REVOGAÇÃO E DA ANULAÇÃO DA LICITAÇÃO

- I. O Diretor Presidente do Porto do Recife S.A. poderá revogar esta Licitação por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, ou declarar sua nulidade, quando verificar ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.
- II. A anulação do procedimento licitatório por motivo de ilegalidade não gera obrigação de indenizar, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 59 da Lei n.º 8.666/93.
- III. A nulidade do procedimento administrativo licitatório induz à do correspondente contrato de arrendamento, sem prejuízo do disposto no dispositivo legal referido no item anterior.
- IV. No caso de desfazimento do procedimento administrativo licitatório, fica assegurado o contraditório e a ampla defesa.

4.14. DA HOMOLOGAÇÃO

- I. O resultado do julgamento (classificação das propostas e adjudicação do objeto da Licitação à proponente vencedora) será submetido à deliberação do Diretor Presidente do Porto do Recife S.A., que poderá:
 - a. Homologar a licitação e adjudicar o seu objeto ao primeiro classificado;
 - b. Determinar a retificação de irregularidade sanável, se houver;
 - c. Revogar a licitação, por razões de interesse público;
 - d. Anular a licitação, se deparar com vício insanável.
- II. A adjudicação homologada produzirá os seguintes efeitos jurídicos:
 - a. a aquisição do direito de a Licitante vencedora, por intermédio da empresa ARRENDATÁRIA a ser por ela constituída, celebrar o contrato de arrendamento;

- b. a vinculação da Licitante vencedora, por intermédio da empresa ARRENDATÁRIA a ser constituída, ao cumprimento das condições estabelecidas neste EDITAL

5. DO ARRENDAMENTO

5.1. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- I. O arrendamento reger-se-á pela Lei n.º 8.630, de 1993 e complementarmente, apenas no que couber, pela Resolução-ANTAQ n.º 55, de 2002, e demais resoluções pertinentes da Agência Nacional de Transportes Aquaviários, nos termos da Lei n.º 10.233, de 2001; pelo Decreto n.º 6.620, de 29 de outubro de 2008; pela Lei n.º 8.666, de 1993; pelo Regulamento de Exploração do Porto; e pelas demais normas legais e regulamentares aplicáveis, assim como pelas cláusulas deste EDITAL e do correspondente contrato de arrendamento.

5.2. DA ASSUNÇÃO DE RISCOS

- I. A ARRENDATÁRIA assumirá, em decorrência do contrato de arrendamento, integral responsabilidade por todos os riscos inerentes ao arrendamento, exceto nos casos em que o contrário resulte deste EDITAL ou do próprio contrato de arrendamento.
- II. Serão de exclusiva responsabilidade da ARRENDATÁRIA todos os encargos, ônus, obrigações ou compromissos por ela contratados com terceiros, inclusive aqueles de origem trabalhista, ficando vedado, em caso de inadimplemento, o chamamento subsidiário ou solidário do Porto do Recife S.A..

5.3. DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

- I. A manutenção do equilíbrio da equação econômico-financeira do correspondente CONTRATO DE ARRENDAMENTO se constitui como princípio fundamental, tendo por base as condições comerciais constantes da proposta comercial da Licitante Vencedora.
- II. A equação econômico-financeira do contrato de arrendamento é representada, de um lado, pelos encargos da ARRENDATÁRIA, expressos no valor do contrato de arrendamento, nele compreendidos (a) o valor Remuneração do Arrendamento, (b) o valor dos investimentos propostos a serem realizados pela ARRENDATÁRIA na construção, no aparelhamento e na exploração da área portuária não operacional licitada (investimentos esses que reverterão, integralmente ao Porto do Recife S.A., na extinção do arrendamento) e, de outro lado, pela obrigação do Porto do Recife S.A., na qualidade de Concessionária do Porto de Recife, de ceder mediante arrendamento as áreas licitadas.
- III. As partes, a intervalos máximos de 5 (cinco) anos, examinarão a eventual ocorrência de externalidades que tenham afetado, de forma permanente e substancial, as atividades comerciais desenvolvidas pela ARRENDATÁRIA e, nesta hipótese, renegociarão o ajuste de sorte a, conforme o caso, restabelecer as condições de viabilidade econômica da proposta comercial, vedada a ampliação do período de vigência do contrato de arrendamento.

5.4. DO PRAZO DO ARRENDAMENTO

- I. O CONTRATO DE ARRENDAMENTO terá prazo de 25 (vinte e cinco) anos, podendo ser prorrogado por um único e igual período, contado a partir da data de publicação na imprensa oficial, mediante resumo em extrato, do instrumento contratual, sendo certo que em nenhuma hipótese o Arrendamento poderá ultrapassar o prazo limite de 50 (cinquenta) anos, observadas as disposições deste EDITAL e do art. 4º, parágrafo quarto, inciso XI, da Lei n.º 8.630, de 1993.

- II. O prazo original do **CONTRATO DE ARRENDAMENTO** poderá ser prorrogado por uma única vez, independentemente de nova licitação, a critério da Autoridade Portuária e anuência da ANTAQ, desde que solicitado por escrito à **ADMINISTRAÇÃO DO PORTO**, no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) meses antes do término do período inicial, à vista do interesse público, mediante aditivo ao **CONTRATO DE ARRENDAMENTO** contemplando a atualização dos respectivos valores básicos, mantidas as demais cláusulas e observadas às disposições legais pertinentes.
- III. A **prorrogação do CONTRATO DE ARRENDAMENTO** dependerá do adimplemento das condições abaixo, para que o pedido de prorrogação possa ser atendido:
 - a) **Cumprimento dos padrões mínimos de qualidade aceitáveis para as condições de regularidade, continuidade, eficiência, atualidade e prazos da exploração dos serviços;**
 - b) **Implementação das obras das benfeitorias compromissadas;**
 - c) **Ausência de cometimento de infração grave, por parte da Arrendatária.**
 - d) **A ausência da manifestação por escrito, pela Arrendatária, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, será entendida pela ADMINISTRAÇÃO DO PORTO como falta de interesse pela prorrogação.**

5.5. DO INÍCIO DAS OBRAS E SERVIÇOS

- I. A operação do **EMPREENDIMENTO** pela **ARRENDATÁRIA** terá seu início de acordo com o **CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE IMPLANTAÇÃO** apresentado pela mesma, em data que deverá ser comunicada formalmente pela **ARRENDATÁRIA** ao **Porto do Recife S.A.**, que deverá, também formalmente, autorizar o início das atividades.
- II. O prazo referido no item anterior não terá início antes de o **Porto do Recife S.A.** providenciar o completo desembaraço da área portuária não operacional na qual será implantado o “complexo integrado comercial, hoteleiro, de convenções e exposições”.
- III. O início das operações da área portuária não operacional licitada dar-se-á de acordo com a conclusão das obras de cada módulo do empreendimento, vistoriadas na presença de representantes da entidade licitante e após submetidas às provas e testes de funcionamento aconselhados pela melhor técnica e, ainda, os que forem considerados necessários para garantia e segurança das instalações, dos bens do **Porto do Recife S.A.** e de terceiros, bem como a incolumidade das pessoas que transitam na área do **PORTO**, sem que isso acarrete qualquer despesa ou responsabilidade para **Porto do Recife S.A.**

5.6. DO PAGAMENTO DO ARRENDAMENTO

- I. Os pagamentos dos valores decorrentes da **PROPOSTA COMERCIAL** desta Licitação (Parcela Fixa de Construção, Parcela Fixa de Operação e Parcela Variável – percentual de faturamento), deverão ser efetuados, mensalmente, durante a vigência do Contrato, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de apresentação pelo **Porto do Recife S.A.**, do respectivo faturamento à **ARRENDATÁRIA**.
- II. Ao final de cada ano contratual será realizada a aferição do valor do Faturamento Mínimo Anual – **FMA** garantido pela **LICITANTE** em sua Proposta Comercial, a qual deverá observar os limites mínimos previstos no **ANEXO I – Termo de Referência**. Não tendo sido atingido o valor garantido na Proposta Comercial, será emitida cobrança correspondente ao percentual de faturamento ofertado incidindo sobre a diferença encontrada entre o valor garantido e o faturamento efetivo.

- III. No período de implantação do “complexo integrado comercial, hoteleiro, de convenções e exposições”, **que não poderá ser superior a 30 (trinta) meses**, a ARRENDATÁRIA pagará o valor referente ao arrendamento previsto para o período da construção, conforme remuneração mensal ofertada, observado o valor mínimo previsto no Anexo I – Termo de Referência.
- IV. No período de operação do EMPREENDIMENTO, a ARRENDATÁRIA pagará o valor referente ao arrendamento previsto para o período de operação, conforme remuneração mensal ofertada, observado o valor mínimo previsto no Anexo I – Termo de Referência.
- V. No período decorrente entre a assinatura do Contrato de Arrendamento e o início das obras do EMPREENDIMENTO, nenhuma remuneração será devida pela ARRENDATÁRIA ao ARRENDANTE, em decorrência de quaisquer impedimentos de ordem legal ou na obtenção das licenças necessárias às obras e serviços, alheios à vontade da ARRENDATÁRIA.
- VI. Superado o prazo máximo de implantação e não concluídos os serviços, a ARRENDATÁRIA pagará a remuneração mensal ofertada referente ao período de operação, ressalvada a hipótese de atraso de implantação por culpa exclusiva do Porto do Recife S.A.
- VII. Com relação ao Armazém 18 e ao Pátio 14 sul, previstos como expansões futuras do EMPREENDIMENTO, nenhuma remuneração será devida pela ARRENDATÁRIA ao ARRENDANTE até que as partes definam a ocupação e utilização das instalações pela ARRENDATÁRIA.
- VIII. Sobre os pagamentos realizados após o vencimento, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas neste EDITAL, haverá a incidência de correção monetária, multa de 1% ao mês e juros na forma da lei.

5.7. DO REAJUSTE DOS VALORES DO ARRENDAMENTO

- I. Os valores devidos pela ARRENDATÁRIA ao Porto do Recife S.A., decorrentes do contrato de arrendamento serão reajustados anualmente, a partir da data de celebração do CONTRATO DE ARRENDAMENTO, de acordo com a variação referente ao período anterior do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas.
- II. Se, por qualquer motivo, o IGP-M for suspenso, poderá ser adotado, por período máximo de seis meses contado da data de suspensão, outro índice de preço, escolhido de comum acordo entre o Porto do Recife S.A. e a ARRENDATÁRIA.
- III. Caso não haja acordo, deverá ser utilizado um índice geral de preços, por escolha da entidade licitante.
- IV. Na hipótese de o índice de reajuste ser definitivamente encerrado, Porto do Recife S.A. e a ARRENDATÁRIA, de comum acordo, deverão escolher outro índice, dando-se preferência ao que vier a substituir o anterior.

6. DOS SEGUROS E DAS GARANTIAS PARA O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

6.1. DOS SEGUROS

- I. A ARRENDATÁRIA deverá garantir a existência e manutenção em vigor, a partir da data de início das operações portuárias - nos termos definidos neste EDITAL - e durante todo o prazo restante do arrendamento, das apólices de seguro, em valor compatível com suas responsabilidades perante Porto do Recife S.A., os usuários e terceiros, e com o patrimônio arrendado.

- II. Nenhuma FASE DO ARRENDAMENTO, nenhuma obra ou serviço, bem assim as operações, poderá ter início ou prosseguir sem que a ARRENDATÁRIA apresente ao Porto do Recife S.A. comprovação de que as apólices dos seguros exigidos neste EDITAL se encontrem em pleno vigor, nas condições estabelecidas, inclusive quanto à quitação dos respectivos prêmios.
- III. Os seguros referidos neste EDITAL, tanto no que se refere aos valores como no tocante às condições contratuais, devem ser previamente aprovados pelo Porto do Recife S.A., da mesma forma, o cancelamento, a suspensão, a modificação de cláusulas ou de coberturas, ou a substituição de quaisquer apólices previstas neste EDITAL não poderá ser realizada sem a prévia aprovação do Porto do Recife S.A..
- IV. O Porto do Recife S.A. deverá ser indicada como SEGURADA OU BENEFICIÁRIA nas apólices de seguros referidas no CONTRATO, devendo o cancelamento, suspensão, modificação ou substituição de quaisquer apólices ser previamente comunicada ao Porto do Recife S.A..
- V. Em caso de descumprimento pela ARRENDATÁRIA da obrigação de contratar ou manter as apólices de seguro de que trata este EDITAL, o Porto do Recife S.A. poderá exigir a contratação dos seguros, nos termos e nos limites estabelecidos neste EDITAL. O não reembolso, em caráter imediato, pela ARRENDATÁRIA, das despesas realizadas pelo Porto do Recife S.A. na forma prevista no item acima, assim considerada a cobrança pendente por mais de 30 (trinta) dias, autoriza a intervenção no arrendamento, pelo período necessário para assegurar o ressarcimento.
- VI. A ARRENDATÁRIA deverá contratar apólice de seguro compreensivo empresarial, com as seguintes coberturas:
 - a. Básica (incêndio, raio e explosão de qualquer natureza), prédio e conteúdo;
 - b. Cobertura Adicional de Danos Elétricos;
 - c. Cobertura Adicional para a Perda/Pagamento de Aluguel de Imóvel;
 - d. Responsabilidade civil das operações;
- VII. A apólice de seguro compreensivo deverá ser contratada por períodos de 12 (doze) meses, renovada anualmente, vigorando pelo período de arrendamento.
- VIII.A(s) seguradora(s), somente com autorização do Porto do Recife S.A., poderão realizar qualquer alteração nos contratos de seguros, principalmente as que impliquem no cancelamento total ou parcial do(s) seguro(s) contratado(s) ou redução das importâncias seguradas. A ARRENDATÁRIA, com a aprovação prévia do Porto do Recife S.A., poderá alterar coberturas ou outras condições das apólices de seguro, visando adequá-las às novas situações que ocorram durante o período do contrato de arrendamento.
- IX. A ARRENDATÁRIA deverá providenciar, até 30 (trinta) dias antes das datas dos respectivos vencimentos, a renovação das apólices de seguros previstos no EDITAL, cientificando o Porto do Recife S.A., inclusive quanto ao pagamento dos respectivos prêmios;
- X. Os seguros deverão ser contratados pela ARRENDATÁRIA com eficácia, em cada caso, a partir do início das obras e do início das atividades comerciais.

7. DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

7.1.DO DESPACHO HOMOLOGATÓRIO

- I. Homologado, pelo Diretor Presidente do Porto do Recife S.A., o resultado do julgamento da Licitação, a respectiva deliberação homologatória será publicada no Diário Oficial do Estado de Pernambuco.

7.2. DA CONVOCAÇÃO PARA A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- I. O Porto do Recife S.A. intimará a adjudicatária para que a mesma constitua a empresa ARRENDATÁRIA, fixando o prazo de 60 dias para a celebração do contrato de arrendamento, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo da perda da garantia da proposta estabelecida neste EDITAL e da aplicação das penalidades previstas no art. 81 da Lei n.º 8.666/93.
- II. O prazo intimado para a celebração do contrato de arrendamento poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pela adjudicatária durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pelo Porto do Recife S.A.
- III. É facultado ao Porto do Recife S.A., quando a adjudicatária, convocada, não assinar o contrato de arrendamento no prazo e nas condições estabelecidos, convocar as Licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pela primeira classificada, inclusive quanto aos valores ofertados, ou revogar a Licitação, independentemente da **cominação prevista no art. 81 da Lei n.º 8.666/93.**

7.3. DAS CONDIÇÕES PARA A FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

7.3.1. DA CONSTITUIÇÃO DA EMPRESA ARRENDATÁRIA

- I. A adjudicatária deverá constituir, no prazo fixado na convocação, uma sociedade comercial com sede no Estado de Pernambuco, cujo objeto social deverá restringir-se, à exploração da área portuária não operacional licitada, com duração limitada ao prazo do arrendamento, incluindo sua eventual prorrogação.
- II. A sociedade ARRENDATÁRIA deverá revestir a forma de sociedade por ações e a sua denominação será livre, devendo, outrossim, refletir a atividade operacional a ser desenvolvida na exploração da área portuária não operacional licitada.
- III. Para os fins previstos neste EDITAL, a Licitante vencedora deverá submeter prévia aprovação do Porto do Recife S.A. a minuta dos atos constitutivos da nova sociedade.
- IV. O estatuto social da sociedade ARRENDATÁRIA deverá contemplar cláusula que submeta à prévia autorização do Porto do Recife S.A. qualquer modificação nas suas cláusulas.
- V. O contrato de arrendamento será celebrado entre o Porto do Recife S.A. e a SPE ARRENDATÁRIA a ser constituída, sendo a Licitante vencedora do certame devedora solidária das obrigações pactuadas.
- VI. O Porto do Recife S.A. publicará o Extrato do Contrato de Arrendamento no Diário Oficial do Estado até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura.
- VII. A integralização do capital social da sociedade ARRENDATÁRIA poderá realizar-se em dinheiro e/ou em bens.
- VIII. No caso de integralização em bens, o processo avaliativo deverá observar, rigorosamente, as normas da Lei n.º 6.404/76.
- IX. Para os efeitos previstos nos itens anteriores, o exercício social da empresa ARRENDATÁRIA e o exercício financeiro do contrato de arrendamento coincidem com o ano civil.
- X. Não poderão ser computados como aportes de capital os gastos realizados pela Licitante adjudicatária até a outorga do arrendamento.

- XI.** Os valores que servirão de referência para a determinação do capital social da sociedade serão os representados pelos investimentos relativos à execução das obras na área portuária não operacional licitada, conforme definido no Plano Econômico Financeiro previsto neste EDITAL.
- XII.** Com o julgamento da documentação de habilitação, o Porto do Recife S.A. efetuará a verificação do capital subscrito da ARRENDATÁRIA, para efeito, inclusive, de assegurar sua proporcionalidade com os investimentos a serem por ela realizados.
- XIII.** A sociedade ARRENDATÁRIA, se de capital aberto, deverá fixar, em seu estatuto social, que os dividendos a serem distribuídos a seus acionistas sejam, no mínimo, de 25% (vinte e cinco por cento) dos lucros líquidos a serem apurados, na forma da lei vigente, no balanço anual, ao final do exercício social.
- XIV.** A sociedade ARRENDATÁRIA deverá, outrossim, estabelecer, em seus estatutos, que a distribuição de dividendos ficará condicionada aos limites fixados pela Lei nº 6.404/76, quer quantitativamente, quer quanto à periodicidade de sua distribuição.
- XV.** A ARRENDATÁRIA deverá encaminhar ao Porto Recife S.A., imediatamente após a constituição da sociedade, e sempre que houver alteração, o Quadro de Acionistas, por tipo e quantidade de ações, informando a titularidade das ações ordinárias nominativas, para efeito de verificação do cumprimento das exigências estabelecidas neste EDITAL.
- XVI.** As ações ordinárias nominativas poderão ser transferidas, desde que previamente comunicado ao Porto do Recife S.A., inclusive para o efeito de verificação do controle do capital votante da sociedade ARRENDATÁRIA.
- XVII.** A ARRENDATÁRIA poderá emitir obrigações, debêntures ou títulos financeiros similares, que representem obrigações de sua responsabilidade, a favor de terceiros.
- XVIII.** A emissão de debêntures, prevista no item acima, depende de prévia anuência do Porto do Recife S.A. quanto ao montante e à modalidade da operação.
- XIX.** Em ocorrendo casos eventuais de perdas que reduzam o patrimônio da sociedade a um valor inferior à terça parte do capital social, este deverá ser aumentado, para evitar a dissolução da sociedade ARRENDATÁRIA.
- XX.** O Porto do Recife S.A. deverá aprovar, previamente, quaisquer processos de fusão, associação, incorporação ou cisão pretendidos pela sociedade ARRENDATÁRIA, desde que mantidas as condições de controle estabelecidas neste EDITAL, sob pena de extinção do arrendamento.
- XXI.** A decisão do Porto do Recife S.A. quanto à aprovação, ou não, de qualquer dos processos referidos no item anterior, será definitiva e irrecorrível quanto à sociedade ARRENDATÁRIA.
- XXII.** O estatuto da sociedade ARRENDATÁRIA deverá prever que a ARRENDATÁRIA ficará impedida de contrair empréstimos ou obrigações, cujos prazos de amortização excedam o termo final do contrato de arrendamento.
- XXIII.** O estatuto da sociedade ARRENDATÁRIA deverá prever uma reserva específica de restituição de capital aos acionistas, nos casos de extinção do arrendamento; tal reserva será constituída por um percentual sobre os lucros líquidos anuais da sociedade, a ser fixada pelos acionistas no estatuto social, bem como estatutariamente estabelecido o limite máximo da reserva.



XXIV. No caso do item anterior, o estatuto social deverá estabelecer que esta reserva só poderá ser utilizada pela sociedade ARRENDATÁRIA para aquela finalidade.

7.3.2.CONDIÇÕES FORMAIS

- I. São condições para a assinatura do contrato de arrendamento, conforme exigência do § 1º do Art. 4º da Lei nº 8.630/93:
 - a. Consulta prévia à autoridade aduaneira;
 - b. Consulta prévia ao poder público municipal; e
 - c. Aprovação do Relatório de Impacto do Meio Ambiente – RIMA

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1.DA CONTAGEM DOS PRAZOS

- I. O prazo do arrendamento será contado da data da celebração do CONTRATO, desde que as instalações sejam entregues a ARRENDATÁRIA completamente livres e desembaraçadas de impedimentos de qualquer natureza.
- II. Na contagem dos prazos a que alude este EDITAL, excluir-se-á o dia de início e incluir-se-á o do vencimento, e considerar-se-ão os dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto em contrário.
- III. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente no Porto do Recife S.A..

8.2.DA CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE

- I. É assegurada a ARRENDATÁRIA a exclusividade na exploração da área portuária não operacional, destinada à revitalização para fins culturais, sociais, recreativos e comerciais do Porto de Recife.

8.3.OUTRAS DISPOSIÇÕES

- I. As disposições constantes da minuta do contrato de arrendamento poderão ser ordenados de forma diferente da estabelecida neste EDITAL, assim como poderão ser corrigidos eventuais erros materiais ou de remição, sem que isto venha a implicar em qualquer mudança no regime jurídico do arrendamento, tal como estabelecido neste EDITAL.

Recife, 22 de novembro de 2011

Tadeu Rego Barros Carvalho
Presidente da Comissão Especial de Licitação