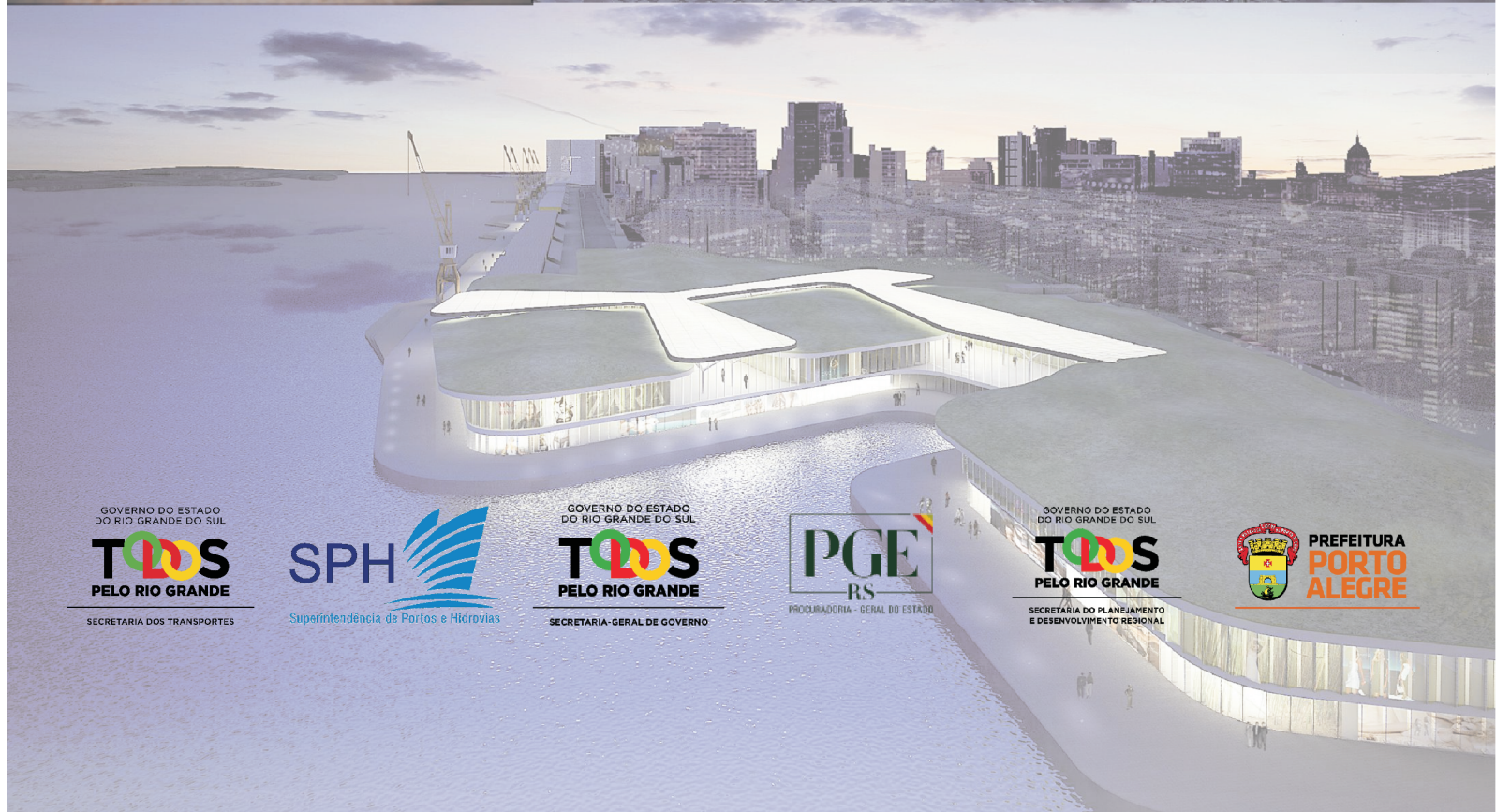




# Grupo de Trabalho Cais Mauá RELATÓRIO FINAL





**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA DOS TRANSPORTES**

**GRUPO DE TRABALHO CAIS MAUÁ**  
**RELATÓRIO FINAL**

**PORTO ALEGRE, MARÇO DE 2016**

## SUMÁRIO

<b>1. APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>02</b>
<b>2. CONSTITUIÇÃO DO GRUPO .....</b>	<b>02</b>
<b>3. TRABALHOS DESENVOLVIDOS.....</b>	<b>03</b>
<b>3.1 Nivelamento dos conhecimentos acerca do Projeto Cais Mauá.....</b>	<b>03</b>
<b>3.1.1 Histórico da área arrendada.....</b>	<b>03</b>
<b>3.1.2 Fase Licitatória.....</b>	<b>05</b>
<b>3.1.3 Fase Contratual.....</b>	<b>08</b>
<b>3.2 Da centralização dos processos na Secretaria dos Transportes.....</b>	<b>22</b>
<b>3.3 Da Suspensão temporária do pagamento do valor do Arrendamento..</b>	<b>23</b>
<b>3.4 Dos Apontamentos do Tribunal de Contas do Estado.....</b>	<b>32</b>
<b>3.4.1 Liberação de áreas arrendadas à Arrendatária.....</b>	<b>40</b>
<b>3.4.2 Garantias Contratuais.....</b>	<b>41</b>
<b>3.4.3 Estruturação Financeira do Complexo Cais Mauá.....</b>	<b>42</b>
<b>3.4.4 Atraso na entrega dos Projetos Executivos.....</b>	<b>48</b>
<b>3.4.5 Alterações Societárias da Cais Mauá do Brasil.....</b>	<b>51</b>
<b>3.4.5.1 Da Comunicação Prévia das Alterações Societárias...52</b>	
<b>3.4.5.2 Da Qualificação Econômico-Financeira.....</b>	<b>55</b>
<b>3.4.5.3 Da Qualificação técnico-profissional.....</b>	<b>58</b>
<b>3.5 Do Trâmite dos Licenciamentos Municipais.....</b>	<b>68</b>
<b>4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>75</b>

# **GRUPO DE TRABALHO CAIS MAUÁ**

## **RELATÓRIO FINAL**

### **1. APRESENTAÇÃO**

O Grupo de Trabalho Cais Mauá foi constituído pelo Secretário dos Transportes, deputado estadual Pedro Westphalen, por meio da portaria 21/2015, publicada no DOE em 11 de maio de 2015.

Com o objetivo de analisar as ações de implementação, diagnosticar a atual situação do contrato de arrendamento referente ao projeto de revitalização do Cais Mauá e apresentar relatório conclusivo, o Grupo de Trabalho - GT foi composto por representantes das secretarias dos Transportes, Planejamento e Desenvolvimento Regional, Geral de Governo; além da Procuradoria Geral do Estado, da Superintendência de Portos e Hidrovias e da Prefeitura de Porto Alegre.

A metodologia de trabalho foi definida na primeira reunião do GT, realizada no dia de 18 de maio de 2015. O grupo estabeleceu a realização de reuniões semanais para análise e debate do tema até a conclusão do relatório.

O prazo inicial era de 90 dias, contudo, diante da complexidade do tema, o prazo foi duas vezes prorrogado, conforme DOE 17/08/2015 e de 14/01/2016.

### **2. CONSTITUIÇÃO DO GRUPO**

#### **- Secretaria dos Transportes (ST)**

Vanderlan Frank Carvalho - Secretário Adjunto

#### **- Superintendência de Portos e Hidrovias (SPH)**

Luiz Alcides Capoani - Diretor-Superintendente;

Cláudio José das Neves - Diretor de Portos;

Bruno Gonçalves Almeida - Chefe da Divisão do Porto de Porto Alegre e Fiscal do Contrato;



- **Secretaria-Geral de Governo**

Josué de Souza Barbosa - Secretário - Adjunto;

- **Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento Regional**

Milton André Stella - Diretor de PPP's e Concessões;

- **Procuradoria-Geral do Estado ( PGE)**

Paulo Rogério Silva dos Santos - Agente Setorial na Secretaria dos Transportes

Paulo Moura Jardim - Coordenador Adjunto da Procuradoria do Domínio Público Estadual;

- **Prefeitura Municipal de Porto Alegre**

Edemar Morel Tutikian - Secretário do Gabinete de Desenvolvimento e Assuntos Especiais;

### **3. TRABALHOS DESENVOLVIDOS**

No decorrer das reuniões de trabalho houve o entendimento de que o GT não teria o caráter executivo ou deliberativo, mas seria instrumento de apoio às decisões da Superintendência de Portos e Hidrovias - SPH, a qual figura no contrato como arrendatária e que passaria a encaminhar as demandas relacionadas para a análise do grupo. Desta forma, foram identificados subtemas e tratados de maneira individualizada.

#### **3.1 Nivelamento dos conhecimentos acerca do Projeto Cais Mauá**

Em virtude de boa parte dos integrantes do GT não estar familiarizada com a temática, entendeu-se por bem fazer uma apresentação de todo o histórico do empreendimento, desde a sua fase editalícia até os dias atuais.

##### **3.1.1 Histórico da área arrendada**

Para correta compreensão do caso e do contexto em que foi realizado o processo de licitação, é pertinente e interessante recordar a história da área do Cais Mauá, imóvel

este que um dia foi porto, mas que, em verdade, há muito se encontra desafetado desta destinação.

O outrora Porto, na verdade, é mais antigo do que a própria cidade de Porto Alegre. Em 1769, José Marcelino de Figueiredo, ao ser empossado na comandância da Capitania de São Pedro, certamente por razões de defesa e logística da então incipiente colonização, não se satisfez com a localização da Capital na hoje Viamão. Narra a história que visitou, então, o Porto dos Casais, local onde tinham se estabelecido os casais açorianos, tendo sido autorizado em 1771, pelo vice-rei, a preparar a localidade para sediar a capital. “Porto de Viamão” foi seu primeiro nome.

Passou o tempo. Muito a Cidade e o Estado cresceram e adaptaram-se às novas realidades e novas tecnologias. Da estiva braçal passou-se à era dos guindastes e operação por instrumentos. O Porto de Porto Alegre também mudou. A área já há muitas décadas não mais é o verdadeiro Porto. Ainda existe um porto em Porto Alegre. Este Porto, contudo, não se situa na área que foi licitada, mas sim mais adiante, subindo o Rio Jacuí.

A área objeto da licitação recebe ainda o nome de “porto” ou “cais mauá” apenas por questões histórico-afetivas. Naquele local realizam-se atividades variadas, de feiras e exposições a concertos e eventos. A área licitada possui características especiais que a faz ser protegida pelos Patrimônios Históricos Nacional, Estadual e Municipal. O pórtico central e os armazéns A e B são do período entre 1919 e 1922. Os demais armazéns datam de 1917 a 1927, sendo o prédio do DEPREC de 1947.

As características das construções determinaram fosse protegido pelo patrimônio histórico. A estrutura dos Armazéns A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2 e B3 compõe-se de peças metálicas rebitadas em ferro, importadas da França e montadas no local. Os vãos da estrutura são preenchidos de alvenaria de tijolos maciços. O vão livre é de aproximadamente 20 metros e o comprimento varia em torno de 90 metros para cada armazém. Os armazéns, com suas coberturas com cumeeiras e telhados repetidos em duas águas, criam um singular conjunto arquitetônico. Tendo apenas um único

pavimento, o seu pé-direito eleva-se de sete a dez metros. A proteção pelo patrimônio histórico deu-se entre os anos de 1983 e 1996.

Atividade portuária, no Cais Mauá, como dito, há muito não existe. Os armazéns são em parte tombados e, para que se pudesse usar a área licitada como porto, inquestionavelmente, seria necessário o alargamento da faixa de terra e o comprometimento dos bens tombados pelo patrimônio histórico (algo que a Administração Estadual sempre respeitou).

Entendeu o Estado do Rio Grande do Sul então, com vista ao atendimento do bem comum, dar-lhe destinação diversa. É o que o respeito ao patrimônio histórico – que não mais pode ser usado como porto na moderna navegação – exigia.

Também é o que a realidade da atual população da Capital e arredores ansiava, sendo testemunha disto a elevada frequência pública ao *Gasômetro* e ao *Parque Marinha*. Quando porto foi, o local podia ser considerado como relativamente afastado de seu contemporâneo centro populacional, trata-se de área situada ao centro de região densamente povoada.

Assim, ao dar-lhe outra destinação que não porto, nada mais fez o ente público que atender ao comando constitucional pela eficiência, conforme art. 37, *caput*, da Constituição Federal.

### **3.1.2 Fase Licitatória**

No âmbito do Edital de Concorrência 001/2010, cujo procedimento tramitou por meio do expediente administrativo 5212-24.00/10-3, o Estado do Rio Grande do Sul e a Porto Cais Mauá do Brasil S/A (PCMB), Sociedade de Propósito Específico - SPE, celebraram em 23-12-2010, Contrato de Arrendamento 001/2010, cuja Súmula foi publicada no DOE somente 24.02.2011.

O objeto do Edital consistiu na licitação para a Revitalização, Modernização e Recuperação do Complexo do Cais Mauá, por meio da celebração de contrato de arrendamento da área destinada à operação não portuária, dividida em dois setores:



Gasômetro e Cais Mauá, este último composto por 16 armazéns e 3 docas, incluindo a construção, implantação, manutenção, conservação, melhoria, gestão, exploração e operação por meio de operadores especializados nas áreas da cultura, lazer, entretenimento, turismo e empresarial.

Deve-se ressaltar que o Edital foi examinado e recebeu parecer favorável da Procuradoria-Geral do Estado, o qual está inserido no SPI nº4510-08.01/08-0, sendo desenvolvido por Comissão Técnica de Avaliação e Seleção dos Estudos Relativos ao Projeto de revitalização do Cais Mauá constituída pelo Decreto 45.187, de 27/07/2007, onde fizeram parte:

*... I - pelo Estado do Rio Grande do Sul: a) Gabinete da Governadora; b) Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais; c) Secretaria de Infraestrutura e Logística; d) Secretaria do Turismo, Esporte e Lazer; e) Secretaria da Cultura; f) Secretaria do Planejamento e Gestão; g) Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos; h) Secretaria das Obras Públicas; i) Casa Civil; j) Procuradoria-Geral do Estado;*  
*... II - pelo Município de Porto Alegre: a) Gabinete do Prefeito; b) Secretaria Municipal do Planejamento; c) Secretaria de Gestão e Acompanhamento Estratégico.*

Após a conclusão da Comissão Técnica de Avaliação e Seleção dos Estudos Relativos ao Projeto de revitalização do Cais Mauá, o Governo do Estado do Rio Grande do Sul, no dia 28 de Junho de 2010, deflagrou o início do procedimento licitatório, cujo edital foi publicado em 8 de Julho de 2010, no DOE e nos jornais de grande circulação.

A Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais, em conjunto com a Central de Compras do Estado - CECOM, supervisionaram os trabalhos do certame. No dia 26 de agosto de 2010, por meio do Decreto Nº 47.428, instituiu-se a comissão de licitação, formada por representantes do Gabinete da Governadora, Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais, Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos, Secretaria de Obras Públicas, Secretaria da Cultura e Procuradoria-Geral do Estado. Ao longo do processo, a comissão dirimiu dúvidas e publicou retificações conforme consta na publicação do DOE do dia 14 de setembro de 2010.

No dia 8 de outubro de 2010, decorridos 90 (noventa) dias após a publicação do aviso de licitação, a comissão de licitação recebeu os envelopes contendo a documentação de habilitação, metodologia e de execução e propostas. Nesta etapa apenas um concorrente apresentou documentação.

No dia 13 de outubro de 2010, a comissão de licitação iniciou a análise da Habilitação, onde foram identificados os participantes do consorcio Porto Cais Mauá, sendo eles:

<b>Empresas do Consórcio</b>	<b>%</b>
Contern Construção e Comércio LTDA	10
Gestio Serveis Trade Center	40,3
Iberosport assessores de Inversiones SL	10
Solo Real State SL	13,7
Strategy Planning Implementation Management	26

No dia 20 de Outubro de 2010 foi publicado no DOE a declaração de Habilitação do Consórcio Porto Cais Mauá, ficando marcado para o dia 22 de Outubro de 2010 a abertura dos envelopes da Proposta Técnica.

Após a abertura do envelope na data referida acima, a comissão de licitação, em 27 de Outubro de 2010, constatou dois erros na proposta: o primeiro era a posição do Hotel no plano de negócios, e o segundo era no plano de investimentos. Portanto, a comissão, baseada no Art.º 48, inciso III da lei 8.666/93, solicitou esclarecimentos ao consórcio. Em 4 de Novembro de 2010 o Consórcio enviou esclarecimentos apresentando a retificação dos itens apontados, sendo assim, a comissão habilitou o Consórcio Porto Cais Mauá nesta etapa divulgando sua habilitação em 5 de Novembro de 2010 no DOE.

Em 8 de Novembro de 2010, a comissão abriu a proposta Econômica, na qual o consórcio propôs pagar R\$2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais) pelo arrendamento anual. No dia 10 de Novembro de 2010, a Comissão de Licitação

declarou o consórcio Porto Cais Mauá vencedor da licitação. O Certame licitatório foi homologado no 22 de novembro de 2010.

### 3.1.3 Fase Contratual

Em relação à fase contratual tomaremos como base o histórico produzido pelo Tribunal de Contas do Estado no âmbito de Inspeção Especial, conforme processo nº 2765-02.00/13-8, qual seja:

*O Contrato de Arrendamento foi celebrado pelo Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais – SEDAI, tendo o consórcio vencedor da licitação sido imitido na posse do arrendamento em 23-11-2011 (ato publicado apenas em 29-02-2011). Tal situação, contudo, foi questionada pela ANTAQ, na Ação Cível Originária (ACO) nº 1689, movida pela autarquia contra o Estado do Rio Grande do Sul e a Superintendência de Portos e Hidrovias (SPH) perante o Supremo Tribunal Federal.*

*Segundo a Agência Reguladora, a exploração dos portos marítimos é de competência da União, que delegou a administração dos Portos de Porto Alegre, Pelotas, Rio Grande e Cachoeira do Sul ao Estado do Rio Grande do Sul, representado pela SPH, por meio do Convênio nº 001 – Portos/97. E, por tal razão, o Estado não teria competência para licitar e contratar a área referente ao “Complexo Cais Mauá”, sendo necessária a adequação do contrato à legislação portuária.*

*Em virtude da pendência dessa demanda judicial, foi celebrado o Primeiro Termo Aditivo ao Contrato de Arrendamento, publicado em 24-02-2011, pelo qual foi acordada a suspensão da produção de todo e qualquer efeito da contratação, com exceção apenas da obrigação de apresentação (i) da garantia contratual prevista na cláusula décima segunda do Contrato de Arrendamento (“Garantia Contratual”) e (ii) da Carta-Compromisso, cujo prazo de apresentação foi alterado, passando a ser exigível após 90 dias contados da celebração do aditivo.*

*A controvérsia entre a ANTAQ e o Governo do Estado apenas foi dirimida após a realização de acordo entre as partes na Câmara de Conciliação e Arbitragem da Administração Federal (CCAF), ocorrido em 20-09-2011, do que resultou a extinção da ACO nº 1689 no STF pela homologação do referido acordo, em decisão monocrática publicada em 02-07-2012.*

*Uma vez realizada a conciliação entre a ANTAQ e o Governo do Estado, foi celebrado o Segundo Termo Aditivo ao Contrato de Arrendamento, assinado em 06-03-2012, no qual foi feita a adequação da relação jurídica contratual estabelecida entre o Estado do Rio Grande do Sul e a empresa PCMB às disposições legais que regem a atividade de exploração da área denominada “Cais Mauá” do Porto Organizado, do que se destaca o seguinte:*

*-O Estado do Rio Grande do Sul foi sucedido na relação contratual pela SPH, passou a responder pelo ajuste como ARRENDANTE;*

*- A SPH se comprometeu a submeter à prévia aprovação da ANTAQ toda e qualquer alteração na exploração da área, encaminhando a documentação pertinente;*

*- Caberia à SPH comunicar à ANTAQ qualquer acordo de acionistas ou sócios e alterações, bem como qualquer modificação na composição do controle societário da Arrendatária;*



- Foi incluída no contrato a necessidade de aprovação prévia pela ANTAQ dos projetos, cronogramas e planos atinentes a quaisquer obras que resultassem em construção, reforma, ampliação ou demolição de edificações, instalações e vias de acesso na área arrendada;

- Foi prevista a realização de estudos, a serem validados pela ANTAQ, para obtenção do valor mínimo do arrendamento.

Na sequência, foi firmada a rerratificação do termo de imissão de posse em 06-03-2012, pelo qual se estabeleceu que, nessa data, a empresa PCMB tomaria posse da área arrendada (ato publicado em 08-03-2012).

Paralelamente, a Procuradoria Geral do Estado (PGE), em 10-02-2012, emitiu nota técnica para elucidar o alcance do termo de imissão de posse de 23-11-2011, relativo ao Contrato de Arrendamento para revitalização do Cais Mauá, abordando a legitimidade para a desocupação de algumas áreas dentro do “Complexo Cais Mauá” que ainda estavam sendo utilizadas por órgãos públicos e empresas privadas, bem como a possibilidade de tais áreas continuarem sendo utilizadas até o início da execução das obras.

A conclusão da PGE foi no sentido de que: (a) o ato de entrega da área à PCMB serviria para dar início à vigência do arrendamento, para autorizar o uso da área para instalação de escritórios e para fazer levantamentos e estudos necessários aos projetos a serem elaborados e aprovados junto aos órgãos municipais e estaduais competentes; (b) a responsabilidade pela administração das áreas ocupadas por terceiros deveria permanecer sob o gerenciamento da SPH até sua integral desocupação, cabendo ao Arrendante promover a desocupação e entrega do imóvel em sua totalidade, para não prejudicar o início das obras; (c) essa situação não afeta a obrigação da Arrendatária de manter seguro de responsabilidade civil sobre a totalidade do imóvel objeto do arrendamento, inclusive com relação às áreas ainda não desocupadas.

Tendo em vista a rerratificação do termo de imissão de posse, a PGE, em 07-03-2012, emitiu nova nota técnica, ratificando os termos da anteriormente exarada e ainda acrescentando que o cumprimento de uma série de obrigações pela Arrendatária se tornou materialmente inviável em razão do ajuizamento da ACO nº 1689. Elucidou, nesse sentido, que apenas foi definitivamente desobstaculizada a cláusula suspensiva prevista no Primeiro Termo Aditivo ao Contrato em 06-03-2012, razão pela qual a imissão de posse só restou integralmente validada nessa data, surtindo a partir de então todos os seus efeitos.

Em 02-07-2012, a SPH notificou a PCMB para assumir a conservação da área arrendada, apresentar as garantias exigidas no contrato, informar sobre a apresentação dos projetos do Anexo I do Termo de Referência do Edital, bem como para informar sobre a assinatura do Terceiro Termo Aditivo.

Em resposta, datada de 30-07-2012, a PCMB referiu estar em condições de assinar o Terceiro Termo Aditivo, o que apenas não havia sido feito pelo fato de a ACO nº 1689 ainda estar em curso. Afirmou que o Termo de Conciliação firmado entre o Estado do Rio Grande do Sul e a ANTAQ ainda precisava ser homologado pelo Relator da ação no STF para que a demanda pudesse ser extinta, o que ocorreu apenas em 02-07-2012. Ressaltou também que, apesar de a Súmula de Imissão na Posse ter sido datada de 06-03-2012, na ocasião, a área arrendada ainda era ocupada por diversas pessoas. Defendeu ser condição para a exequibilidade do contrato a área arrendada estar livre no momento da imissão da posse, justificando, com base nisso, a impossibilidade de adimplir com as obrigações contratuais assumidas. Informou que o projeto foi entregue à Prefeitura de Porto Alegre e está aguardando o estudo de

*impacto ambiental para a liberação da obra. Solicitou, por fim, a concessão de prazo adicional de 30 dias para o exercício das obrigações exigidas na notificação.*

*O pedido de prorrogação de prazo pela Arrendatária foi analisado pela PGE, em 21-08-2012, que teceu as seguintes considerações: (a) a Arrendatária iniciou, desde a rratificação da imissão de posse, o pagamento mensal do arrendamento, tendo aceitado a retomada do contrato a partir de 06-03-2012, tendo esta data sido estabelecida como marco de início de vigência do contrato; (b) a SPH mantém a obrigação de promover a desocupação integral e a entrega d a totalidade dos espaços físicos, com brevidade, para não prejudicar o início efetivo das obras, bem como a responsabilidade pelos espaços ocupados; já com relação aos espaços desocupados, a responsabilidade é da PCMB, que deve assumir sua conservação; (c) a falta de desocupação dos espaços pela SPH, embora possa servir de fundamento para o pedido de prorrogação do prazo, não implicou atraso de execução, pois a área em questão não seria utilizada nessa fase inicial, senão para levantamentos e medições, sendo que qualquer obra ou modificação nos espaços apenas poderiam ocorrer depois da aprovação dos projetos; (d) a empresa apresentou as apólices de seguro nºs 1.656.046 e 1.656.045 com prazo de vigência já expirado, não se tendo conhecimento de outras apólices fornecidas; (e) a solução do litígio, de forma conclusiva, apenas ocorreu com a publicação da decisão do STF em 02-07-2012, sendo, nesses termos, justificável o atraso no cumprimento dos prazos pela empresa, que envolveriam aportes de significativos recursos.*

*Após, em 30-10-2012, foi assinado o Terceiro Termo Aditivo ao Contrato de Arrendamento, no qual foi majorada a importância que a Arrendatária deve pagar à Arrendante para R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para cada ano de contrato, dividida por 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas, ou o equivalente ao percentual de 1,95% sobre a receita operacional bruta mensal, o que for maior.*

*Em 1º-11-2012, a PCMB encaminhou esclarecimentos quanto aos seguintes pontos solicitados pela SPH em reunião realizada no dia 29-10-2012: (a) assinatura do Terceiro Termo Aditivo ao Contrato de Arrendamento; (b) entrada de novos sócios na sociedade PCMB; (c) apresentação dos seguros estabelecidos no Contrato de Arrendamento; (d) entrega e aprovação dos projetos do Complexo, bem como a criação de uma Comissão de Aprovação; (e) formação de um grupo de trabalho para a transição da área do porto da SPH à PCMB e (f) apresentação da Carta de Estruturação Financeira.*

*Nos esclarecimentos, a PCMB informou já ter assinado o Terceiro Termo Aditivo ao Contrato. Comunicou também que seu quadro acionário passou a ter a GSS HOLDING LTDA. ("GSS") com 87,78% das ações, CONTERN com 10% e Fundo de Investimento Imobiliário RSB, representado por seu Gestor, NSG Capital Asset Management S.A, com 2,22% das ações.*

*Noticiou, ainda, que, diante da reestruturação do modelo econômico-financeiro do Projeto, a Carta de Estruturação Financeira seria apresentada até 31-12-2012. Quanto aos seguros exigidos, referiu que estavam sendo providenciados. No que diz com os projetos do Complexo, destacou que o anteprojeto da revitalização do Complexo Cais Mauá já havia sido entregue à Prefeitura e à SPH, bem como propôs a criação de uma Comissão de aprovação para acelerar os trâmites.*

*Por fim, com relação à transição da área do Porto da SPH à PCMB, salientou que, para a execução do projeto, é necessária a disponibilização de toda a área arrendada.*

*Em 04-12-2012, a PCMB informou estar envolvida na confecção dos Projetos Básico e Executivo do Complexo Cais Mauá, em especial os que tratam da revitalização dos armazéns e do prédio administrativo ocupado pela SPH e solicitou a definição da área de edificação dos novos prédios destinados à SPH e ao Corpo de Bombeiros.*

Em 14-12-2012, a PCMB encaminhou as apólices de seguro previstas no Contrato de Arrendamento e aditivos, e a SPH, em resposta, declarou ter recebido o seguro referente à concessão-executante, mediante a emissão da apólice nº 069212012.001.07750001816 da INVESTPREV SEGURADORA S.A (garantia do pontual e exato cumprimento da obrigação contratual de pagamento do valor anual de arrendamento no valor de R\$ 1.200.000,00, correspondente ao Valor Anual Mínimo de Arrendamento); o seguro referente à executante/construtor, mediante a emissão da apólice de nº 0692120120.00107750001818 da INVESTPREV SEGURADORA S.A. (garantia do pontual e exato cumprimento das obrigações contratuais referentes às obras necessárias à implantação do Complexo Cais Mauá, no valor de R\$ 7.000.000,00); e o seguro patrimonial, mediante emissão da Proposta de nº 431800018024 da GENERALI SEGURADORA S.A.

Posteriormente, a SPH emitiu Ofício à PCMB, datado de 17-12-2012, indicando os locais para construção do seu edifício sede e a área para localização do Grupo de Busca e Salvamento do Corpo de Bombeiros, conforme anteriormente solicitado pela PCMB.

Ainda quanto ao cumprimento de obrigações contratuais, a SPH, em 18-12-2012, solicitou esclarecimentos quanto ao seguro de responsabilidade civil, previsto na alínea “e” da Cláusula 5ª do Contrato de Arrendamento, o qual foi encaminhado pela PCMB apenas em 23-12-2012 (apólice 43180006947).

Já em 27-12-2012, a PCMB encaminhou Carta de Estruturação Financeira, a qual foi rejeitada pela Comissão de Fiscalização do Contrato, **com base em informação datada de 14-01-2013**, por não atender à exigência contratual, face à inexistência de prova de ter a instituição financeira mencionada naquele documento patrimônio líquido de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões). Além disso, a Comissão ainda referiu que não foi apresentado o seguro de responsabilidade civil, que os ofícios enviados pela PCMB sobre sua composição societária não possuem autenticação nem registro da Junta Comercial ou Órgão fiscalizador, que os prazos para apresentação dos seguros e Carta de Estruturação Financeira foram todos descumpridos, e que o projeto de revitalização entregue à SPH é o mesmo da época da licitação, estando descumprida a exigência de apresentação dos projetos no prazo de 120 dias.

Por outro lado, em 21-02-2013, a PCMB solicitou à SPH a constituição de interlocução para definição de parâmetros básicos e localização dos prédios da SPH, Anvisa, OGMO e outros órgãos envolvidos, buscando a indicação, entre outros, das áreas onde serão edificadas os prédios, metragem mínima necessária em cada unidade, ocupação das áreas e usos.

A SPH, por sua vez, indicou como interlocutor o fiscal do Contrato, Sr. Orlando Machado Sanches, especificando as áreas para construção da sede da SPH e para realocação do Corpo de Bombeiros, Anvisa, Oficinas, Almoxarifado e OGMO (Ofício datado de 19-03-2013).

Conforme informação datada de 22-03-2013, a Arrendatária encaminhou 05 (cinco) plantas à SPH, às quais denominou “Projeto de Engenharia”, consubstanciado em: “planta de implantação Geral”; “planta de Cobertura Geral”; “planta de Distribuição Armazém A06”; “planta Geral Urbanização”; e “planta Corte Gerais do Projeto”.

Em aviso datado de 28-02-2013, o Diretor-Presidente da PCMB, Mário Rache Freitas, comunicou à SPH que a empresa decidiu iniciar o processo de revitalização pela realização das obras de restauro dos armazéns e prédio da SPH e urbanização dos arredores destes mesmos locais, ao que denominou de “Fase I do Projeto”. Referiu, na mesma ocasião, a submissão de Projeto de Engenharia da Revitalização do Complexo Cais Mauá para análise da Arrendante.



Cumprindo suas atribuições, a Comissão de Fiscalização do Contrato, em 04-04-2013, teceu as seguintes considerações:

- (1) A empresa deve ser notificada a entregar a certidão de composição acionária emitida pela JUCERGS, devendo ainda apresentar os comprovantes de pagamentos dos seguros apresentados referentes aos meses subsequentes, já que foram entregues comprovantes apenas dos pagamentos iniciais;
- (2) Em reunião realizada em 18-02-2012, foi ratificado que a empresa assumiria as áreas dos Armazéns de série “A” até a marina pública, o que ainda não ocorreu;
- (3) O seguro de responsabilidade civil ainda não foi entregue pela Arrendatária, estando o prazo vencido desde 06-04-2012;
- (4) As plantas submetidas pela empresa, a título de projeto, além de estarem fora do prazo, contêm plantas da área sem assinatura de responsável técnico, ART, e memorial descritivo;
- (5) Não foi entregue à Comissão de Fiscalização nenhum comprovante de tramitação dos projetos na esfera municipal, tendo vencido o prazo de 120 dias para entrega dos projetos em 06-07-2012;
- (6) Necessidade de comunicação formal à ANTAQ sobre os fatos atinentes ao arrendamento.

Paralelamente, a Controladoria e Auditoria Geral do Estado (CAGE), no Comunicado CAGE/DCI 008/2013, datado de 13-02-2013, alertou a SPH quanto a irregularidades na execução do Contrato de Arrendamento, consistentes em: (a) reiterado descumprimento dos prazos fixados para o atendimento da Cláusula 13ª do Contrato (Estruturação Financeira do Complexo Cais Mauá); e (b) descumprimento do item IV (“Outras Observações”) constantes do Anexo I do Edital – Termo de Referência, que estipulou prazo máximo de 120 dias para que o Consórcio apresentasse o Projeto Executivo do objeto contratado, em consonância com sua Proposta de Metodologia de Execução. Nessa ocasião, a CAGE ainda recomendou à Administração da SPH a aplicação das penalidades e multas previstas nos §§ 1º e 2º da Cláusula 13ª e na Cláusula 11ª do Contrato de Arrendamento e, caso continuasse a inobservância aos termos do Edital, a rescisão do Contrato, nos termos dos arts. 77 e 78, incisos I a IV da Lei 8.666/93.

Posteriormente, em 18-04-2013, a PCMB encaminhou cópia da Apólice do Seguro de Responsabilidade Civil contratado com a GENERALI Brasil Seguros, objetivando atender à exigência da Cláusula 5ª do Contrato.

De outro lado, a Procuradoria da República encaminhou ofício à SPH, solicitando informações sobre: (a) se foi dado conhecimento prévio ao Arrendante de eventual acordo de acionistas ou sócios e suas alterações, ou de alteração da composição de controle societário, com comunicação à ANTAQ e (b) se foram submetidas à aprovação da ANTAQ quaisquer obras que implicassem construção, reforma, ampliação ou demolição de edificações, instalações e vias de acesso feitas pela Arrendatária. Em resposta, datada de 23-04-2013, a SPH informou que a PCMB comunicou sua composição acionária, bem como que os projetos se encontram tramitando na Prefeitura Municipal para aprovação e autorização, para então serem protocolados na SPH e submetidos à aprovação da ANTAQ.

Em comunicações datadas de 07-05-2013 e 09-05-2013, a SPH apresentou as áreas das edificações a serem construídas pela PCMB para a relocação das instalações da Autoridade Portuária e seus intervenientes dentro da área do Porto Organizado, ficando as disposições internas das instalações a serem acertadas em futuras reuniões com os projetistas.

A Comissão Fiscalizadora do Contrato, em informação de 22-05-2013, comunicou terem sido entregues os seguros e comprovantes de pagamentos atualizados, ficando

pendente, quanto à apresentação da Carta de Estruturação Financeira, a composição acionária da empresa certificada pela Junta Comercial do Estado e os projetos executivos, uma vez que não foram entregues as aprovações da repartição municipal responsável nem os complementos solicitados. Na mesma oportunidade, solicitou que o processo nº 5212.2400.10.3, que se encontra na Casa Civil, fosse encaminhado à SPH.

Em 24-05-2013, pela Portaria nº 79, o Diretor Superintendente da SPH instituiu Comissão Especial para o exame dos projetos relacionados à revitalização do Complexo Cais Mauá no intuito de iniciar as obras. Tal comissão foi composta pelos Srs. Carlos Eduardo de Medeiros Garcia, engenheiro representante da SPH, Alexandre Vilmar Jacoby Stolte, engenheiro representante da Casa Civil, e Odir Luiz Baccarin, arquiteto e urbanista representante da Secretaria de Obras Públicas, Irrigação e Desenvolvimento Urbano (Portaria nº 83, de 10-06-2013, da SPH).

A ANTAQ, por meio de ofício encaminhado em 29-05-2013, solicitou que fosse informado o número do processo administrativo referente à fiscalização do Contrato de Arrendamento, que fossem enviadas cópias dos relatórios de fiscalização, bem como cópia dos autos do referido processo. Tal solicitação foi atendida pela SPH em 14-06-2013.

Por outro lado, a PCMB, em 10-06-2013, ratificou o ofício encaminhado à SPH em 27-12-2012 relativamente à Carta de Estruturação Financeira para exploração do Complexo Cais Mauá, bem como informou que assumiria as atividades de segurança interna do Projeto, tão logo recebesse as licenças pertinentes para início das obras. Apresentou também a documentação entregue à Prefeitura de Porto Alegre para análise e aprovação das obras da Fase I (projetos de restauração, reforma sem ampliação e demolições), com vistas à consequente emissão de licença, bem como informou que a sua atual composição acionária é a seguinte: (a) Contern Construções e Comércio Ltda. com 10,00% das ações ordinárias; (b) GSS Holding Ltda. com 86,50% das ações ordinárias; e (c) Fundo de Investimento Imobiliário com 3,50% das ações ordinárias. Por fim, apresentou o cronograma para o gerenciamento das obras, informando que o cumprimento dos prazos estava sujeito à entrega das licenças de obras e à análise e aprovação por parte das construtoras a serem contratadas para a execução das obras.

Em 13-06-2013, a Comissão Especial informou que as plantas apresentadas pela PCMB foram protocoladas e aprovadas pela Secretaria de Obras e Viação de Porto Alegre e que contaram com parecer favorável da Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural (EPAHC), além de terem sido aprovadas pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Porto Alegre.

A Secretaria de Obras e Viação emitiu, em 13-05-2013, a Licença Municipal nº 21.876/2013 para reforma sem aumento de área com demolição, restauração e conservação. Foi então anunciada a emissão de ordem de início de obras em ato público no dia 17-06-2013, o que resultou na decisão unânime por parte da Diretoria Executiva da SPH, tomada em 18-06-2013, autorizando o início das obras da Fase I do Complexo Cais Mauá, restauro dos 09 Armazéns, nos termos do Edital de Concorrência.

A PCMB encaminhou à SPH, em 04-06-2013, a autorização do IPHAN para as obras no Pórtico Central e Armazéns A e B, contendo a Informação Técnica nº 107/2013/IPHAN/RS e a Planta aprovada. Outrossim, a Arrendatária solicitou a obtenção do valor venal dos prédios atualmente ocupados pela SPH e outros, não recebendo resposta.

Em ofício datado de 21-06-2013, a PCMB informou a apresentação de sua estruturação financeira nos seguintes termos: (a) o Fundo de Investimento em

*Participações – FIP fará dois aportes de recursos na empresa, por meio de aquisição da participação societária da GSS, via mercado secundário, e por meio de aportes financeiros na PCMB, capitalizando-a; e (b) para viabilizar a construção das três torres comerciais e do Shopping Center, será constituída o Porto Cais Mauá – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (administrado pela NSG Capital Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – NSG DTVM). Informou que ambos os Fundos serão os veículos utilizados pela Arrendatária para captação de recursos na ordem de R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais).*

*A ANTAQ, mediante ofício expedido em 02-07-2013, alertou a PCMB para que não iniciasse as obras sem a aprovação da Agência Reguladora quanto ao projeto de revitalização do Cais Mauá, sob pena de infringência ao acordo firmado na CCAF. A PCMB então, em 10-07-2013, questionou a SPH quanto à existência ou não de autorização para início das obras, não obtendo resposta.*

*Em diversos ofícios, todos emitidos em 10-07-2013, a PCMB, com base em vistoria realizada no dia 04-07-2013, fez os seguintes questionamentos e solicitações:*

*(1) Tendo em vista a existência de materiais armazenados em edificações arrendadas para a empresa, reiterou o pedido de que todas as edificações estejam livres e desimpedidas para a mobilização das construtoras, o que inclui a retirada dos caça niqueis apreendidos pela Secretaria da Segurança Pública do Rio Grande do Sul, armazenados no Frigorífico, bem como dos materiais apreendidos e armazenados na construção próxima ao Armazém 7 e demais materiais armazenados e que não tenham autorização expressa da Arrendatária;*

*(2) Considerando a embarcação “Cisne Branco” e que não há menção no Contrato quanto à obrigação da PCMB em manter o serviço, requereu esclarecimentos sobre a possibilidade de autorizar que o “Cisne Branco” atraque e desatraque na área arrendada, mediante remuneração à Arrendatária; caso não seja possível a fixação de remuneração, entendeu ser cabível a interrupção imediata do serviço, por se tratar de atividade não abarcada no Contrato de Arrendamento;*

*(3) Tendo em vista a embarcação que transporta sócios do Clube Grêmio Náutico União e que inexiste no Contrato menção quanto à obrigação da PCMB em manter esse serviço em funcionamento dentro de sua área de arrendamento, requereu esclarecimentos sobre a possibilidade de autorizar a continuidade do embarque e desembarque de sócios do Grêmio Náutico União na área, mediante remuneração acordada entre as partes; caso não seja possível a fixação de remuneração, entendeu ser cabível a interrupção imediata do serviço, por se tratar de atividade não prevista no Contrato;*

*(4) Como o Edital de Licitação estabelece que a contagem do prazo do arrendamento flui a partir do Termo de Imissão de Posse e que o termo foi rerratificado por decorrência de intervenção da ANTAQ, requereu à SPH que informe a efetiva data de início do prazo de arrendamento de 25 anos;*

*(5) Considerando que a capitalização da PCMB se dará por meio de Fundos de Investimento e que o período de entrada dos investidores é variável, não possuindo a empresa gerência antecipada sobre isso, propõe a comunicação formal à SPH da composição acionária com base no extrato do Registro de Ações, em uma recorrência anual, em mês a ser definido entre as partes, o que deverá ser objeto de um Quarto Termo Aditivo ao Contrato;*

*(6) Tendo em vista que o edital possui diretrizes ambíguas quanto à realização de obras públicas no entorno do Complexo Cais Mauá, pois ora refere ser de responsabilidade do Governo do Estado do Rio Grande do Sul e ora indica serem tais obras de responsabilidade da Arrendatária, pede a realização de reuniões para se chegar a um acordo;*

(7) Tendo em vista o contrato firmado entre o Governo do Rio Grande do Sul e o Terminal Hidroviário CATSUL e que no Contrato de Arrendamento inexistia menção à obrigação da PCMB em manter a operação da CATSUL dentro da área de arrendamento, requereu esclarecimentos sobre a possibilidade de manter o Terminal Hidroviário na área da Arrendatária, mediante o pagamento de remuneração acordada entre as partes; caso isso não seja possível, entendeu ser cabível a retirada imediata do embarque e desembarque de passageiros da CATSUL, por se tratar de atividade não permitida no Contrato de Arrendamento;

(8) Considerando que todos os armazéns localizados no Cais Mauá, à exceção do A7, são tombados ou pelo IPHAN ou pelo Patrimônio Histórico Municipal (EPAC) e que a PCMB não possui autorização para obras que alterem as fachadas (novas aberturas de portas e/ou janelas), tampouco a construção de estruturas internas apoiadas nas paredes, solicitou esclarecimentos sobre o processo de autorização para execução das obras realizadas pelo Terminal Hidroviário CATSUL, no Armazém B3, tanto na parte externa, quanto na parte interna.

A Comissão Fiscalizadora, em parecer sobre a execução do Contrato datado de 25-07-2013, informou que ainda não havia sido entregue nenhum projeto executivo para aprovação e remessa à ANTAQ e que o Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela NSG Capital Serviços Financeiros DTVM S.A., não atende o requisito de patrimônio líquido exigido na Cláusula 13ª do Contrato de Arrendamento, pois é detentor de R\$ 19.717.769,72 (dezenove milhões, setecentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e nove reais e setenta e dois centavos), enquanto deveria comprovar ser possuidor de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões). Por tal razão, face ao descumprimento dos prazos de entrega do projeto executivo e ao não atendimento à Cláusula 13ª do Contrato, recomendou a aplicação de penalidades.

Em 18-07-2013, a PCMB encaminhou as plantas elétricas dos Armazéns protocoladas junto à Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE), bem como encaminhou, em 23-07-2013, o Projeto de Revitalização dos Armazéns e Pórtico Central do Cais Mauá, para aprovação do Departamento Municipal de Águas e Esgotos (DMAE), e as documentações a ele referentes protocoladas na Prefeitura Municipal.

Já em 07-08-2013, a PCMB encaminhou, para conhecimento e apreciação da SPH, a documentação entregue na Prefeitura Municipal de Porto Alegre, referente ao restauro do Pórtico Central, Armazéns A, B e B3, e as demolições das edificações próximas à área do Gasômetro, composta por Projeto de reforma sem ampliação (situação e implantação geral e planta Armazém B3), Demolições, Projeto de restauração e conservação (Pórtico, Armazéns A e B, Armazém B3 a demolir/retirar e Armazém B3 a executar).

Em 15-08-2013, a PCMB encaminhou para conhecimento da SPH, cópia do Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) e o protocolo de entrega dos relatórios à Prefeitura de Porto Alegre, datado de 14-08-2013, referente ao empreendimento Cais Mauá.”

Esse é o apanhado cronológico da execução contratual realizado a partir da análise do Processo de Fiscalização nº 1103-0436/12-0 da SPH (último documento constante nos autos é o OF.GAB/SPH Nº 288 datado de 22-08-2013), (...)

Continuando a cronologia dos fatos, pode-se relatar o histórico do Contrato de Revitalização do Cais Mauá por meio do processo de fiscalização número 1103.0436/12.0.

Em 21 de Outubro de 2013 a Agência Nacional de Transportes Aquaviário – ANTAQ, em sua Resolução da ANTAQ nº 3.108/2013, resolveu AD REFERENDUM “aprovar o início das obras de revitalização do Complexo Cais Mauá, localizado na área do porto organizado de Porto Alegre, RS, vinculado à Superintendência de Portos e Hidrovias – SPH, CNPJ Nº 92.808.500/0001-72, objeto do Contrato de Arrendamento – Expediente nº 5212-2400/10-3, celebrado em 23 de dezembro de 2010, entre o Estado do Rio Grande do Sul e a empresa Porto Cais Mauá do Brasil S.A., e dos demais aditivos ao referido Instrumento Contratual, com fulcro no artigo 27, inciso XVII, da Lei No 10.233, de 5 de junho de 2001”, também estabeleceu “... que a revitalização de que trata o artigo 1º, que contempla a construção, manutenção, restauro, e outras intervenções em área total de 181.295m², com 3.240m de extensão, envolvendo 16 armazéns, deve observar as atribuições dos órgãos e entidades envolvidos no assunto, especialmente no tocante às eventuais demolições de bens pertencentes à União que se encontram sob a guarda da SPH, que necessitam da prévia autorização desta Agência, em conformidade com os termos da Resolução nº 443-ANTAQ, de 7 de junho de 2005”.

Em 29 de Outubro de 2013, a Cais Mauá do Brasil encaminhou Ofício PCMB nº 094/2013, contendo informações sobre a FASE I, que contemplou a Licença Número 21876/2013 de 13 de maio de 2013, emitida pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre. No ofício supracitado continha o Memorial Descritivo contendo a relação de todos os itens a serem demolidos, conforme define a licença para Reforma dos Armazéns (sem aumento de área, com demolição, restauro e conservação.)

No dia 6 de Novembro de 2013, foi assinado entre a SPH e a Cais Mauá do Brasil TERMO DE INÍCIO DE OBRAS. Considerando a Licença 21876/2013 da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, a autorização da Diretoria Executiva da SPH, a autorização do IPHAN com a Informação Técnica 107/2013/IPHAN/RS, a autorização da ANTAQ para a instalação do canteiro de Obras e, da Resolução 3.108 da ANTAQ, foram autorizadas as obras dos armazéns de restauro e demolições do Cais Mauá, com observância dos limites estabelecidos pelas autorizações acima, de acordo com o

memorial descritivo e cronograma físico-financeiro apresentados através do Ofício PCMB 094-2013.

Em 12 de Novembro de 2013, a ANTAQ resolveu rerratificar a Resolução nº 3.108-ANTAQ, de 18 de outubro de 2013, por meio da Resolução da ANTAQ nº 3.135/2013 publicada no DOU do dia 18 de Novembro de 2013.

No dia 12 de Dezembro de 2013, a SPH designa nova Comissão de Fiscalização, através da Portaria nº 227/2013, formada pelo Engº Carlos Eduardo Garcia e o Escriturário II Flávio Souza.

No dia 30 de janeiro de 2014 a SPH notificou a Arrendatária do descumprimento de obrigações contratuais, especificamente do descumprimento do item contido no inciso IV do Anexo I do termo de referência do edital, que trata da apresentação do Projeto Executivo no prazo máximo de 120 dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento. O valor da multa foi de R\$ 2.712,85, conforme a alínea "b" da Cláusula 11.3 do Contrato de Arrendamento.

No dia 13 de Fevereiro de 2014 foi emitida Licença nº 22223/2014 autorizando demolição de prédio, demolições internas dos armazéns A, B e B3 e reforma interna sem aumento de área nos Armazéns A1, A2, A3, A3, A4, A5, A6, B1, B2 e B3 conforme parecer do EPAHC de 14.11.2013, parecer 30/13 do COMPAHC de 25.11.2013 e projeto aprovado pelo IPHAN/Ministério da Cultura em 27.06.2013.

Em 17 de Março de 2014, a Cais Mauá do Brasil encaminhou Onº 049/2014, informando o número do processo 002.316484.00.5 na Prefeitura Municipal de Porto Alegre que trata do Licenciamento Ambiental do Projeto.

A comissão de Fiscalização em 07 de Abril de 2014, relatou que a Arrendatária, até aquela data, não havia entregue o Projeto Executivo e a Metodologia de Execução do "Complexo Cais Mauá" estabelecido no Termo de Referência, Inciso IV, do anexo I, do Edital de Concorrência. Sendo assim, manifestou que se resguardava no direito de não "tecer considerações sobre as plantas, documentação e demais encaminhamentos parciais, que não se referem às licenças concedidas pelo Município, que necessitam ser



dimensionadas em sua totalidade com o "Projeto Executivo" para que possa ser examinada". (Fl. 670. Proc. 1103.0436-12.0).

No mesmo relatório à comissão ressaltou que o cronograma de "restauro" para a obra autorizada da denominada Fase I - "restauro dos armazéns" encaminhado com o Ofício PCMB 019-2013, (fls. 353 e 354 Proc. 1103.0436-12.0), não foi atendido pela Arrendatária, no seguintes itens:

- *Item 07- Recuperação Estrutural dos Armazéns (início previsto: 13.08.13. Término previsto: 14.02.14);*
  - *Item 08- Restauro dos Telhados e beirais (início previsto: 13.08.13. Término previsto: 14.03.14);*
  - *Item 09- Reparos e pintura das Paredes (início previsto: 13.08.13. Término previsto: 14.04.14);*
  - *Item 10- Recuperação de esquadrias, vidros, portões (início: 13.08.13. Término previsto: 14.03.14);*
  - *Item 11- Restauro do Pórtico e Armazém A e B (início previsto: 13.10.13. Término previsto: 14.03.14);*
- Como não foram iniciados o restauro nas fachadas do prédio da SPH prevista para 14.01.14. Registrando a preocupação pertinente as rachaduras e infiltrações na marquise da entrada do prédio." (g.n.)*

No dia 11 de Abril de 2014, a Superintendência de Portos e Hidrovias, notificou a Cais Mauá do Brasil para:

a) informar sobre a apresentação dos projetos do Anexo I, inciso IV do Termo de Referência do Edital de Concorrência 001/2010;

b) em cumprimento com a cláusula oitava realizar a capina da área tomada pela vegetação, localizada ao lado sul do Pórtico, bem como no extremo norte da área a partir do armazém C-3;

c) justificar o não atendimento do cronograma encaminhado com o Of. PCMB 019-2013 no que concerne ao item 07, item 08, item 09, item 10 e item 11 da obra do restauro dos armazéns e do cronograma da restauração da fachada do prédio da SPH com a marquise apresentando rachaduras; no prazo de 15 dias a contar do recebimento desta notificação.

Ainda, no mesmo dia 11 de abril de 2014, a Cais Mauá do Brasil encaminhou Ofício PCMB Nº 057/2014, que tratou sobre os eventos que ocorreriam no Cais do Portos em razão Copa do Mundo de 2014, onde Porto Alegre foi cidade Sede.

Em 28 de Abril de 2014, a Cais Mauá do Brasil, através do Of. PCMB 063/2014, apresentou resposta à notificação de 11/04/2014 relatando que os projetos executivos ainda pendem de aprovação do EIA/RIMA e do EVU pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre. No que tange aos apontamentos de não execução do cronograma da FASE I - “restauro”, a arrendatária alega que os motivos para o atraso foram:

- (I) atraso na obtenção das licenças para o início das obras de demolição-identificadas como o primeiro procedimento da Fase I (considerando que a licença da ANTAQ foi publicada no Diário Oficial da União em 21 de outubro de 2013);*
- (II) ausência, até o presente momento, de licença para a demolição do Armazém A07;*
- (III) indisponibilidade de áreas incluídas no escopo da revitalização já na Fase I, como é o caso da ocupação do Armazém B03 e das subestações(g.n)( Fl. 701 Proc. 1103-0436-12.0)*

Baseado nas respostas da arrendatária, a fiscalização do contrato, no dia 02 de Setembro de 2014, emitiu relatório (Fl.711 Proc. 1103-0436-12.0), onde consignou “... concordo com a explicação de custos, mas o prazo não pode ficar a perder de vista, cabendo portanto diligências superiores para as soluções dos problemas externos à SPH. Em resumo, quanto ao cronograma de fls. 353 e 354, não, ele não foi cumprido. Quanto à normalidade do andamento das obras relativas a demolições e restauro, não o andamento não pode ser considerado normal. No entanto, não há condições de punibilidade contra a arrendatária.”

No dia 2 de Maio de 2014, a arrendatária encaminha ofício PCMB 065/2014, com o pedido do Exército Brasileiro para utilizar o Armazém A7 durante a Copa do Mundo 2014.

Sem os restauros dos armazéns concluídos para a Copa do Mundo 2014, no dia 8 de Maio de 2014, foi assinado Termo de Acordo para realização de eventos da Copa do Mundo nos armazéns A e B e pátio central (Fl. 695 Proc.1103-0436/13-0).

No dia 1 de Dezembro de 2014, a SPH notificou a arrendatária solicitando esclarecimentos conforme descrito no anexo da notificação:

*Esclarecimento 1 - Cláusula Quinta. Inciso 5.1, alínea h. Face às alterações societárias queira esclarecer a situação da composição acionária atual em relação à composição existente quando da adjudicação pelo Contrato de Arrendamento e, a substância dessa alteração em relação ao Edital de Concorrência. Por quê?*

*Esclarecimento 02 - Cláusula Oitava. Face à obrigação da Cláusula 83 de fazer a conservação das benfeitorias; da proposta apresentada no Of. PCMB 003/2013 denominando de "Fase I"; do "Cronograma de obras" do Of. PCMB 019-2013; das autorizações enviada com os Of CMB 020-2013 e 042-2014 e do Termo de Início de Obras. Esclareça porque o restauro está paralisado?*

*1. Porque o Item 6 da Pavimentação não está sendo conservado?*

*2. Porque o cronograma referente aos Armazéns: Item 7 – Recuperação Estrutural com início ago/13 e término fev/14; Item 8 - Telhados/Beirais com início ago/13 e término mar/14; Item 9 - Reparos/Pintura com início ago/13 e término abr/14. Item 10 - Vidros e Portas com início set/13 e término mar/14 não foi até o momento restaurados?*

*3. Porque o Item 11 - Pórtico e Armazéns A e B com o início Out/13 e término Mar/14, não foram atendidos?*

*4. Porque o Item 12 -Prédio SPH- Fachada com Início Jan/14 e término Abr/14, até o momento não foi restaurado? Porque o Item 15- Iluminação externa com início Nov/13 e término Jun/14, não foram recuperada? Pode informar quando a conservação desses patrimônios serão realizadas? Por quê?*

*Esclarecimento 03 - Cláusula Décima Segunda. Não estando claro o atendimento do disposto no art. 56 da Lei 8.666/98 e no inciso I e II da Cláusula 12a do Contrato. Solicita-se esclarecimento sobre a garantia contratual, para a exata compreensão do Contrato.*

*Esclarecimento 04 - Cláusula Décima Terceira. Para o atendimento da Cláusula 13a do Arrendamento é necessário que esclareça sobre a real estruturação financeira dos recursos que pretende gerir o Projeto para a exata compreensão do Contrato.*

*Esclarecimento 05 - Anexo I, Inciso IV do Termo de Referência do Edital. Pede-se a apresentação do Projeto Executivo na forma do Inciso IV, Anexo I, do Termo de Referência do Edital de Concorrência 001/2010.*

*Esclarecimento 06 - Anexo I, Inciso V do Termo de Referência do Edital. Pede-se a apresentação da Proposta de Metodologia de Execução, fixada Inciso V, Anexo I, do Termo de Referência do Edital de Concorrência 001/2010, ante a necessidade da Contratante saber com exatidão a forma de como a obrigação será adimplida.*

*Esclarecimento 07 - Cláusula 4ª Termo de Acordo. Ante a solicitação contida no CMB 057-2014 e do Termo de acordo para utilização de área no Cais Mauá para o evento Copa do Mundo, cuja cláusula 4a há "a obrigação de realizar um relatório completo de prestação de conta do Investimento aplicado e da arrecadação auferida para a ARRENDANTE em até 30 dias após o final do mesmo. (Fl. 848 Proc. 1103.0436.12.0)*

A Arrendatária no dia 17 de Dezembro de 2014 apresentou resposta, por meio do Ofício PCMB 143/2014, no qual esclarece os 7 itens elencados acima.

No dia 19 de dezembro de 2014, foi encaminhado à SPH o Of. 104/2014/CCC/RS da Casa Civil do Estado do Rio Grande do Sul, onde constava o Of. PCMB 123/2014 da Cais Mauá do Brasil com proposta de 4º Termo Aditivo.

A Portaria SPH nº 003/2015 de 19 de Janeiro de 2015, em conjunto com a Portaria SPH nº 18/2015 de 11 de Fevereiro de 2015, redefiniu a comissão de Fiscalização do Contrato passando a compô-la o Engº Carlos Eduardo Garcia, o Adm. Bruno Gonçalves Almeida e o Engº Reinaldo Leite Gambim todos servidores do quadro permanente da Autarquia.

No dia 6 de Outubro de 2014, o Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul – TCE, promoveu a Informação Nº 026/2014 SAEFI - TCE do período de 26/08/2013 a 29/08/2014. Na informação o TCE, apontou os seguintes itens:

- (I) Não liberação da área arrendada por parte da Arrendante – SPH*
- (II) Desatendimento ao prazo estipulado para apresentação das garantias contratuais*
- (III) Ausência de apresentação da Carta de estruturação Financeira*
- (IV) Não Apresentação dos Projetos no Prazo Previsto no Edital*
- (V) Alteração na composição Acionária da PCMB, em prejuízo às condições de habilitação exigidas no edital de licitação.*

Os itens acima também fazem parte dos relatórios da Fiscalização do Contrato da SPH.

Em 25 de Fevereiro de 2015, a comissão por meio do relatório em Fl. 1399, (PROC 1103.0436.12/0) demonstrou que tais itens, ainda não haviam sido sanados. Sendo assim, o Diretor Superintendente Engº Luiz Alcides Capoani, solicitou elaboração de consulta quanto a constatações de pendências na execução do Contrato firmado entre o Governo do Estado e a Empresa Cais Mauá do Brasil S/ A, com vistas a encaminhamento à Secretaria dos Transportes para análise jurídica. A comissão de fiscalização, por sua vez, elaborou Informação nº 01/2015 (Fl. 1403 PROC 1103.0436.12.0) considerando que sucessivas equipes de fiscalização da SPH, a CAGE e o TCE se manifestaram de formas semelhantes sobre as supostas inadimplências nos respectivos relatórios apensados ao expediente 1103.0436.12.0, encaminhando lista de tópicos sobre os quais entende-se que haja necessidade de manifestação no campo do Direito.

*Tópico nº 1:*

*Manutenção das condições de Habilitação Jurídica do licitante vencedor.*

*Houveram várias alterações de composição acionária do Consórcio vencedor após a assinatura do contrato. Não obstante as manifestações da ANTAQ quanto à intempestividade das comunicações oficiais a respeito, oriundas do Consórcio, esta*

*Comissão não encontra clareza nas orientações de gestão quanto à devida caracterização da pessoa jurídica do ente não estatal integrante do Contrato.*

*Consulta:*

*A Pessoa Jurídica hoje constituída como Cais Mauá do Brasil S.A., atende do ponto de vista de*

*sua composição aos ditames do Edital/Contrato?*

*Tópico nº 2:*

*Manutenção das Condições de Habilitação Econômico-Financeira do Licitante vencedor.*

*Esta questão é bastante detalhada já nas primeiras páginas do Edital. CD anexo.*

*Dado que houve várias alterações de composição acionária do Consórcio vencedor, entendemos que as habilitações das partes devem ser mantidas ao longo do tempo e seu somatório deve atender aos ditames do Edital/Contrato. Tais condições devem ser retratadas no instrumento denominado de "Carta de Estruturação Financeira". Até o presente momento, o conteúdo desta "Carta" permanece duvidoso para a Fiscalização.*

*Consulta:*

*O Consórcio está quantitativa e qualitativamente habilitado econômica e financeiramente?*

*Tópico nº 3:*

*A Comissão de Fiscalização considera inadimplente a Cais Mauá do Brasil S.A., no tocante à evolução dos projetos de engenharia. No entanto eventuais detalhamentos desta questão a nosso ver, só encontram procedência após a decisão pela validade do contrato no tocante aos assuntos ora consultados.( Inf. 001/2015 – Fl. 1403 Proc. 1103.0436.12-0)*

Esse é o apanhado cronológico da execução contratual realizado a partir da análise do Processo de Fiscalização nº 1103-0436/12-0 da SPH."

### **3.2 Da centralização dos processos na Secretaria dos Transportes**

Verificou-se a existência de inúmeros expedientes tratando do complexo Cais Mauá, muitos deles não estavam no domínio da SPH, haja vista o processo ter tramitado no âmbito da Casa Civil durante a gestão anterior.

Foi expedido ofício ao Secretário Chefe da Casa Civil, solicitado que todos os processos e correspondências fossem remetidos para a Secretaria dos Transportes, para que estivessem a disposição do Grupo de trabalho.

Assim, foram recebidos os seguintes documentos:

- 1 - Atestado de tombamento pela Secretaria Municipal de Cultura de Porto Alegre
- Armazém A7 (cópia);

2 - Ofício 1320/2013 IPHAN - Aprovação de intervenção no Cais - Armazém 7 (cópia);

3 - Ofício 0386/2013 IPHAN - Análise projetos de restauração dos Armazéns A e B e Pórtico (cópia);

4 - Plantas (cópias) de Projeto de Reforma sem ampliação - Situação e implantação geral, Armazém A6m A5 e Elevações Armazém A5, Armazém A4 e Elevações Armazém A4, Armazém A3 e Elevações Armazém A3, Armazém A2 e Elevações Armazém A2, Armazém A1 e Elevações Armazém A1, Armazém B1 e Elevações Armazém B1 e Armazém B2 e Elevações Armazém B2;

5 - Cópias encaminhadas pela Prefeitura de Porto Alegre - Diretrizes e aprovações do Projeto de Revitalização do Cais Mauá e 31 pranchas referentes à “Reforma sem aumento de área com demolição, restauração e conservação;

6 - Encaminhamento de plantas pela Prefeitura de Porto Alegre, em maio-2013;

7 - Ofício do Cais Mauá do Brasil S.A CMB 098-2014;

8 - Ofício do Cais Mauá do Brasil S.A. CMB 094-2014;

9 - Ofício do Cais Mauá do Brasil S.A. CMB 087-2014;

10 - Ofício do Cais Mauá do Brasil S.A. CMB 091-2014;

11 - Ofício do Cais Mauá do Brasil S.A. CMB 090-2014 (cópia).

### **3.3 Da Suspensão temporária do pagamento do valor do Arrendamento**

O GT do Cais Mauá analisou o pedido feito pela Cais Mauá S/A, que encaminhou ofício à Arrendante solicitando que a mesma suspendesse temporariamente a obrigação de pagamento da remuneração do arrendamento, tendo em vista uma série de dificuldades enfrentadas ao longo dos últimos anos. Tais dificuldades, segundo a arrendatária, deram-se por motivos alheios a sua vontade e referiram-se a não obtenção das licenças necessárias no tempo inicialmente previsto.



O pedido teve como fundamento o parágrafo 4º da cláusula sexta do contrato de arrendamento:

*§4º - No período entre a assinatura do presente contrato e o início da operação do Complexo Cais Maiá, a ARRENDATÁRIA poderá solicitar ao ARRENDANTE, a suspensão temporária do pagamento do arrendamento, caso a ARRENDATÁRIA não possa efetuar as obras de construção e implantação do complexo Cais Mauá em decorrência de quaisquer impedimentos de ordem legal ou da não obtenção das licenças necessárias para a realização das obras e serviços, por motivos alheios a sua vontade.*

Em reunião, o grupo entendeu que a SPH deveria oficialar a Prefeitura de Porto Alegre, a fim de verificar se a não obtenção das licenças poderia ter relação com atos ou omissões da arrendatária. Após o recebimento desse retorno por parte do município, deveria instruir o pedido de suspensão e encaminhar para análise e parecer do Agente Setorial da PGE junto a Secretaria dos Transportes.

Antes, porém, é importante ressaltar que as definições das diretrizes para elaboração do EIA/RIMA para revitalização do Cais Mauá foram finalizadas no dia 11/10/2011 com a emissão do termo de referência pela CAUGE e aprovado pela CMUDA apenas em 27/10/2011, data marco para o início dos trabalhos de licenciamento pelo empreendedor, que vem atendendo às demandas da Prefeitura de Porto Alegre desde então.

A prefeitura respondeu informando que o processo de licenciamento é deveras complexo e não identificou participação da arrendatária no atraso da obtenção das licenças.

Para demonstrar o trâmite desse processo, enumeramos os principais passos percorridos:

- Em 21/09/2011 é protocolado pedido de Reconsideração de Termo de Referência para EIA/RIMA.
- Em 11/10/2011, CAUGE emite Termo de Referência para EIA/RIMA.
- Em 27/10/2011, CMDUA aprova Termo de Referência.

- De 27/10/2011 a 16/08/2013 é desenvolvido o trabalho de elaboração de todos os Estudos que compõem o EIA/RIMA, envolvendo definição e aprovação de metodologias, levantamentos de campo e pesquisa, compilações e conclusões devidamente acompanhadas por reuniões com órgãos do município, especialmente com a SMAM, coordenadora do processo. Além de sucessivas complementações exigidas pelos órgãos representados na CAUGE, foram realizados estudos específicos e projetos que se mostraram necessários para o atendimento técnico dos temas em estudo. Pode-se levantar em especial Estudo de Tráfego (EPTC), levantamento de patologias do Muro da Mauá e Projeto de Comportas (DEP), Estudo de Passivos Ambientais (DEP), Projeto de Restauro (SMC), Projeto de Redes de Água (DMAE), entre outros. Também neste período foi exaustivamente analisado o elenco de obras públicas necessárias ao funcionamento do empreendimento, que vieram a compor a lista de contrapartidas que integram o Estudo. 2013 23) Em fevereiro de 2013, Cais Mauá contrata o Projeto de Restauro dos Armazéns com a empresa Arqui Brasil. 24) Em 09/04/2013, Cais Mauá protocola pedido de aprovação de Projeto de Reforma sem aumento de área, com Demolição, Restauração e Conservação dos Armazéns. 25) Em 12/04/2013, EPAHC aprova Diretrizes Conceituais para preservação dos Armazéns tombados.

- Em 22/04/2013, COMPAHC aprova Diretrizes Conceituais de preservação estipuladas pela EPAHC dos Armazéns tombados.

- Em 13/05/2013, é emitida a LICENÇA Nº 21876/2013 para Reforma sem aumento de área, com Demolição, Restauração e Conservação.

- Em 27/06/2013, IPHAN aprova Projeto de Conservação e Restauração dos Armazéns A e B e Pórtico do Cais Mauá.

- Em julho de 2013, o Governo do Estado emite Ordem de Início das Obras de Restauro dos Armazéns.

- Em 08/08/2013, Cais Mauá protocola pedido complementar a LICENÇA Nº 21876/2013 para demolição de 01 prédio e demolições internas nos armazéns A, B, e B3 e reforma interna sem aumento de área (para implantação dos sanitários) no Armazéns A01, A02, A03, A04, A05, A06, B01, B02, E B03

- Em 16/08/2013, o EIA/RIMA é distribuído às secretarias e demais órgãos da Prefeitura para análise (SMAM, SMT, SMS, SMOV, SMC, SMURB, SMED, SMACIS, DMAE e DEP). 32) Em 23/10/2013, Cais Mauá solicita certidões identificando o grau de proteção patrimonial das edificações.

- Em 18/11/2013, são emitidas as Certidões certificando tombamento do Armazém B3, tombamento de imóvel sede da SPH e, certificação que o imóvel na Doca 04 não é objeto de preservação.

- Em 14/11/2013, EPAHC aprova Projeto de Sinalização e Comunicação Visual do Complexo Cais Mauá.

- Em 25/11/2013, COMPAHC aprova Projeto de Reforma sem aumento de área, com Demolição e Restauração dos Armazéns.

- Em 16/12/13, após a primeira análise do Estudo pelas diversas secretarias e órgãos, SMAM emite ofício ao Cais Mauá indicando as primeiras complementações necessárias ao EIA/RIMA.

- Em dezembro de 2013, iniciam-se as negociações das Contrapartidas com o Município. 2014

- Em janeiro de 2014, SMAM solicita complementações ao Estudo da Fauna e Validação das Campanhas de Levantamento.

- Em 21/01/2014, Cais Mauá apresenta as primeiras complementações ao EIA/RIMA.

- Em 13/02/2014, é emitida a LICENÇA nº 22223/2014 para reforma sem aumento de área, com demolição e restauração.

- Em 17/02/2014, Cais Mauá anexa ao processo autorização do EPAHC para execução de galerias técnicas de redes de infraestrutura no Cais Mauá, e devidas ligações com a Rede Pública.

- Em 20/02/2014, SMAM (DAPPJ/SUPPJ) anexa ao processo e-mail declarando que Empreendimento não causará impactos no Parque Natural Morro do Osso, dada a grande distância do local.

- Em 24/07/2014, a Secretaria do Meio Ambiente (SEMA) solicita cópia integral do processo Nº 002.316484.00.5.07869 – EIA/RIMA Cais Mauá, para analisar pedido de autorização para o Licenciamento Ambiental por parte do Órgão Gestor do Parque Estadual Delta do Jacuí.

- Em agosto de 2014, Cais Mauá desenvolve Relatório de “Análise de Risco” na área do Complexo, referentes aos Passivos Ambientais, e encaminha à SMAM (ECCPS – poluição do solo) para análise e manifestação.

- Em 01/08/2014, SMAM informa que aguarda parecer de análise técnica por parte do DEP, EPTC e SMOV. As demais secretarias já deram aceite do EIA/RIMA.

- Em 21/08/2014, por solicitação da Cais Mauá, a Secretaria do Meio Ambiente (SEMA) autoriza o Licenciamento Ambiental por parte do Órgão Gestor do Parque Estadual Delta do Jacuí, face localização do Empreendimento dentro do raio de 10km da Unidade de Conservação APA.

- Em setembro de 2014, Cais Mauá desenvolve Relatório de “Investigação Estrutural das Comportas” propondo a utilização do sistema convencional do tipo deslizante e “Avaliação do Sistema de Proteção contra Cheias do Município de Porto Alegre” sendo apresentado ao DEP para análise e manifestação.

- Em 19/09/2014, EPTC/SMT informa que EIA/RIMA está recebido quanto a Mobilidade urbana, e comunica que o Plano Funcional deverá ser aprovado, como condição para aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística do Empreendimento.

- Em 30/09/2014, EPAHC/SMC emite parecer deferindo solicitação do Cais Mauá de retirada dos brises verticais previstos nas fachadas dos armazéns A1, A2, A3, A4 e A5 do Cais Mauá, do Projeto de Revitalização.

- Em outubro de 2014, DEP aceita Relatório de “Investigação estrutural das Comportas” e “Avaliação do Sistema de Proteção contra Cheias do Município de Porto Alegre”.

- Em 01/10/2014, Cais Mauá se reúne com EPAHC para tratar dos reservatórios de consumo, reservatórios de incêndio projetados e remoção dos forros de madeira existente nos Armazéns A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1 e B2. EPAHC e Coordenador da Memória Cultural ratificam a ata da reunião.

- Em novembro de 2014, SMAM aceita Estudos da Fauna e Validação das Campanhas de Levantamento realizadas pelo Cais Mauá.

- Em dezembro de 2014, aprovação dos Projetos de Abastecimento de Água e Extensão de Rede de Esgoto no DMAE.

- Em 22/12/2014, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional/IPHAN emite ofício informando que anua pedido de dispensa de estudo e prospecção arqueológica no Complexo Cais Mauá. Porém, no trecho da Praça Brigadeiro Sampaio (sítio arqueológico RS-JÁ-10), informa que toda a intervenção a ser realizada deverá ser acompanhado de um Programa de Monitoramento e Resgate Arqueológico.

- Em 23/12/2014, a Secretaria do Meio Ambiente/Departamento de Recursos Hídricos (SEMA/DRH) emite ofício com Autorização de Uso da água para reserva de incêndio protocolado pelo Cais Mauá.

- Em 23/12/2014, Cais Mauá entrega à CAUGE estudo de “Avaliação dos impactos na estrutura dos pavimentos das vias de influência direta e indireta relativas à implantação do Projeto Cais Mauá”. 2015

- Em 09/01/2015, SMAM (ECCPS – poluição do solo) aceita as complementações referentes aos Passivos Ambientais e recomenda que seja feito em etapa futura Avaliação Ambiental (confirmatória e detalhada) das áreas atingidas.

- Em 05/02/2015, a Secretaria do Meio Ambiente/Departamento de Recursos Hídricos (SEMA/DRH) emite ofício com Deferimento da solicitação do Cais Mauá para conformação da margem nas proximidades da Usina do Gasômetro, no lago Guaíba.

- Em 12/02/2015, EPTC/SMT emite parecer aprovando Estudo de Impacto de Tráfego Cais Mauá e Plano Funcional Cais Mauá de 1200 metros de ciclovia, restando um saldo de 7500 metros a serem executados posteriormente.

- Em 13/02/2015, EPTC/SMT emite parecer informando que a Comissão Permanente de Avaliação de Impactos na Circulação/CPAIC manifesta-se pelo aceite da informação GEJUR 116/2015: “Uma vez construída a ciclovia na Avenida Mauá (1,2km), a quilometragem é que deverá ser descontada e não o valor gasto na obra correspondente, não reconhecendo que este saldo deverá ser aplicado no FMASC. O saldo restante em quilometragem de ciclovia é 7,5Km.”

- Em fevereiro de 2015, Cais Mauá contrata empresa para elaborar Plano de Remoção de Resíduos e para realizar as Análises Confirmatórias. Ações necessárias para administrar os Passivos Ambientais identificados na área do Complexo.

- Em 17/04/2015, a Secretaria de Desenvolvimento e Assuntos Especiais encaminha ofício ao DEP com Laudo Estrutural e Ambiental para avaliar a viabilidade técnica e ambiental de inclusão de uma Cortina D'Água no Muro da Mauá, entregues pela Cais Mauá, para análise e manifestação.

- Em 23/04/2015, Cais Mauá e Município consolidam Planilha de Contrapartidas.

- Em 20/05/2015, Cais Mauá, através da empresa Jaime Lerner Arquitetos Associados (responsável pelo Projeto de Revitalização do Cais Mauá), apresenta a proposta de Arquitetura para o Setor Armazéns.

- Em 25/05/2015, Cais Mauá através da empresa TAKEDA (responsável pelo Projeto de Paisagismo), apresenta a Secretaria de Desenvolvimento e Assuntos Especiais e EPAHC/SMC a proposta de Paisagismo para o Setor Armazéns.

- Em 25/05/2015, Cais Mauá encaminha ao GADES o Projeto Luminotécnico do Setor Armazéns, para análise e manifestação.

- Em 25/05/2015, Cais Mauá encaminha ao EPAHC/SMC Proposta de Arquitetura, para análise e manifestação.



- Em 17/06/2015, CAUGE emite parecer informando aceite de todas as secretarias, com exceção do DEP, o qual solicitou complementações.

- Em 22/06/2015, DEP emite aceite do EIA/RIMA.

- Em 01/07/2015, Cais Mauá disponibiliza na biblioteca da SMAM o EIA/RIMA do Projeto de Revitalização do Cais Mauá.

- Em 03/08/2015, é publicado no Diário Oficial e em jornal de grande circulação a data e local da Audiência Pública.

- Em 18/09/2015, é realizada Audiência Pública.

- Em 25/09/2015, SMAM encaminha questionamentos protocolados após Audiência Pública ao Cais Mauá para respostas.

- Em 13/11/2015, Cais Mauá protocola na SMAM documentos referentes às respostas aos questionamentos feitos na audiência pública, e a gravação do referido evento.

- Em 18/11/2015, foi distribuído na CAUGE para análise das secretarias envolvidas, o material referente às respostas, sendo solicitada manifestação para conclusão da etapa.

- Em 02/12/2015, CAUGE emite parecer favorável às respostas apresentadas pelo Cais Mauá.

- Em 09/12/2015, SMAM emite parecer final da Etapa de Análise dos Impactos Ambientais da proposta de Revitalização do Cais Mauá.

- Em 23/12/2015, Cais Mauá protocola na CAUGE o Estudo de Viabilidade Urbanística da proposta de Revitalização do Cais Mauá.

Feito esse importante registro, o Agente Setorial da PGE junto à ST emitiu Promoção opinando pela suspensão temporária dos pagamentos nos termos do contrato, cujos efeitos passaram a contar dos boletos emitidos em de Abril/2015 ,

conforme Of. GAB/SPH Nº 179/2015 emitido pela SPH à Cais Mauá S/A, fls 697 do processo 1069.0436/15.1, cuja conclusão se deu nos seguintes termos:

*Há plausibilidade no requerimento, cujo pedido encontra-se bem fundamentado e comprovado. Além do documento CBM 045 – 2015, que inaugura o presente expediente, foi juntado cópia de correspondência CBM 042 – 2015 (fls. 677), endereçada à SPH e à ANTAQ dando conta de “Relato de assuntos pendentes de solução por parte da SPH”.*

*Inicialmente, afirma que a imissão na posse foi parcial e que “nem todos os assuntos tratados entre as partes foram concluídos e/ou, tampouco, conduzidos de forma adequada para permitir a implantação do Projeto de Revitalização no cronograma físico-financeiro originalmente previsto no Contrato de Arrendamento”.*

*Dentre os obstáculos, arrolou – fls 677:*

*4. O termo que imitiu a Arrendatária na posse das áreas do Complexo Cais Mauá, rerratificando em 06 de março de 2012 – data em que passou a vigor -, identificava, em seu anexo único, a ocupação de diversas das áreas arrendadas por terceiros, como, por exemplo, Orgatur, Catsul e ANVISA, além dos espaços que eram ocupados pela própria SPH, Bombeiros e OGMO. De acordo com o Edital da Concorrência nº 001/2010-RS (o “Edital”), apenas a SPH, os Bombeiros e o OGMO teriam legitimidade de permanecer nas áreas arrendadas até a conclusão, pela Arrendatária, da construção de suas novas sedes.*

*5. Entretanto, até o presente momento, nem todas as áreas ocupadas por terceiros foram liberadas para uso da Arrendatária – como é o caso do Armazém B3, e, ainda, algumas das áreas já desocupadas não foram concedidas pela SPH à CMB – como é o caso da sala anteriormente ocupada pela ANVISA, também no Armazém B3.*

*6. A dificuldade de acesso às áreas do Complexo resultou, inclusive, em revisão e reajustes dos termos do EIA/RIMA, uma vez que a CMB precisou refazer a análise ambiental preliminar, finalizada em janeiro de 2013, para verificar locais aos quais não tinha sido permitido o acesso no momento da realização da primeira vistoria.*

*7. Conclui-se, pelo relato do parágrafo 4, supra, que as áreas indicadas no Edital ainda não estão totalmente livres para o processo de revitalização. A Arrendatária já repassou estas informações à SPH, solicitando, em diversas oportunidades, a liberação das referidas áreas (CMB 090-2014, CMB 007-2015 e CMB 025-2015), mas não obteve qualquer retorno com previsão de data para desocupação e outorga da posse à CMB.*

*Ainda que possam subsistir controvérsias sobre a ocupação parcial, deste ou daquele espaço, é notório que a CMB não utiliza as áreas já disponíveis ou ocupadas para proveito próprio ou para obtenção de rendas. Nem é o que se questiona aqui. Também é cediço que os três anos sem a cobrança integral do arrendamento foi medida acauteladora, porém insuficiente para início das operações o que justificaria a sua cobrança. Nesse sentido, o próprio contrato previu a possibilidade de suspensão da cobrança integral por um prazo maior que o triênio original, sem determinar qualquer prazo máximo, mas remeteu a circunstâncias fáticas que devem ser aferidas pela*

*contratante, permanentemente, qual seja: a não obtenção das licenças por razões alheias a vontade da CMB.*

*Preliminarmente, não há que se cogitar em prejuízo para o Estado, vez que à arrendatária não é disponível a integralidade do objeto contratado em razão dos procedimentos de licenças em andamento. Como já se disse, o contrato equilibrou a relação com os permissivos.*

*O Gestor, Direção da SPH, reconhecendo a plausibilidade do pleito da CBM, assumiu o compromisso de buscar solução técnica e legal que viabilizasse a suspensão requerida. Pediu orientação a este Agente Setorial da PGE para o acolhimento da hipótese suscitada pela arrendatária.*

*A comprovação da ausência dos licenciamentos está referendada por quem tem esta legitimidade, leia-se: a Prefeitura Municipal de Porto Alegre, conforme já referido – fls 612 e ss. - incluindo o histórico exaustivo do passo-a-passo do projeto de Revitalização.*

*Sendo assim, e por este fundamento, opina-se pelo acolhimento da pretensão da CMB.*

*Quanto ao prazo apresentado pela SPH de até 180 dias para suspensão e pela estimativa de prazo da Prefeitura Municipal de Porto Alegre de 210 dias, entende-se que são meras expectativas, o que autoriza a suspensão dos pagamentos integrais, repita-se: são as circunstâncias de fatos motivadoras, o que deve ser aferido periodicamente pela contratante, com a máxima diligência, instando a contratada que demonstre o cumprimento rigoroso das cláusulas contratuais, em especial, quanto ao cumprimento das condições ao permissivo ora suscitado em seu benefício.*

*De outra banda, recomenda-se que noutra avaliação jurídica e de conveniência administrativa - essa mais ampla, sejam examinadas as possibilidades de suspensão do próprio prazo do arrendamento, caso possível. Eventual entendimento nesse sentido preservaria a integralidade da remuneração pelo arrendamento no prazo de 25 anos, na forma original, objetivo do contrato.*

*Não é de mais ressaltar que a excepcionalidade contratual ora invocada é condicionada ao exercício pleno das ações de alcance da arrendatária, relevando o seu uso a hipóteses que refogem a sua vontade. Acompanhar e medir isso também é direito (e, no caso, também dever) da Arrendante.*

*Tão logo sejam regularizadas as circunstâncias obstaculizadoras do início do empreendimento objeto contratado, é de se reestabelecer o fluxo normal de pagamentos integrais do arrendamento.*

### **3.4 Dos Apontamentos do Tribunal de Contas do Estado**

Foi instaurada Inspeção Especial por determinação do Tribunal Pleno do TCE, nos autos do Processo de Inspeção Especial nº 2329.0200/11-2, tendo em vista a necessidade de acompanhamento da execução de contrato de arrendamento, firmado com o objetivo de revitalização, modernização e recuperação do “Complexo Cais Mauá”. Abaixo transcrevemos os principais trechos constantes daquele expediente:

*Na mesma peça de instrução apresentou-se de forma resumida o “Histórico da Execução do Contrato” e as “Inconformidades Apontadas na Informação nº 015/2013 – SAEFI”, com os respectivos esclarecimentos e análise.*

*Posteriormente, o Relator, Conselheiro Adroaldo Mousquer Loureiro, acolhendo o requerido pelo Ministério Público de Contas, determinou diligência junto à Superintendência de Portos e Hidrovias (SPH) para colher informações atualizadas acerca do empreendimento, em especial no que diz respeito aos fatos relacionados aos apontes da Informação nº 015/2013 – SAEFI (fl. 1491).*

*Em atendimento à determinação do Exmo. Conselheiro-Relator, o SAEFI elaborou nova Informação, sob n. 026/2014, juntada às fls. 1492/1499, para a qual foram prestados os esclarecimentos ora analisados.*

*O Gestor Vanderlan Carvalho de Vasconcelos manifestou-se nas fls. 1545/1547 renovando os esclarecimentos prestados anteriormente e analisados na Instrução Técnica n.094/2014 (fls. 1481 e 1482). Naquela peça este Serviço já havia opinado pelo afastamento da sua responsabilidade quanto às inconformidades apontadas, posição que ora se mantém.*

*Das Inconformidades Apontadas:*

*a) Não Liberação da Área Arrendada por Parte da Arrendante (fls. 14/16, 1492 e 1493). Concluiu a Auditoria, após diligência “que ainda restam áreas que fazem parte do escopo do arrendamento, as quais não foram entregues para a Arrendatária, entretanto muitas delas dependem da execução de novas instalações por parte da arrendatária”.*

*Os esclarecimentos prestados pelo Sr. Pedro Homero Flores Obelar (fls. 1550, 1551 e 1556/1563) vão ao encontro do que consta na Informação do SAEFI, ou seja, de que as instalações pendentes de liberação (prédio sede da SPH, oficinas de manutenção, estação do Corpo de Bombeiro, etc.) dependem de a Empresa Cais Mauá construir e investir em novas áreas que garantam o funcionamento da Autarquia. Destaca, também, que estas pendências não causaram prejuízo ao projeto, já que a primeira fase sequer foi iniciada, encontrando-se “inerte”, devido, principalmente, a não obtenção das licenças necessárias.*

*b) Desatendimento ao Prazo Estipulado para Apresentação das Garantias Contratuais (fls. 16, 17 e 1493). Diversos são os seguros previstos. De Responsabilidade Civil: “..., a Arrendatária contratou este apenas em 10-04-2013. A vigência inicial da apólice venceu em 09-04-2014, tendo sido renovada até 09-04-2015 através da apólice número 43511000212 (fl. 1509)”. Seguro Patrimonial: “A apólice do seguro em questão foi contratada pela Arrendatária, em 15-12-2012 tendo seu vencimento ocorrido em 16-06-2013. Posteriormente foi renovado o seguro, passando a vigência de 16-08-2013 até 16-08-2014. Por fim, houve a contratação de novo seguro, com uma nova companhia de seguros, com vigência de 16-09-2014 até 16-09-2015 (fl. 1510)”. Quanto à garantia da obrigação contratual da Arrendatária de pagamento do valor anual do Arrendamento, no valor de R\$ 1.200.000,00, a equipe informou que a vigência era até o dia 13-12-2014. Por fim, “A garantia do pontual e exato cumprimento das obrigações contratuais referentes às obras necessárias à implantação do Complexo Cais Mauá, assumidas pela Arrendatária, no valor mínimo de R\$ 7.000.000,00 tem o prazo de vigência até o dia 17-11-2017 (fl. 1507)”.*

*Inicialmente, o Sr. Pedro Homero Flores Obelar expõe a amplitude das atividades desenvolvidas pela Autarquia e pelos seus Gestores. Alega carência de pessoal nas áreas jurídico-administrativo e que todas as ações eram acompanhadas pela Casa Civil. Apesar disso, sustenta que sempre exigiu da Empresa Cais Mauá o fiel cumprimento de suas obrigações contratuais, e que ofereceu todas as condições necessárias para a implantação do Projeto de Revitalização. Junta como prova o documento à fl. 1565 (Notificação para Comprovação de Cláusulas Contratuais- sem data).*

*Destaca, em seguida, trecho de manifestação (fl. 532) do Relator em que entende não haver razão para obstaculizar o início das obras. Registra-se, todavia, que este posicionamento não é definitivo, tanto que o Relator entendeu por cientificar o Gestor para prestar esclarecimentos.*

*Especificamente quanto à vigência das apólices, não acrescenta elemento novo em relação às datas apresentadas na Informação n. 026/2014 – SAEFI, especialmente da garantia da obrigação contratual da Arrendatária de pagamento do valor anual do Arrendamento, vencida em 13-12-2014.*

*c) Ausência de Apresentação da Carta de Estruturação Financeira (fls. 18/24, 1493 e 1494)*

*Concluiu a Equipe de Auditoria, após a diligência efetuada: “Assim, a PCMB além de não apresentar uma Carta de Estruturação Financeira, adotou um entendimento diferente do que está claramente expresso no Contrato, ignorando o prazo máximo de 180 dias para a apresentação da referida Carta. Mais, se não apresenta uma estruturação financeira para execução do projeto é porque não possui capacidade financeira, razão pela qual não inicia as obras e executa o cronograma financeiro previsto inicialmente na Concorrência, fato este perceptível a todos moradores da cidade Porto Alegre.*

*Por todo o exposto, cabe à Superintendência de Portos e Hidrovias aplicar as penalidades e multas previstas nos §§ 1º e 2º da Cláusula 13ª e na Cláusula 12ª, bem como notificar a Arrendatária para que apresente Carta de Estruturação Financeira adequada às exigências do Edital e do Contrato de Arrendamento, sob pena de rescisão, nos termos dos artigos 77 e 78, incisos I a IV da Lei Federal nº 8.666/93”.*

*Inicialmente, o Gestor Pedro Homero Flores Obelar reporta-se a notificações e aplicação de multa, conforme documentos do Anexo 5 (fls. 1553 e 1568/1575).*

*Especificamente quanto à Carta de Estruturação Financeira verifica-se somente, à fl. 1574, questionamento à Empresa Cais Mauá, em 01-12-2014, sem qualquer resposta nos autos.*

*O Esclarecente, ainda, com relação ao tema, entende que o disposto na cláusula décima terceira dá margem e possibilidade a diferentes interpretações. Aduz que a Empresa Cais Mauá vem adotando o entendimento de que somente será obrigada a cumprir o contrato no momento em que lhe for mais propício ou benéfico, ou seja, que pode aguardar o momento próprio para o dispêndio dos recursos no empreendimento. Por isso vem descumprindo o prazo de 180 dias para a apresentação da carta de estruturação financeira.*

*Acerca deste entendimento, reitera-se o que foi dito na Instrução Técnica n.094/2014 (fls. 1483 e 1484): “Quanto à ausência da Carta de Estruturação Financeira, não se questiona a exigência das instituições financeiras, de aprovação prévia dos projetos executivos, para concessão de financiamento. O que se reprova é a falta de diligência da administração da SPH, que deixou se protrair no tempo o descumprimento dos prazos contratuais, pela Arrendatária, sem aplicação de penalidades previstas no ajuste. Ademais, não se pode deixar ao alvedrio da Arrendatária a decisão quanto ao melhor momento de contratação de financiamento para fazer frente ao pactuado com a Administração Pública, para somente então se exigir a Carta de Estruturação Financeira, sob pena de franco prejuízo ao princípio da supremacia do interesse público sobre o privado”. (grifou-se)*

*d) Não Apresentação dos Projetos no Prazo Previsto no Edital (fls. 24/34 e 1495)*

*Conforme a Equipe de Auditoria, a Arrendatária manifestou-se sobre o atraso na apresentação dos projetos executivos em 28-04-2014, alegando, dentre outros entraves, a tramitação do Estudo de Viabilidade Urbana (EVU) e do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) junto ao Executivo Municipal de Porto Alegre.*

*Ainda, “Em relação aos projetos executivos, até o final do período de auditoria, os mesmos não haviam sido anexados no expediente. Tendo sido solicitada a situação dos mesmos para a SPH, esta informou apenas que ‘...a arrendatária está providenciando cópias adicionais para disponibilização mais versátil entre os setores da SPH’ (fls. 1504 e 1505)”.*

*Em seus esclarecimentos (fl. 1553), o Sr. Pedro Homero Flores Obelar admite a ausência dos projetos, porém aduz que a SPH não se manteve omissa, haja vista os ofícios, notificações e multa aplicada. A alegação da Empresa, segundo informa, é de que espera a concessão das licenças para depois apresentar os projetos.*

*Nada de novo, portanto, foi trazido aos autos, mantendo-se na íntegra a análise constante às fls. 1482 e 1483.*

*Relativamente à “Situação das Obras de Reforma dos Armazéns”, “A Equipe de auditoria constatou que apenas parte das demolições previstas na Fase I foi executada até o final da auditoria. A fiscalização da SPH, na informação no 03/2014, datada de 2 de setembro de 2014, afirmou que ‘até a data de redação deste relatório, em termos de obras em canteiro, nada aconteceu’(grifou-se) (fls. 1525 a 1527)”.*

*O mesmo Gestor confirma que não estão ocorrendo atividades por parte da Empresa e que não houve o cumprimento do cronograma físico-financeiro apresentado (fls. 1553 e 1554). Ou seja, a Empresa não cumpre com suas obrigações contratuais, “tanto para as obras propriamente ditas, assim como para o pagamento das prestações devidas e já longamente vencidas, e que vem numa crescente constante, tornando-se quase que como uma obrigação/dívida impagável.”*

*e) Alteração na Composição Acionária da PCMB, em Prejuízo às Condições de Habilitação Exigidas no Edital de Licitação (fls. 34/42 e 1497)*

*Manifestou-se a Equipe de Auditoria, em conclusão: “Não houve apresentação de nenhuma documentação das empresas sócias, exceto os extratos de posição de ativos escriturais. Da mesma forma como foi relatado anteriormente, não há como verificar se a nova estrutura da PCMB atende às exigências de habilitação e de qualificação*



*econômico-financeira estabelecidas nas Cláusulas 5.2.1, 5.2.4 e 5.2.5 do Edital de Licitação, já que não foi anexada documentação pertinente aos autos do Processo de Fiscalização”.*

*O Sr. Pedro Homero Flores Obelar, em seus esclarecimentos (fl. 1554), destaca a complexidade do tema e a carência de pessoal na SPH, especialmente na área jurídica, em prejuízo da correta orientação à sua Diretoria Executiva. Prossegue informando que a questão foi apreciada no Expediente n. 24905-10.00/11-9 (fls. 1576/1581), o qual transitou pela Casa Civil e PGE, sem que haja uma posição desses Órgãos acerca das sucessivas alterações na composição acionária da Empresa Cais Mauá.*

*Verifica-se, pois, que, de fato, não há como verificar se a nova estrutura da Empresa atende às exigências de habilitação e de qualificação econômico-financeira estabelecidas na licitação.*

*f) Conclusão (fls. 1497 e 1498)*

*Cabe reproduzir, na íntegra, a manifestação final dos auditores:*

*“Tendo decorrido mais 12 meses desde a primeira inspeção para acompanhamento do Contrato de Arrendamento do Cais Mauá, ainda persistem entraves importantes para o bom andamento do Contrato. A falta de apresentação de uma Estruturação Financeira que atenda as Cláusulas do Contrato põe em risco a viabilidade da execução das obras propostas na Concorrência. A ausência dos Projetos Executivos impede o início das obras trazendo dúvidas e incertezas sobre a viabilidade do Arrendamento. Desta forma, a Equipe de Auditoria retoma a informação anterior nº 015/2013 em que alertava para que os gestores da SPH não dessem ordem de início das obras parciais de restauração do Cais Mauá sem que a arrendatária apresentasse os projetos executivos de todo o empreendimento, a Carta de Estruturação Financeira e a comprovação de que as novas empresas que compõem o quadro de acionistas da Arrendatária atendem às exigências de habilitação e qualificação previstas no Edital de Licitação, sob pena de rescisão do Contrato de Arrendamento, com vistas ao pleno atendimento do art. 55, XIII, da Lei Federal nº 8.666/1993.*

*Assim, resta à Superintendência de Portos e Hidrovias a execução do contrato de arrendamento com a notificação e multa da empresa arrendatária devido ao descumprimento contratual.*

*Em que pese o pagamento do arrendamento por parte PCMB, a mesma não cumpre as suas obrigações contratuais e não inicia sequer as obras de restauro dos armazéns, uma vez que não tem capacidade financeira para tal feito. Resultando na interdição da área do Porto Cais Mauá e impedindo o acesso da população ao Cais”.*

*Os esclarecimentos finais prestados pelo Sr. Pedro Homero Flores Obelar (fls. 1554 e 1555) são igualmente contundentes. Menciona “falta de clareza e disposição por parte da Empresa em cumprir as cláusulas contratuais”, além de incapacidade e ausência de “visão negocial” da Empresa para desenvolver o projeto.*

*Alega que adotou providências no sentido de o contrato ser cumprido, preservando o interesse público e o erário. Aduz que notificou e aplicou multa à Empresa. O Gestor refere-se, ainda, sem especificar, a normativo recente editado pela União, que concede poder decisório à Agência Nacional de Transporte Aquaviário em detrimento da SPH.*

*Quanto às providências noticiadas, documentadas nas fls. 1569/1575, percebe-se que as notificações não têm tido efeito prático, haja vista as pendências ainda existentes (projeto executivo, carta de estruturação financeira, etc.) e a lenta evolução das obras. Ademais, a multa aplicada, de R\$ 2.712,85, é insignificante diante dos valores que envolvem o Projeto. Por fim, quanto à normativa exarada pela União, não se percebe quais os seus efeitos na situação pretérita apresentada.*

*O Ministério Público de Contas, por sua vez, enumerou as inconformidades da seguinte forma (suprimidas as notas de rodapé):*

*I - O percuente exame da equipe de auditoria, traduzido na Informação nº 015/2013 – SAEFI, demonstrou a ocorrência das seguintes inconformidades, as quais, no entendimento deste Parquet, demonstram o descumprimento de previsões editalícias e de obrigações contratuais por ambas as partes, a seguir sintetizadas:*

- 1) Não liberação da totalidade da área arrendada por parte da Arrendante;*
- 2) Desatendimento ao prazo estipulado para apresentação das garantias contratuais (seguro de responsabilidade civil e seguro patrimonial);*
- 3) Ausência de apresentação da Carta de Estruturação Financeira capaz de demonstrar a existência de contrato firmado entre a arrendatária e uma instituição financeira detentora de Patrimônio Líquido mínimo de R\$ 400.000.000,00;*
- 4) Não apresentação adequada dos projetos estipulados no edital de licitação, conforme discriminado:*
  - a) Descumprimento, por parte da Arrendatária, da apresentação dos projetos executivos dentro do prazo de 120 dias após a assinatura do Contrato (início do período postergado para a data da emissão de posse);*
  - b) Aprovação parcial dos projetos junto à Prefeitura Municipal de Porto Alegre, já que tal aprovação permite apenas demolições, conservação e restauração de parte dos armazéns;*
  - c) Aprovação parcial dos projetos junto ao IPHAN. Esta aprovação apenas permite demolições, conservação e restauração do Pórtico Central e armazéns A e B;*
  - d) Ausência da aprovação do relatório de impacto ambiental junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, e a consequente emissão de licenças ambientais;*
  - e) Ausência da aprovação dos projetos junto à ANTAQ;*
  - f) Morosidade no fornecimento, por parte da Auditada, das informações necessárias à elaboração dos projetos para realocação da SPH e demais órgãos;*
  - g) Sobreposição de atribuições entre a Equipe de Fiscalização do Contrato e a Comissão Especial para exame dos projetos;*
- 5) Alteração na composição acionária da empresa Porto Cais Mauá do Brasil S/A. – PCMB, em prejuízo às condições de habilitação exigidas no edital de licitação. Desatendimento do disposto no artigo 55, XIII, da Lei Federal nº 8.666/1993;*
- 6) Ausência de autonomia da SPH na execução do contrato.*

*Por fim, a Supervisão de Instrução, após a análise dos esclarecimentos prestados pelos Administradores responsáveis, concluiu pela suspensão das obras até a regularização das inconformidades.*

*II - No entanto, uma vez finalizada a Instrução Técnica, mostra-se razoável supor que, tendo em vista o tempo transcorrido desde o Relatório de Auditoria (outubro de 2013) e dos esclarecimentos prestados (janeiro e fevereiro de 2014), possa ter havido mudanças substanciais quanto aos fatos relatados pela área técnica do TCE.*

*Sendo assim, entende-se conveniente a notificação do atual Gestor quanto ao conteúdo da presente Inspeção Especial, determinando a remessa a esta Corte de informação atualizada acerca do empreendimento, em especial no que diz respeito aos fatos relacionados aos apontes, especialmente em contexto que poderá resultar na drástica medida cautelar de suspensão das obras.*

*O exame efetuado constatou que as situações antes referidas, reportadas na Informação Nº 15/2013 e consideradas na Promoção MPC nº 0202/2014, permanecem, em linhas gerais, inalteradas.*

*Cabe, contudo, destacar pontualmente os itens:*

*3) Ausência de apresentação da Carta de Estruturação Financeira capaz de demonstrar a existência de contrato firmado entre a Arrendatária e uma instituição financeira detentora de Patrimônio Líquido mínimo de R\$ 400.000.000,00.*

*A atualização das informações referentes levou à seguinte conclusão:*

*Assim, a PCMB além de não apresentar uma Carta de Estruturação Financeira, adotou um entendimento diferente do que está claramente expresso no Contrato, ignorando o prazo máximo de 180 dias para a apresentação da referida Carta. Mais, se não apresenta uma estruturação financeira para execução do projeto é porque não possui capacidade financeira, razão pela qual não inicia as obras e executa o cronograma financeiro previsto inicialmente na Concorrência, fato este perceptível a todos moradores da cidade Porto Alegre.*

*Por todo o exposto, cabe à Superintendência de Portos e Hidrovias aplicar as penalidades e multas previstas nos §§ 1º e 2º da Cláusula 13ª e na Cláusula 12ª, bem como notificar a Arrendatária para que apresente Carta de Estruturação Financeira adequada às exigências do Edital e do Contrato de Arrendamento, sob pena de rescisão, nos termos dos artigos 77 e 78, incisos I a IV da Lei Federal nº 8.666/93.*

*A matéria não envolve grande dificuldade de interpretação, como pretende o Administrador, ao suscitar o texto da Cláusula 13ª, que poderia condicionar a apresentação do documento faltante ao ato de vontade da Arrendatária em buscar o financiamento opcional.*

*Contudo, dentro do contexto geral traçado, que evidencia a inércia na execução do projeto, suscita-se a insuficiência financeira como provável causa determinante, o que eleva o apontamento em nível de criticidade.*

*E, para mais do que isso, concentra grau de relevância, uma vez que a inadimplência contratual citada vem inviabilizando o desenvolvimento do projeto, em prejuízo ao interesse público envolvido.*

*Nessa linha, as providências administrativas até então visíveis não têm sido bastantes para solver o reiterado adiamento do início efetivo do Projeto.*

*4) Não apresentação adequada dos projetos estipulados no edital de licitação, conforme discriminado:*

*a) Descumprimento, por parte da Arrendatária, da apresentação dos projetos executivos dentro do prazo de 120 dias após a assinatura do Contrato (início do período postergado para a data da emissão de posse);*

*b) Aprovação parcial dos projetos junto à Prefeitura Municipal de Porto Alegre, já que tal aprovação permite apenas demolições, conservação e restauração de parte dos armazéns;*

*c) Aprovação parcial dos projetos junto ao IPHAN. Esta aprovação apenas permite demolições, conservação e restauração do Pórtico Central e armazéns A e B;*

*d) Ausência da aprovação do relatório de impacto ambiental junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, e a consequente emissão de licenças ambientais;*

*5) Alteração na composição acionária da empresa Porto Cais Mauá do Brasil S/A. – PCMB, em prejuízo às condições de habilitação exigidas no edital de licitação. Desatendimento do disposto no artigo 55, XIII, da Lei Federal nº 8.666/1993. Novamente, o Administrador somente reclama das condições estruturais da Autarquia e sua impossibilidade de fazer frente à complexidade do empreendimento.*

*Por fim, a análise se irmana à conclusão da Auditoria, em manifestação final (fls. 1497 e 1498), reproduzindo-a, tal qual neste momento se faz:*

*Tendo decorrido mais 12 meses desde a primeira inspeção para acompanhamento do Contrato de Arrendamento do Cais Mauá, ainda persistem entraves importantes para o bom andamento do Contrato. A falta de apresentação de uma Estruturação Financeira que atenda as Cláusulas do Contrato põe em risco a viabilidade da execução das obras propostas na Concorrência. A ausência dos Projetos Executivos impede o início das obras trazendo dúvidas e incertezas sobre a viabilidade do Arrendamento.*

*Desta forma, a Equipe de Auditoria retoma a informação anterior nº 015/2013 em que alertava para que os gestores da SPH não dessem ordem de início das obras parciais de restauração do Cais Mauá sem que a arrendatária apresentasse os projetos executivos de todo o empreendimento, a Carta de Estruturação Financeira e a comprovação de que as novas empresas que compõem o quadro de acionistas da Arrendatária atendem às exigências de habilitação e qualificação previstas no Edital de Licitação, sob pena de rescisão do Contrato de Arrendamento, com vistas ao pleno atendimento do art. 55, XIII, da Lei Federal nº 8.666/1993.*

*Assim, resta à Superintendência de Portos e Hidrovias a execução do contrato de arrendamento com a notificação e multa da empresa arrendatária devido ao descumprimento contratual.*

*Em que pese o pagamento do arrendamento por parte PCMB, a mesma não cumpre as suas obrigações contratuais e não inicia sequer as obras de restauro dos armazéns, uma vez que não tem capacidade financeira para tal feito. Resultando na interdição da área do Porto Cais Mauá e impedindo o acesso da população ao Cais.*

*Diante disso, o Administrador não só concordou, defendendo-se na medida em que aponta adoção de providências, como também avaliou o ânimo da contratada, sublinhando haver nela “falta de clareza e disposição (...) em cumprir as cláusulas contratuais”, além de acusar incapacidade e falta de visão negocial na implantação do projeto.*

*IV – O Ministério Público de Contas observa que este quadro, em linhas gerais, permanece até a presente data, em que pese o tempo decorrido desde a publicação original do contrato em 24/02/2011 (DOE, página 42).*

*Daí advém a existência de manifestações técnicas nos autos provocando, inclusive, alternativas de rescisão contratual, vide a conclusão posta na Informação Nº 026/2014 – SAEFI, parte final (fls. 1497 e 1498) e a oriunda da Contadoria e Auditoria-Geral do Estado, o Comunicado CAGE/DCI 008/2013 (fl. 172), nos termos dos artigos 77 e 78 da Lei Federal nº 8.666/1993.*

*E, de fato, a situação identificada naquele momento recomendaria a adoção de medidas voltadas à reversão do quadro, com determinações ao atual Gestor e fixação de prazo para providências, sob pena da inviabilização da continuidade do ajuste.*

*No entanto, há notícias recentes, amplamente veiculadas pela mídia, no sentido de que houve a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), os quais constituem um importante avanço para que o empreendimento prossiga.*

*Diante disso, em que pesem os consistentes elementos indicativos de enquadramento que poderiam resultar na rescisão do contrato firmado, pronuncia-se a necessidade de, em nome dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade – antes de se cogitar da adoção da medida extrema de fixação de prazo para a adoção de medidas voltadas à rescisão contratual –, o Tribunal oportunizar ao Gestor que providencie a verificação e os ajustes necessários quanto ao adimplemento contratual, mantendo-se o acompanhamento quanto aos desdobramentos.*

*V – Isto posto, propugna-se pelo acolhimento desta Promoção, requerendo que Vossa Excelência determine a adoção das providências necessárias ao adequado prosseguimento do feito, no seguinte sentido:*

*1º) Determinação à autoridade competente para que promova a integral apuração das ocorrências contratuais e adote as medidas correspondentes, por meio de processo administrativo próprio;*

*2º) Determinação às instâncias técnicas da Corte para que mantenham o presente procedimento de fiscalização e acompanhamento do tema na Autarquia;*

*3º) Determinação à Direção de Controle e Fiscalização para que vincule os atuais administradores ao presente processo, dando-lhes ciência dos termos deste expediente.*

### **3.4.1 Liberação de áreas arrendadas à Arrendatária**

Conforme previsto no Anexo I do Edital de licitação, as áreas que abrigam a SPH (prédio sede), OGMO, ANVISA (Armazém B3) e Bombeiros (Armazém C1) deverão ser realocadas dentro do Porto de Porto Alegre pela empresa vencedora do certame licitatório. Portanto, estas entidades continuam ocupando o Cais Mauá até a sua devida realocação.

Cabe ressaltar que o “Cisne Branco” ocupa áreas dentro do Armazém B3, mediante autorização da empresa Cais Mauá do Brasil, sem prejuízos ao processo de revitalização do Complexo. Aliás, a CATSUL ocupa, também, parte do Armazém B3, por força de contrato com o Estado do Rio Grande do Sul, decorrente de procedimento licitatório para instalação de terminal hidroviário de passageiros da linha Porto Alegre/Guaíba. Este procedimento, que resultou em contrato, é identificado como Concorrência nº 117/CECON/2010 - SARH e o item 4.10.1, assim refere: *O Estado disponibilizará junto ao Armazém B3 junto ao Cais do Porto em Porto Alegre área para embarque e desembarque de passageiros em Porto Alegre.*

A ocupação destas áreas, como reconhecido na Instrução Técnica do Serviço de Instrução Processual - TCE nº 079/2015, *não causaram prejuízo ao projeto, já que a primeira fase sequer foi iniciada, encontrando-se “inerte” devido, principalmente às licenças necessárias,* que continuam em andamento.

Antecipando-se aos desdobramentos que ocorrerão a partir da obtenção das licenças, a Secretaria dos Transportes, em auxílio à SPH, tem buscado alternativas junto ao Comando de Busca e Salvamento do Corpo de Bombeiros que satisfaçam as necessidades daquele importante órgão. Foram identificadas áreas que possam atender as peculiares necessidades e as mesmas já encontram-se em análise pelo Comando.

Também, se antecipando às obtenções das licenças, em 28 de Setembro de 2015, foi protocolado o processo nº 1894.0436/15-1, que trata proposta da Arrendatária do novo prédio sede da SPH, atualmente em exame pela Assessoria Técnica da SPH. Assim, a Arrendatária demonstra que tem plena ciência de que para liberação das áreas e imóveis afetados pela revitalização, há a necessidade de honrar outros compromissos contratuais de realocação das estruturas existentes.

### **3.4.2 Garantias Contratuais**

A SPH já notificou a Arrendatária solicitando a apresentação das garantias contratuais. Apesar do atraso na entrega, hoje a empresa mantém todas as garantias contratuais estipuladas na Cláusula Décima Segunda, e Cláusula Quinta do Contrato de Arrendamento (Seguro de Responsabilidade Civil)

- Seguro Compreensivo Empresarial Nº Apólice 1001800001754, no valor de R\$9.700.000,00 – Validade: 10.03.2016
- Seguro Executante Construtor Nº Apólice 001.1007500001818, no valor de R\$7.000.000,00 – Validade: 17.11.2017
- Seguro de Responsabilidade Civil - Nº Apólice 43511000273, no valor de R\$1.000.000,00 – Validade: 09.04.2016
- Seguro Concessão – Executante Nº Apólice 001.1007500004423, no valor de R\$1.200.000,00 – Validade: 13.12.2016

A auditoria do TCE apurou que, embora com atraso, a Arrendatária já contratou o seguro em questão, tratando-se o caso de mera irregularidade na execução contratual - inclusive já resolvida - a ensejar apenas eventual pagamento de multa, caso não fosse o atraso justificável.

### **3.4.3 Estruturação Financeira do Complexo Cais Mauá**

O tema “Estruturação Financeira do Complexo Cais Mauá”, previsto no Item 14 do Edital de Concorrência, também referido na Cláusula Décima Terceira do Contrato de Arrendamento destinado à revitalização, modernização e recuperação do denominado *Complexo Cais Mauá*, tem merecido bastante atenção de todos os órgãos envolvidos, bem como dos órgãos de controle.

O assunto, assim como toda a gestão desse contrato, tem sido bastante controverso, seguramente pela complexidade de uma obra desta magnitude, exigindo a

participação de diversos “atores”. Este é mais um tema que precisa definitivamente ser enfrentado, e é o que se pretende neste relatório.

O Edital e o contrato são “peças” fundamentais no procedimento licitatório que vincula todos, são as regras imperativas do certame que buscou a proposta mais vantajosa à administração pública licitante.

Partindo-se do Edital, tem-se no Item 14 e ss. a polêmica previsão, assim, disposta:

**14. ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA DO COMPLEXO CAIS MAUÁ**

*Quando pactuado financiamento para construção, implantação, manutenção, conservação, melhoria, gestão, exploração e operação do Complexo Cais Mauá, a Arrendatária deverá apresentar ao Arrendante, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a celebração do Contrato de Arrendamento, o(s) contrato(s) firmado(s) com patrimônio líquido mínimo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões).*

*14.1. Caso o(s) contrato(s) referido(s) acima não seja (m) apresentado(s) ao Arrendante em até 30 (trinta) dias após o termo final do prazo de 180 (cento e oitenta dias) contemplado no item 14, o arrendante poderá proceder na declaração de caducidade do Contrato de Arrendamento, sem prejuízo de aplicação de multa e juros, conforme estabelecido na minuta referida no Anexo IX ao Edital.*

É de mera leitura, não exigindo grande esforço exegético, que trata-se de obrigatoriedade da contratada apresentar o(s) contrato(s) de financiamento(s) referido(s). Diz, ainda, sobre o prazo de 180 dias da assinatura do Contrato de Arrendamento para a sua apresentação, além de impor condições para a sua celebração com instituição financeira contratante. A construção de toda as exigências parte, obviamente, da premissa de que a Arrendatária - qual seja, pois regra editalícia foi dirigida a todos os potenciais licitantes – fosse optar necessariamente pela realização de operação de crédito junto ao mercado financeiro – empréstimo ou financiamento.

De outra banda, não se verifica no Edital ou no contrato a obrigação de que os recursos deveriam ser obtidos por este meio. Nem poderia ser diferente, afinal, várias são as maneiras de se obter o denominado *funding* para investimentos, notadamente nos casos de longo prazo, quando se pretende a recuperação e remuneração dos investimentos.



Nesse sentido é a manifestação da contratada, Cais Mauá Brasil – CMB, reconhecida pelo órgão de controle interno do Estado, Contadoria e Auditoria-Geral do Estado - CAGE, com assento constitucional, o que se verificará mais adiante.

Já o item 4.1., lido em consonância com o *caput*, é mera consequência de eventual descumprimento daquela obrigação, possibilitando ao Arrendante declarar a caducidade do contrato, sem prejuízo de aplicação de multa. Igualmente aqui, há o pressuposto de uma única forma de financiamento, como se pudesse haver obrigatoriedade do Arrendatário nessa opção, a qualquer custo. O raciocínio deve ser análogo à interpretação do disposto no *caput*. O interesse público está na finalidade do empreendimento, ou seja, que se consiga realizar o objeto contratado com os recursos financeiros legalmente disponíveis no mercado de capitais, inclusive com o capital próprio, se for o caso, mas isso está ao alvedrio da contratante que deverá buscá-los da forma mais vantajosa possível.

Já quanto ao subitem 14.2. do Edital de Concorrência, que assim dispôs:

*14.2. Sem prejuízo do subitem anterior, a Licitante vencedora desta Concorrência deverá apresentar ao Arrendante, em até 30 (trinta) dias contados da adjudicação do objeto desta Concorrência, carta-compromisso emitida por instituição (ões) financeira (s), na(s) qual (is) esta (s) assume(m) o compromisso de viabilizar o Contrato de Arrendamento.*

Por via de consequência, se aplica o mesmo entendimento quanto ao item 14, pois subitem desse. A carta-compromisso exigida, refere-se ao financiamento pretendido no *caput*, nem caberia outra interpretação. Ora, se a exigência de um contrato de financiamento soa absurdo, como se viu e se verá mais detalhadamente adiante, muito menos poderia se cobrar uma carta-compromisso da Arrendante, *até 30 dias (trinta) da adjudicação do objeto desta Concorrência*. Tanto é medida assecuratória da autoridade licitante que não foi inclusa no contrato, prova de que se relaciona diretamente com a exigência do Item 14. Assim, sendo outra a opção de financiamento, nem poderia ser exigida tal carta, mesmo antes da assinatura do contrato. Lembrando que não se trata aqui de requisitos de qualificação técnica e, principalmente, financeira, exigidas no momento procedimental adequado. Se o Administrador, ora Contratante, pretendia espécie de garantia financeira adicional àquela exigida na fase de qualificação financeira

e como garantias contratuais (seguros), poderia exigir alguma garantia financeira, operação de crédito ou não. Mas não o fez. Exigiu apenas que se houvesse a operação de crédito, deveria ser contratada de forma e condições específicas. O Edital não previu a obrigatoriedade de contratação de operação de crédito, nem poderia fazer esta exigência, pois poderia onerar a contratada, vez que ela poderia encontrar outros meios para o financiamento da obra, ou mesmo com a utilização de recursos financeiros próprios, captados nas mais variadas formas que oferece o mercado de capitais. Exigiu sim, o compromisso de que caso fizesse a operação de crédito bancário – empréstimo ou financiamento, deveria celebrá-lo com instituição financeira de certo porte patrimonial e apresentar o instrumento à Contratante.

Assim, a expressão “Quando pactuado” no início do item 14, repetida na Cláusula Décima Terceira do Contrato em exame, deve ser entendida como “Se e quando”, haja vista a onerosidade excessiva que poderia resultar à CMB.

Ainda que se pudesse, apenas para exercício lógico, exigir financiamento da Contratada, a disposição não refere o montante da operação de crédito as ser realizada, nem ao menos o percentual do valor estimado do contrato, assim, eventual operação poderia ser algo muito superior ao necessário – maior custo para a contratada, ou mesmo, operação de valor simbólico, apenas para cumprir a disposição contratual. Como se vê, a aplicação de uma interpretação literal e restritiva da cláusula seria ineficaz quanto a eventual medida garantidora complementar ao fiel cumprimento do contrato (além do patrimônio da contratada e às chamadas garantias contratuais – seguros).

Provocada pelo Diretor Geral da Secretaria dos Transportes – ST e Coordenador do Grupo de Trabalho – GT – Projeto Cais Mauá, sobre a “Estruturação Financeira do Complexo Cais Mauá”, a Controladoria e Auditoria-Geral do Estado - CAGE, emitiu Informação CAGE/DCI 047/2015, de 04 de Setembro de 2015, em anexo, onde questiona a conveniência e oportunidade de manter esta cláusula, reconhecendo que a Contratada poderia assumir qualquer contrato de financiamento de curto prazo, mesmo que de valor irrisório para o simples cumprimento da disposição.

Para evitar tautologia, transcreve-se a integralidade da manifestação já referida daquele bem-conceituado órgão de controle:

(...)

**c) Da Estruturação Financeira do Complexo Cais Mauá**

*A Estrutura Financeira decorre de obrigação estabelecida na Cláusula Décima Quarta do Edital Terceira do Contrato:*

*“Quando pactuado, pela Arrendatária, financiamento para construção, implantação, manutenção, conservação, melhoria, gestão, exploração e operação do Complexo Cais Mauá, a Arrendatária deverá apresentar ao Arrendante, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a Celebração do Contrato de Arrendamento, o(s) contrato(s) firmado(s) com instituição(ões) com patrimônio líquido mínimo de R\$400.00.00,00 (quatrocentos milhões).*

*§ 1º- Caso a ARRENDATÁRIA não apresente ao Arrendante, no prazo estabelecido, a documentação financeira referida no caput desta cláusula, estará sujeita ao pagamento de uma multa de 5%, mais juros de mora no valor de 1% (um por cento) ao mês, calculados por rata die.*

*§ 2º- Sem prejuízo do pagamento da multa referida no parágrafo primeiro, caso o atraso na entrega da documentação ao Arrendante, por parte da ARRENDATÁRIA, ultrapasse em 90 (noventa) dias o prazo fixado nesta Cláusula, o Arrendante poderá proceder à declaração de caducidade do presente Contrato de Arrendamento.”*

*Este item é objeto de querela entre as partes. A Comissão de Fiscalização, em diversas oportunidades reitera descumprimento contratual por parte do CMB, uma vez que até o momento não foi apresentado qualquer contrato firmado com instituição financeira com PL mínimo de R\$ 400.00.00,00. Esta situação, de acordo com a fiscalização do contrato demonstra a incapacidade desta empresa na execução do projeto.*

*Em outra banda, o Tribunal de Contas do Estado ao se posicionar sobre este assunto, por intermédio na informação 015/2013-SAEFI, aponta a ausência da apresentação da Carta de Estruturação Financeira, e a ausência deste documento ensejaria a aplicação de multas contratuais.*

*Nesta linha, esta CAGE/DCI, no Relatório de Auditoria 039-18/2012, fez o seguinte apontamento:*

*1. A Porto Cais Mauá do Brasil S/A - PCMB vem, reiteradamente, descumprindo os prazos fixados para o atendimento da Cláusula Décima Terceira do Contrato (Estruturação Financeira do Complexo Cais Mauá), tendo em vista que, até a data do encerramento deste trabalho de auditoria, não havia apresentado o citado documento. Transcrevemos a seguir o que dispõe a aludida Cláusula:*

*Todavia, em que pesem as manifestações da Comissão de Fiscalização, TCE e CAGE/DCI; o Grupo Cais Mauá do Brasil, por intermédio da Informação CMB072-2015, manifestou-se:*

*“(…)*

*2. Como é sabida e já fora indicada pela CMB em outras correspondências encaminhadas à Arrendante, a ausência de financiamento bancário assumido pela Arrendatária até esse momento não gerou qualquer prejuízo e/ou empecilho ao início das obras que já estavam em condições de ser iniciadas. (...)*

*3. Ademais, reitera-se, conforme justificativa apresentada na proposta de aditivo ao Contrato de Arrendamento, que a redação da Cláusula 13 do Contrato de Arrendamento dispõe que financiamento deve ser apresentado “quando pactuado”; não há, portanto, linguagem imediata de tal instrumento de financiamento bancário.*

O entendimento adequado a este caso é o de que, se a Arrendatária optar por perseguir uma alternativa de financiamento bancário, deverá dar ciência à SPH do instrumento contratual quando pactuado. Por conta disso, não há, até o momento, um descumprimento da referida cláusula, justamente por não haver no contratado a obrigação da Arrendatária contratar financiamento bancário.

(...)

7. Como se sabe, tanto as instituições financeiras, quanto novos investidores, ao considerar a outorga de financiamentos relevantes ou a capitalização de recursos, conforme o caso, procuram informações detalhadas sobre o projeto ao qual o recurso será destinado. No entanto, atualmente, a Arrendatária não se encontra em condições de apresentar informações suficientes para justificar tais investimentos (...)"

A Informação do Grupo Cais Mauá Brasil é bastante esclarecedora sobre a operacionalidade de sua operação, contudo, omite parte das informações disponíveis desde a abertura do certame licitatório. Tendo em vista que este assunto foi objeto de questionamento entre os licitantes justamente nos pontos levantados e, por ora, defendidos pelo CMB. A Comissão Especial de Licitação, assim respondeu quando questionada pontualmente sobre esta cláusula do edital:

"Pergunta:

8. O item 14 do Edital estabelece que "quando pactuado financiamento para construção, implantação, manutenção, conservação, melhoria, gestão, exploração e operação do Complexo Cais Mauá, a Arrendatária deverá apresentar ao Arrendante, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a celebração do Contrato de Arrendamento, o(s) contrato(s) firmado(s) com instituição(ões) financeira(s) com patrimônio líquido mínimo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões)".

**Entendemos que a Arrendatária terá cumprido o quanto dispõe o trecho do Edital ora transcrito caso, em 180 dias contados da celebração de Arrendamento, esta apresente à Arrendante instrumento(s) de financiamento de curto prazo (empréstimo-ponte), firmado(s) com instituição(ões) financeira(s) quem cumpra(m) o requisito de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) de patrimônio líquido mínimo. Este entendimento decorre, sobretudo, do fato de que o prazo de 180 dias em comento seria muito exíguo para obtenção de financiamento de longo prazo, seja junto a instituições privadas, públicas ou agências multilaterais. [grifo nosso]**

**Esse entendimento está correto? Caso não esteja, qual seria o entendimento correto?**

**Resposta:**

Ref. ao item 14 do Edital:

O §2º da cláusula 11ª da minuta contratual prevê que a multa somente será imposta mediante processo administrativo, assegurada a defesa previa, onde a autuada poderá defender-se quanto às excludentes de responsabilidade, **como seria o caso de não conseguir ultimar o financiamento bancário no prazo estabelecido no edital, por questões não culposas.** Portanto, a penalidade somente é aplicada se houver a comprovação da culpabilidade da empresa. **Por conseguinte, se a empresa demonstrar a impossibilidade do cumprimento do prazo previsto no item 14 do edital por razões à instituição financeira, o prazo poderá ser dilatado conforme razão apresentada pela instituição. [grifo nosso]"**

Desta forma, a argumentação lógica e plausível do CMB esvai-se quando confrontada com o questionamento e resposta da Comissão de Licitação, destacados anteriormente. Uma vez que inexistente discricionariedade do grupo empresarial em apresentar a sua estruturação financeira que não a estipulada em contrato, edital e esclarecimentos.

*Uma das razões apresentadas pela arrendatária em não cumprir a determinação contratual recai justamente pela inexistência de informações detalhadas sobre o projeto ao qual o recurso será destinado. Contudo, esta situação foi levada e solvida por uma das licitantes na pergunta de esclarecimento, ao elencar a possibilidade de instrumento(s) de financiamento de curto prazo (empréstimo-ponte), firmado(s) com instituição(ões) financeira(s) que cumpra(m) o requisito de R\$ 400.000.000,00 de PL mínimo.*

*Desta forma, entendemos que a referida cláusula não está sendo cumprida pela Arrendatária. Todavia, questionamos a necessidade de manutenção desta cláusula, pelas razões pontuais defendidas pelo CMB, e analogamente pela indefinição acerca do valor mínimo do financiamento a ser obtido junto a uma Instituição Financeira.*

*V.g, pela atual definição do edital e contrato, na hipótese da arrendatária assumir qualquer contrato de financiamento, mesmo que de valor irrisório junto a uma Instituição Financeira que detenha R\$ 400.000.000,00 de PL mínimo, cumpriria as condições contratuais.*

*Assim, sugerimos, por critério de conveniência e oportunidade de Ordenador de Despesas da SPH ou do Grupo de Trabalho, precedida de análise prévia, consulta a PGE acerca da pertinência desta cláusula, e possível alteração/supressão em termos aditivo, e/ou, a definição do valor mínimo a ser obtido em contrato de financiamento junto à Instituição Financeira.*

Como se constata, a própria CAGE, revisando o seu entendimento anterior, levanta a possibilidade de alteração ou mesmo a supressão do contido no item 14 e subitens, haja vista a sua ineficácia frente as alternativas da contratada no tocante as formas de financiamentos. Em eventual alteração contratual, pode e deve se pensar na reformulação dessas disposições, pois a sua aplicação como está é ineficaz ou, no outro extremo poderia gerar onerosidade excessiva à Contratada.

#### **3.4.4 Atraso na Entrega dos Projetos Executivos**

Quanto a este ponto, para contextualizar a questão, mister um breve histórico, dos últimos dois anos, do extenso processo de arrendamento:

Em 29/10/13, a Cais Mauá do Brasil encaminhou Ofício PCMB nº 094/2013, contendo informações sobre a FASE I, que contemplou a Licença nº 21876/2013, de 13.05.13, emitida pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre. No ofício supracitado, havia o memorial descritivo contendo a relação de todos os itens a serem demolidos, conforme define a licença para Reforma dos Armazéns (sem aumento de área, com demolição, restauro e conservação).

No dia 06/11/13, foi assinado entre a SPH e a Cais Mauá do Brasil o TERMO DE INÍCIO DE OBRAS. Considerando a Licença nº 21876/2013, a autorização da Diretoria Executiva da SPH, a autorização do IPHAN com a Informação Técnica 107/2013/IPHAN/RS, a autorização da ANTAQ para a instalação do canteiro de Obras e, da Resolução 3.108 da ANTAQ, foram autorizadas as obras dos armazéns de restauro e demolições do Cais Mauá, com observância dos limites estabelecidos pelas autorizações acima, de acordo com o memorial descritivo e cronograma físico-financeiro apresentados através do Ofício PCMB 094-2013.

Em 12/11/13, a ANTAQ resolveu rerratificar a Resolução nº 3.108-ANTAQ, de 18 de outubro de 2013, por meio da Resolução da ANTAQ nº 3.135/2013 publicada no DOU do dia 18 de Novembro de 2013.

Em 13/02/14 foi emitida a Licença nº 22223/2014 deferindo “autorização parcial” ao empreendimento, autorizando a demolição de prédio, demolições internas dos armazéns A, B e B3 e reforma interna sem aumento de área nos Armazéns A1, A2, A3, A3, A4, A5, A6, B1, B2 e B3, conforme parecer do EPAHC de 14.11.2013, parecer 30/13 do COMPAHC, de 25/11/13, e projeto aprovado pelo IPHAN/Ministério da Cultura em 27/06/13 (reforma sem aumento de área, com demolição e restauração dos Armazéns, por entender que estas atividades não necessitam de Estudo de Impacto Ambiental).

Em 17/03/14, a Cais Mauá do Brasil encaminhou o Of. nº 049/2014 à SPH, informando o número do processo 002.316484.00.5 em trâmite na Prefeitura Municipal de Porto Alegre que trata do Licenciamento Ambiental do Projeto.

No dia 11/04/14, a Superintendência de Portos e Hidrovias notificou a Cais Mauá do Brasil para: a) informar sobre a apresentação dos projetos do Anexo I, inciso IV do Termo de Referência do Edital de Concorrência 001/2010; b) em cumprimento com a cláusula oitava, realizar a capina da área tomada pela vegetação, localizada ao lado sul do Pórtico, bem como no extremo norte da área a partir do armazém C-3 e c) justificar o não atendimento do cronograma encaminhado com o Of. PCMB 019-2013 no que concerne ao item 07, item 08, item 09, item 10 e item 11 da obra do restauro dos armazéns e do cronograma da restauração da fachada do prédio da SPH com a

marquise apresentando rachaduras; no prazo de 15 dias a contar do recebimento desta notificação.

Em 28/04/14, a Cais Mauá do Brasil, através do Of. PCMB 063/2014, apresentou resposta à notificação de 11/04/2014 relatando que os projetos executivos ainda pendiam de aprovação do EIA/RIMA e do EVU pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre. No que tange aos apontamentos de não execução do cronograma da FASE I - “restauro”, a arrendatária alega que os motivos para o atraso foram:

*(I) “atraso na obtenção das licenças para o início das obras de demolição- identificadas como o primeiro procedimento da Fase I (considerando que a licença da ANTAQ foi publicada no Diário Oficial da União em 21 de outubro de 2013}:*

*(II) ausência, até o presente momento, de licença para a demolição do Armazém A07:*

*(III) indisponibilidade de áreas incluídas no escopo da revitalização já na Fase I, como é o caso da ocupação do Armazém B03 e das subestações”(g.n)*

(Fl. 701 Proc. 1103-0436-12.0)

Em 10/06/15, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre informou que os pedidos de licenças estavam em tramitação normal dentro da Prefeitura, e, considerando as 3 etapas a serem vencidas, estimava um prazo de 210 dias para liberação do Projeto na esfera Municipal.

Em 01/07/15, foi entregue para a Prefeitura de Porto Alegre o Relatório Final de Impacto Ambiental, qual ficou à disposição da população para consulta. Adicionalmente a isto, a própria empresa publicou em seu “site” na Internet cópia do estudo. Em 19/09/15 foi realizada audiência pública dirigida pelo órgão Ambiental do Município.

Em ato contínuo, o Município analisou o Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, para posterior homologação do Prefeito. **Diante disso, a empresa só estaria apta para entregar o Projeto Executivo após a homologação do EVU.**

É importante ressaltar que no dia 27/11/15, por meio do OF/GAB/SPH Nº362, a SPM solicitou atualização dos andamentos processuais dentro da Prefeitura Municipal de Porto Alegre da obtenção das licenças pela arrendatária.

Presente o relato acima, necessário esclarecer que por Projeto Executivo entende-se o conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. A elaboração de Projetos Executivos passa pelo pressuposto de que existam projetos básicos aprovados pela Autoridade Municipal para que se finalize o Projeto Executivo de acordo com as legislações cabíveis. **Sendo assim, a Empresa Cais Mauá do Brasil, só poderá entregar efetivamente os referidos projetos após aprovação da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.**

De fato, em resposta ao questionamento feito pela empresa, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre, pelo seu Gabinete de Desenvolvimento e Assuntos Especiais, expediu do anexo Ofício 026/15-GADES/GP, de 18.12.15, registrando que:

*“- Projetos executivos representam o conjunto de plantas para fins de execução da obra.*

*- Os projetos executivos somente devem ser concluídos após a aprovação do projeto legal (projeto básico) e emissão da Licença de Instalação pelo município, sob pena de sofrer alterações substanciais.*

*- Consoante o rito legal do município é necessário o cumprimento do fluxograma apresentado no Item 4 do referido documento.” (grifo nosso)*

Face as presentes ponderações, é factível considerar que apesar das análises técnicas anteriores apontarem diversos não cumprimentos de cláusulas contratuais, é sabido que os trâmites de licenciamentos de obras ou empreendimentos nas diversas esferas de governo são costumeiramente burocráticos.

Observa-se, claramente, que este fato não foi levado em consideração na construção do Contrato de Arrendamento ao exigir que a apresentação dos projetos executivos fosse feita no prazo máximo de 120 dias contados da assinatura do contrato de arrendamento, o que, provavelmente, ensejará futura alteração contratual, mediante a edição de novo termo aditivo, pois se trata de obrigação inexecutável frente à necessidade de cumprimento de diversas e anteriores etapas legais junto às instâncias competentes para o licenciamento da obra.



Registra-se, por fim, que com o estreitamento dos contatos entre SPH e Prefeitura Municipal, atualmente existe um monitoramento que não ocorria anteriormente, em especial sobre os andamentos das licenças deste empreendimento no município de Porto Alegre.

Diante disso, pode-se afirmar que no atual estágio a hipótese de rescisão contratual traria um enorme prejuízo ao Estado do RS e ao município de Porto Alegre, e, principalmente, à população gaúcha que aguarda há tempos este projeto.

### **3.4.5 Alterações Societárias da Cais Mauá do Brasil**

No tópico sobre a alteração na composição acionária da PCMB, em prejuízo às condições de habilitação exigidas no edital de licitação, a Informação Técnica do TCE apontou duas irregularidades: descumprimento por parte da PCMB do dever de comunicação prévia à arrendante quanto a modificações societárias e a ausência de demonstração da manutenção das condições de habilitação e qualificação exigidas no edital pelos novos integrantes da PCMB.

#### **3.4.5.1 Da Comunicação Prévia das Alterações Societárias**

Uma das irregularidades apontadas pelo TCE foi a do descumprimento por parte da PCMB do dever de comunicação prévia à arrendante quanto a modificações societárias, obrigação prevista tanto no edital de licitação quanto no contrato de arrendamento. Registra a Informação do TCE, em sua fl. 41, que *“conforme se observou nos autos do Processo de Fiscalização, apenas depois de provocada pela SPH, em reunião datada de 29-10-2012, é que a PCMB aportou documentação relativa à alteração de seu quadro acionário (fls. 295 a 299)”*.

No entanto, é pertinente registrar que, em 2011, a Sociedade Porto Cais Mauá do Brasil S.A. – PCMB, para atendimento da obrigação contratual de comunicação prévia de qualquer alteração societária, encaminhou correspondência à Casa Civil na qual solicitou orientações sobre a melhor forma de coordenar a constituição de uma nova

empresa, que passaria a ser sócia majoritária da referida Sociedade. Referiu a PCMB que o Edital de Concorrência 01/2010, que previa a revitalização do Cais Mauá, não tratou especificamente sobre o agrupamento de ações, mas somente sobre a transferência do controle acionário.

Em suma, a correspondência enviada pela PCMB resumiu que o Edital foi vencido pela sociedade PORTO CAIS, com os seguintes acionistas: Contern Construções e Comércio Ltda. (CONTERN) com 10%; Iberosport Asesores de Inversiones S.L (IBEROSPORT) com 10%; Gestio I Servies Trade Center S.A (GIS) com 40%; Strategy Planning Implementation Management S.L (SPIM) com 26%; e Solo Real Estate S. L (SOLO) com 15%. Contudo, os sócios GIS, SPIM e SOLO pretendiam constituir, com suas respectivas participações na companhia PORTO CAIS, uma nova sociedade (NEWCO), no que resultaria a seguinte organização acionária: CONTER 10%; IBEROSPORT 10% e NEWCO 80%.

Restou consignado naquela correspondência que o objetivo da reestruturação era utilizar a nova companhia como instrumento de captação de recursos necessários ao investimento previsto no projeto de revitalização. E tendo obtido, segundo constou, esclarecimentos de que como o EDITAL não tratava diretamente sobre “agrupamento de ações”, mas tão somente sobre “transferência do controle societário”, não haveria impedimento de natureza formal, o que haveria de ser confirmado pela Casa Civil. Ainda, solicitou orientação sobre a melhor forma de coordenar a constituição dessa nova empresa que passaria a ser sócia majoritária da PORTO CAIS.

Em resposta a esta solicitação da empresa, a Casa Civil expediu o Ofício CC/SJ nº 259, de 04/10/11., nos seguintes termos, *verbis*:

*Ao cumprimentá-lo cordialmente, em resposta à sua correspondência solicitando orientações sobre a melhor forma de coordenar a constituição de uma nova empresa que passaria a ser sócia majoritária da referida Sociedade, temos a esclarecer o que segue:*

*Para que seja possível efetuar a reestruturação possibilitando a utilização da nova companhia como instrumento de captação de recursos necessários ao investimento previsto no projeto de revitalização.*

No tocante ao mérito do questionamento, salienta-se que constou expressamente do Edital licitatório que seria exigido do licitante, individual ou em consórcio, a apresentação de declaração expressa de que não teria sua composição ou constituição alterada ou sob qualquer forma modificada, sem prévia e expressa autorização do arrendante (item 5.2.9, II, b). A alínea c, deste mesmo item também prevê a apresentação de declaração de participação de cada um dos consorciados. Ainda, o contrato de arrendamento previu dentre as obrigações da arrendatária a de (item h), dar conhecimento prévio ao Arrendante de qualquer modificação na composição de seu controle societário. O que já foi devidamente cumprido pela arrendatária.

A notícia que as três empresas GIS, SPIM e SOLO trazem é que pretendem constituir, com suas participações na companhia PORTO CAIS, uma nova empresa. Esta nova empresa seria controladora da S/A, com 80% das ações e teria sede em São Paulo, **sendo seus sócios as empresas GIS, SPIM e SOLO**. O capital seria constituído das respectivas participações na sociedade PORTO CAIS.

Não se trata, pois, de simples agrupamento de ações. Não é caso de fusão, transformação ou incorporação de empresas, mas de constituição de uma nova empresa, tanto que os sócios da nova empresa seriam as próprias empresas, que restariam, pois, preservadas. E a proposta apresentada envolve alteração e transferência do controle acionário da empresa PORTO CAIS, com 80% das ações.

A transferência da titularidade do arrendamento, ainda que parcial, poderá ocorrer tendo em vista que já houve prévia análise e aprovação do arrendante e desde que reste demonstrado que a nova empresa atende aos requisitos técnicos, econômicos e jurídicos estabelecidos no processo licitatório.

**Em suma, pode-se afirmar que é possível a alteração societária, inclusive porque previsto no Edital 01/2010. Sendo assim a arrendante poderá emitir autorização à vista de dados concretos, ou seja, mediante a análise do contrato social da nova empresa, para verificar o atendimento das exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal, bem como o compromisso de cumprir todas as cláusulas do contrato, de modo a prevenir eventual redução patrimonial da empresa vencedora da licitação.**

**Recebidos os documentos da nova sociedade, a arrendante se compromete a encaminhá-los para análise da Procuradoria-Geral do Estado com pedido de resposta no prazo de até três dias úteis.**

Sendo o que cabia para o momento, renovo meus votos de respeito e consideração.  
(grifos nossos)

Por sua vez, em resposta ao Ofício CC/SL – 259, a PCMB encaminhou ao Sr. Governador do Estado, Tarso Genro, o Ofício PCMB - 004/2011, de 07/10/11, acompanhado de cópia do contrato social da nova empresa e demonstrativo que ela atendia aos requisitos técnicos, econômicos e jurídicos estabelecidos no processo licitatório. A correspondência encaminhada pelo PCMB foi então remetida à PGE, por intermédio do Of. CC/SJ – 280, de 18/10/11, para apreciação, nos termos da orientação contida no Of. CC/SJ – 259.

No entanto, aportando tal solicitação na PGE, foi suscitada uma questão prévia relacionada à legitimidade para análise do tema posto em apreciação.

Com efeito, alertou a PGE que, recentemente o Estado do Rio Grande do Sul, a ANTAQ e a SPH tinham firmado acordo junto à Câmara de Conciliação e Arbitragem da Administração Federal (o acordo ocorreu na data de 20/09/11), visando à extinção do processo judicial (Ação Cível Originária nº 1689) que estava em trâmite junto ao Supremo Tribunal Federal e que, pelo acordo, a SPH passou a suceder o Estado do Rio Grande do Sul na qualidade de arrendatária. Deste acordo resultou a assinatura do Segundo Termo Aditivo, que restou finalmente assinado por todos os envolvidos, inclusive a sociedade arrendatária, em 06/03/12.

Assim, uma vez acordado, fugiria da competência do Estado do Rio Grande do Sul apreciar as alterações promovidas pela arrendatária, devendo a análise ser submetida à SPH e à ANTAQ, nos termos do inciso IX, do art. 10, da Resolução nº 858/2007-ANTAQ<sup>1</sup>, ante o quanto restou minutado para composição deste Segundo Termo Aditivo.

E sugeriu a PGE à SPH, para esta análise, que solicitasse a colaboração da CECOM – Central de Compras, que atuaria como sua auxiliar, através da Comissão Especial de Licitação para Revitalização do Cais Mauá, instituída pelo Decreto nº 47.428/10 ou ainda da Contadoria e Auditoria-Geral do Estado – CAGE, ficando a PGE à disposição para, após análise da arrendante SPH e da submissão da questão à

---

<sup>1</sup> IX - **dar ciência à ANTAQ sobre qualquer acordo de sócios ou acionistas e suas alterações**, bem assim de qualquer modificação efetuada na composição do controle societário das arrendatárias, no prazo máximo de cinco dias, contados da data em que tomar conhecimento do fato;

ANTAQ, dirimir eventual dúvida jurídica, com a indicação pontual da consulta jurídica formulada. Não obstante a recomendação, feita em mais de uma oportunidade, a SPH argumentou não dispor de estrutura técnica habilitada para tal análise, tanto nesta primeira (em 2011), como na segunda alteração societária promovida pela empresa (em 2013). A análise restou sendo feita pela CAGE, a partir de solicitação feita de parte do Grupo de Trabalho.

#### **3.4.5.2 Da Qualificação Econômico-Financeira**

Registrada esta necessária preliminar, passamos à análise do atendimento ou não, pela atual composição acionária da Sociedade, das exigências de habilitação constantes do Edital. Como já consignado na Informação Técnica do TCE, o consórcio que se sagrou vencedor da Concorrência nº 001/2010 possuía originalmente a composição acionária abaixo, que apresentou documentação comprobatória atendendo às exigências de qualificação econômico-financeira e habilitação técnica:

Contern Construções e Comércio Ltda. (CONTERN) .....	10,0%
Gestio Servei Trade Center (GIS) .....	40,3%
Iberosport Asesores de Inversiones SL. (IBEROSPORT) .....	10,0%
Solo Real State SL (SOLO) .....	13,7%
Strategy Planning Implementation Management (SPIM) .....	26,0%

Ressalta o Tribunal de Contas que as empresas acima referidas tiveram de demonstrar condições de habilitação e qualificação econômico-financeira para que o consórcio vencedor do certame fosse considerado habilitado, mas que, após duas modificações na sociedade, teria havido substancial alteração, tanto na composição acionária como no controle acionário original do Consórcio, que não seria possível afirmar se a nova estrutura da empresa atenderia às exigências editalícias, em especial quanto às qualificações econômico-financeira e técnica, descumprindo, assim, o disposto no art. 55, XIII, da Lei de Licitações, que estabelece a obrigatoriedade de se

manter, durante todo o período de execução do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento licitatório.

Registra a Corte de Contas que, com a inclusão da empresa GSS Holding Ltda. (GSS) e do Fundo de Investimento Imobiliário RSB 1 e a saída das empresas IBEROSPORT, GESTIO, SPIM e SOLO (esta deixando de ser integrante do Consórcio, mas passando a ser acionista de uma integrante, a GSS), atualmente somente duas empresas da composição original, a SOLO e a CONTERN, ainda estão envolvidas com o empreendimento.

Atualmente, segundo última informação da Arrendatária, datada de 15/04/15, a Sociedade Cais Mauá do Brasil S.A. está assim constituída:

Contern Construções e Comércio Ltda. (CONTERN) .....10,0%

GSS Holding Ltda. ....51,00%

Fundo de Investimento em Participações Porto Cais Mauá.....39,0%

Como já referido, a análise quanto ao cumprimento das exigências de habilitação restou solicitada à CAGE, que, neste tópico, assim se manifestou, nos termos da anexa Informação CAGE/DCI 047/2015, de 04.09.15, *verbis*:

*“Acerca da qualificação do Patrimônio Líquido – PL superior a R\$ 9.000,000,00 do Consórcio Vencedor, este item foi superado ao constatar-se que o atual Capital Social Integralizado do CMB S.A. é de R\$ 13.847,153,00.*

*Todavia, resta a verificação se cada consorciado atinge PL igual ou superior à multiplicação do percentual de sua participação no consórcio pelo Patrimônio Líquido Mínimo do Consórcio Licitante.*

*A GSS Holding Ltda, CNPJ 17.153.239/0001.02, possui participação acionária de 51% e capital social integralizado de R\$ 7.348.000,00, logo, por simples cálculo numérico demonstra faticamente o atendimento ao definido no certame licitatório.*

*O Fundo de investimento Porto Cais Mauá, CNPJ 17.213.821/0001-09, administrado pela NSG Capital Serviços Financeiros, Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que possui participação acionária de 39% e registra PL de R\$ 140.460.700,04, o que demonstra claramente a adequabilidade ao Edital.*

*Ainda sobre o Fundo, cumpre ressaltarmos que de acordo com o seu Regulamento, o prazo de duração será de 96 meses, podendo ser prorrogado, por igual período,*

*contudo o prazo de investimento é de 48 meses, durante o qual o Fundo deverá realizar os investimentos nas companhias abertas ou fechadas, sediadas no Brasil que atuem nos setores de urbanismo e infraestrutura da economia brasileira.*

*Já a Contem Construções e Comércio Ltda, CNPJ 56.443.583/0001-80, cuja suas cotas societárias correspondem a 10% do CMB S.A, possui PL de R\$ 1.158,254,096,29. Assim, o PL mínimo exigido pelo Consórcio seria de R\$ 9.000.000,00, e o correspondente a 10% (participação acionária da Contem) é de R\$ 900.000,00, Portanto, o PL apresentado pela Contem cumpre o determinado em edital. Resta a verificação acerca da demonstração da capacidade financeira elencada no Anexo II— indicadores para Qualificação. O edital previu o seguinte:*

*Deverão ser apresentados os seguintes indicadores relativos ao último exercício social: Índice de Liquidez Geral (LG); Índice de Liquidez Corrente (LC); e Índice de Solvência Geral (SG).*

*Os valores mínimos para tais indicadores são: LG maior ou igual a 1% LC maior ou igual a 1%; e SG maior ou igual a 1%*

*A Contem, de acordo com documentação apensa à fl. 350, apresenta os seguintes índices. LG - 1,6246; LC - 1,8956 e SG = 2,3533, Nesta linha, atende plenamente os índices destacados no Anexo II do Edital.*

*O Fundo de Investimento Porto Cais Mauá do Brasil, em que pese ter as suas demonstrações estruturadas a partir de regras expostas pela CVM, atende perfeitamente ao Edital. De acordo com as Demonstrações Financeiras disponíveis no site da CVM (<http://evinwcb.cvm.gov.br/SWB/Arquivos/BuscaArquivo.aspx>), o Fundo apresenta baixíssimo Passivo, o que ocasiona índices de Liquidez e Solvência superiores a 1. Cumpre ressaltar que as demonstrações foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.*

*A Holding GSS, de acordo com o Balanço Patrimonial, fls. 568 e 569, demonstram índices de Liquidez Geral, Corrente e Solvência Geral superior a 1, os quais cumprem as condições editalícias.*

***Portanto, no que tange especificadamente aos itens aqui elencados, os integrantes da SPE Cais Mauá do Brasil obedecem aos requisitos da qualificação econômico-financeira disposto no edital.”*** (grifos nossos)

Assim, no que toca ao cumprimento das exigências relativas à capacidade Econômico-Financeira, em análise técnica feita pela CAGE, a atual composição

acionária da sociedade Porto Cais Mauá do Brasil S.A., por todos os seus integrantes, atende ao que posto no instrumento convocatório do qual foi vencedora.

### **3.4.5.3 Da Qualificação técnico-profissional**

Quanto à qualificação técnico-profissional, o Edital de Concorrência, em seu item 5.2.2, elencou as seguintes exigências:

*5.2.2. Documentos para qualificação técnico-profissional, além da Metodologia de Execução, objeto da cláusula 5.2.3 abaixo (Envelope N° 02: "Proposta de Metodologia de Execução"), constituídos de:*

*Comprovação, por meio de atestados de capacidade técnica, de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da Licitação, conforme segue:*

*a) Experiência na gestão da promoção imobiliária com áreas destinadas à habitação, lazer, entretenimento e negócios (serviços e comércio) por um valor mínimo equivalente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); no caso de experiências internacionais o valor mínimo deverá ser equivalente em dólares americanos.*

*b) Experiência na gestão de concessão ou arrendamento de área de, no mínimo, 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), objeto contrato de concessão ou arrendamento, semelhantes às áreas do projeto Cais Mauá.*

*(...)*

*IV. Comprovação do registro ou inscrição e da regularidade, na entidade profissional competente, do(s) responsável(is) técnico(s) indicados pela Licitante, ou pela Contratada, para efeito de comprovação da qualificação profissional requerida no inciso VI abaixo.*

*OBS.: Em virtude da complexidade do projeto, será exigido da Licitante, em caso individual, ou ainda, para todas as empresas em caso de consórcio, comprovação de registro em órgãos ou entidades regulamentadoras de suas áreas de atuação (por exemplo: Conselhos Regionais, Sindicatos, Associações de Classe, etc.)*

*V. Documento hábil de comprovação de que o Licitante, ou uma Contratada, tem, ou o compromisso de que terá, em seu quadro permanente, profissional(is) detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica, emitido(s) por entidade(s) pública(s) ou particular(es), devidamente certificado(s) pelo CREA, para execução ou supervisão dos serviços de construção e implantação do Complexo Cais Mauá.*

*VI. Contrato ou termo de compromisso firmado com a Contratada para*



*(i) prestação de um ou mais dos seguintes serviços: construção, manutenção, conservação, melhoria, gestão e operação do Complexo Cais Mauá; ou (ii) prestação de garantias em favor da Licitante, caso seja uma Contratada que atenda os incisos anteriores.*

*5.2.2.1. A comprovação das experiências citadas no item 5.2.2 (I) deverá ser feita (i) por cada Licitante que participe de forma isolada da Licitação, (i i) pela conjugação das empresas que compõem consórcio Licitante, nos casos de empresas reunidas na forma de consórcio.*

Em sua manifestação, a CAGE referiu inicialmente que não seria objeto de análise a documentação da habilitação técnica, pois cabia à SPH verificar o cumprimento das exigências editalícias, mas teceu algumas considerações sobre a questão que lhe foi submetida análise, *verbis*:

*(...)*

*Ora, pela resposta ao questionamento, verifica-se que a participação de consórcios tem como causa e objetivo principais a complexidade do objeto da licitação, que exigem distintas capacidades técnicas de maneira que uma empresa isolada não poderia cumprir. Contudo, remanescem dúvidas acerca de quem poderia apresentar a qualificação técnica?*

*1- O CMB poderia firmar contrato de execução e/ou administração com empresa que detém a qualificação técnica para o cumprimento das exigências editalícias?*

*2 - Sócios/Administradores de um Grupo empresarial ou Holding que participem como acionistas do CMB e que cumpriram os requisitos de habilitação técnica podem apresentar a habilitação técnica pelo Cais Mauá?*

*3- Caso a resposta anterior seja afirmativa pela viabilidade daquelas condições, como garantir que a sócia integrante do grupo empresarial ou holding mantenha sua participação nos mesmos?*

*Adicionalmente, as 3 perguntas anteriores, cumpre ressaltarmos outra possibilidade aventada por parte da doutrina: A sucessão da qualificação técnica.*

*Nessa seara são pertinentes os ensinamentos do Professor Marcai Justen Filho, em Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 10ª Edição, pág, 847:*

*As hipóteses de fusão, cisão e incorporação apresentam algumas peculiaridades comuns entre si. As três figuras correspondem a modalidades de reorganização empresarial. Em todos os casos, verifica-se uma sucessão entre pessoas jurídicas e cabe aos interessados definir a extensão da responsabilidade dos sucessores. [grifo nosso]*

(...)

Desta forma, pode-se aduzir que os sucessores responderão pelos direitos e responsabilidades, além de transferências patrimoniais. Todavia, além deste item, recai dúvidas acerca da sucessão do acervo técnico. Nesta linha, cabe o quarto questionamento:

*4- A sucessora pode utilizar-se do acervo técnico da experiência anterior?*

*No caso concreto, a GSS Holding pode se utilizar do acervo de suas acionistas?*

*Pois bem, a resposta para os questionamentos depende de uma interpretação estritamente jurídica para o caso em tela, desta forma, sugerimos consulta à PGE.*

Tendo em vista que integram o referido Grupo de Trabalho dois representantes da PGE, a questão foi analisada internamente e a apreciação consta a seguir:

Dentre as obrigações contratuais assumidas pelo atualmente denominado Cais Mauá do Brasil foi, nos termos da Cláusula Quinta, 5.1, “h” do contrato de arrendamento, a “*de dar conhecimento prévio ao Arrendante de qualquer acordo de acionista ou sócios e suas alterações, bem como de qualquer modificação na composição de seu controle acionário*”, para que, entre outras razões, pudesse verificar o contratante se a arrendatária, em sua atual composição acionária, ainda atendia aos requisitos que a habilitaram no certame licitatório, muito especialmente em relação à qualificação técnico-profissional, tendo em vista a especificidade do objeto do contrato, em que procurou o Poder Público certificar-se que a empresa arrendatária tivesse a *expertise* necessária para implantar um projeto com a mesma qualidade e sucesso vistos em revitalizações de outros portos, tanto no Brasil como em países estrangeiros, ou seja, comprovasse aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação. Assim, fez constar no edital as exigências do item 5.2.2, (a) e (b), referente a experiências de gestão imobiliária de projetos com valor superior a US\$ 200 milhões e de gestão de concessão ou arrendamento de áreas com mais de 40.000 m<sup>2</sup>, objeto de um único contrato.

Independentemente do fato de não ter a SPH exercido este controle no momento oportuno, quando das alterações societárias, o que deve ser verificado agora é se o

Consórcio, na sua composição atual, mantém as exigências do edital licitatório quanto à qualificação técnico-profissional.

Como já referido, a primeira exigência foi a de *“experiência na gestão da promoção imobiliária com áreas destinadas à habitação, lazer, entretenimento e negócios por um valor mínimo equivalente a R\$ 200 milhões ou, no caso de experiência internacional, o valor equivalente em dólares americanos”*.

Para habilitação no certame licitatório, no tocante à experiência de gestão imobiliária, a arrendatária apresentou Termo de Compromisso celebrado entre o Consórcio Cais Mauá do Brasil e a empresa Proactiva Asset Management, S.L.U (Proactiva), fls. 1911/1918 do expediente administrativo nº 5212-2400/10-3, acompanhado de certificado, fl. 1914, comprovando que a Proactiva fazia a gestão de um projeto residencial, comercial e hoteleiro no valor de € 148 milhões de euros.

Por sua vez, a exigência quanto à *“experiência na gestão de concessão ou arrendamento de área de, no mínimo, 40.000m<sup>2</sup>, objeto de um único contrato de concessão ou arrendamento, semelhante às áreas do projeto Cais Mauá”*, foi comprovada por certificado apresentado pela empresa Gestió I Serveis Trade Centrer S.A. (GIS), fls. 1603/1606 do expediente administrativo nº 5212-2400/10-3.

Recentemente, em março de 2015, a Arrendatária apresentou a documentação comprobatória do cumprimento da manutenção da qualificação exigida no edital e, no que diz respeito ao cumprimento das duas exigências acima referidas, assim se manifestou, em correspondência datada de 08/12/15:

*8. Quanto ao item inicialmente comprovado pela GIS, considerando a modificação da estrutura societária da Arrendatária, já esclarecida em correspondências anteriores, a referida qualificação técnica é atualmente comprovada pelo Sr. José Munné Costa, sócio da GSS Holding Ltda. (controladora da CMB) e membro titular do Conselho de Administração da Arrendatária. Conforme documentos reapresentados em anexo a esta carta, o Sr. José Munné Costa tem vasta e inquestionável experiência na gestão de grandes complexos portuários, pois, além de ter sido presidente do Porto de Barcelona entre os anos de 1987 e 1995, é o presidente executivo da empresa que faz a gestão do World Trade Center Barcelona, complexo multiuso localizado no Porto de Barcelona. Esta sua qualificação profissional, como se depreende dos documentos*

*disponibilizados, abrange a qualificação exigida no item 5.2.2 (b), anteriormente comprovada pela GIS, bem como a do item 5.2.2 (a), inicialmente comprovada pelo Termo de Compromisso firmado com a Proactiva.*

*9. Adicionalmente quanto à qualificação de experiência em gestão imobiliária, inicialmente comprovada pela empresa Proactiva Asset Management, S.L.U, cabe esclarecer que a referida empresa é uma subsidiária integral da Solo, atual sócia da GSS, e, conseqüentemente, compõe o mesmo grupo econômico da Arrendatária. Assim, mesmo existindo um termo de compromisso firmado entre o consórcio e a Proactiva e tendo o Sr. José Munné Costa vasta experiência na gestão imobiliária, é também plausível sustentar que a referida experiência da Proactiva é compartilhada entre os membros do grupo econômico do qual a referida empresa e a Arrendatária fazem parte.*

*10. Por fim, embora a Arrendatária mantenha a comprovação das qualificações técnico-profissionais no âmbito de seus acionistas e administradores, vale lembrar que o Edital prevê na Cláusula 5.1.1 que as qualificações técnicas poderão ser cumpridas pela própria Arrendatária, por seus acionistas ou mesmo por uma empresa contratada.*

Como já referido acima, informa a Arrendatária que a qualificação técnica, relativa às experiências em gestão imobiliária e em gestão de contratos de concessão ou arrendamento semelhantes ao do objeto do contato, está sendo comprovada pelo Sr. JOSÉ MUNNÉ COSTA, que é sócio da GSS Holding Ltda., atualmente controladora da Cais Mauá do Brasil, e também membro titular do Conselho de Administração da Arrendatária.

Para a devida comprovação, apresenta a Arrendatária, cópias de documentos em espanhol, como também traduzidos para o idioma nacional, por tradutor público, do seguinte: manifestação do próprio JOSÉ MUNNÉ COSTA declarando que possui participação acionária na CMB, por intermédio da GSS Holding Ltda. e de que possui experiência prévia na gestão de grandes complexos portuários.

Para comprovação da experiência específica exigida pelo edital, o Sr. JOSÉ MUNNÉ declarou que (1) foi Presidente do Porto de Barcelona entre 06 de março de 1987 e 20 de novembro de 1995 e (2) é o atual Presidente Executivo da *Gestio I Serveis Trade Center S/A* (GISTC) e, conseqüentemente, tendo realizado, desde 16 de dezembro de 2003, a gestão do World Trade Center Barcelona, um complexo multiuso

localizado no Porto de Barcelona, que possui 130 mil metros quadrados de superfície total, semelhante ao projeto que está sendo implementado no Cais Mauá. Nesse sentido, deteria extensa experiência na gestão econômica, administrativa, jurídica, publicitária, e técnica de empreendimentos similares ao Cais Mauá. Além disso, declarou que, em sua carreira profissional, ocupou diversos cargos de direção e gestão em projetos de infraestrutura, especialmente relacionados à área portuária, exemplificativamente, como presidente do World Trade Center Barcelona (1989-1996), Presidente do Centro Internacional Logístico do Porto de Barcelona (1990-1995), e Presidente do Porto de Tarragona (1982-1986). Apresentou farto material de periódicos espanhóis e publicações em diários oficiais, tudo devidamente traduzido, para comprovar o que declarou.

Também apresentou a Arrendatária, contrato de prestação de serviços entre a Sociedade Mercantil WORLD TRADE CENTER BARCELONA S.A. (WTCB), representada pelo Sr. Federico Ricart Olivar, e a Sociedade Mercantil GESTIÓ I SERVEIS TRADE CENTER (GIS), representada pelos Srs. CARLOS VÁZQUEZ RUÍZ DEL ÁRBOL e JOSEP MUNNÉ COSTA, em que a WTCB, como titular de uma concessão para construção e exploração de um Trade Center, uma área subterrânea para estacionamento e áreas técnicas, situados no Cais de Barcelona, contrata a empresa GIS, tendo por objetivo (i) a comercialização, em nome próprio ou de terceiros, de edifícios com aptos para a acomodação coletiva de atividades ou serviços dedicados a atividades profissionais, escritórios, comércio ou hotéis, bem como a gestão de serviços dotados de sistemas e redes de comunicação e informação, a divulgação e comercialização de novas tecnologias, equipamentos conexos e sua respectiva formação básica; (ii) o estudo, inclusive o dos projetos arquitetônicos e urbanísticos, a promoção, assessoria, administração, gestão, mediação, construção e exploração direta ou indireta, de centros comerciais, turísticos, centros de congressos e convenções, logísticos e industriais, residenciais, de estacionamento e, em geral de todos os tipos de bens-imóveis; (iii) a prestação, direta ou indireta, de serviços imobiliários tais como o planejamento do espaço e a obra privativa, a manutenção e gestão das instalações, decoração, limpeza, segurança, energia e comunicações para todos os tipos de bens

imóveis e (iv) formação, implantação de sistemas de controle de qualidade e a implantação de sistemas de gestão imobiliários.

Pelo que se verifica do contrato de prestação de serviços firmado entre as sociedades espanholas World Trade Center Barcelona S.A. (WTCB) e Gestió I Serveis Trade Center S.A. (GIS), esta última empresa realiza, na conformidade com o objeto do contrato, pacto primeiro, a prestação de serviços para a mercantil WTCB, que é titular de uma concessão para a construção e exploração de um Trade Center no Cais de Barcelona, *“relacionados ao Property Management/Ponto de Antedimento ao Cliente (PAC), Gestão Societária, Gestão Comercial, Marketing/Comunicação, Assistência e Serviços Vários relacionados com os mesmos bem como o Estudo/Coordenação de Obras privativas (ECOP), destinados à exploração por parte do WCTB da superfície conhecida atualmente como complexo WTCB”*.

Pela leitura do rol de serviços prestados pela GIS e pela farta documentação que a Arrendatária forneceu, resta devidamente comprovada a capacidade técnica do Sr. JOSÉ MUNNÉ COSTA, como presidente-executivo da GIS, no tocante à gestão de complexos portuários, tanto na gestão imobiliária quanto na de concessão semelhante ao do Cais Mauá, exigências que tinham sido cumpridas, original e respectivamente, pelas empresas Proactiva Asset Management (Proactiva) e GIS.

Aliás, a GIS foi a empresa que cumpriu a exigência relativa à experiência em gestão de contrato de arrendamento semelhante no momento da habilitação, empresa que, em realidade, ainda permanece vinculada à Arrendatária, na qualidade de sócia da sócia majoritária, a GSS Holding Ltda., do Consórcio Cais Mauá do Brasil. Apenas isto já bastaria para comprovar que, neste tópico, foi mantida a condição de habilitação.

Não obstante a comprovação de qualificação técnica da pessoa física JOSÉ MUNNÉ COSTA, o que já seria suficiente para atendimento das **duas** exigências editalícias, informa a Arrendatária que, em acréscimo à experiência em gestão imobiliária, a empresa Proactiva Asset Management S.L.U., que originalmente comprovou o atendimento desta exigência, permaneceria vinculada à Arrendatária, na qualidade de subsidiária integral da empresa Solo Real State S.L., uma das sócias da GSS Holding S.A. Pertinente registrar que o documento aceito na habilitação para esta

finalidade, fl. 1914 do expediente administrativo nº 5212-2400/10-3, quem representa e assina em nome da Proactiva é o Sr. MIGUEL HERNÁNDEZ LÓPEZ, também atual integrante do Conselho de Administração da Arrendatária, conforme registros da Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul.

A análise que deve ser feita agora é se as exigências de qualificação técnico-profissional postas no instrumento convocatório, que foram preenchidas pela Arrendatária no momento da sua habilitação, estão mantidas nesta nova configuração da sociedade, com o Sr. JOSÉ MUNNÉ COSTA, que detém a *expertise* exigida e desejada para um projeto de revitalização portuária, como membro titular do Conselho de Administração da Arrendatária e como sócio da GSS Holding Ltda., acionista majoritária e controladora do Consórcio.

Nos termos do edital de licitação, cabia ao licitante comprovar, mediante atestados específicos, a sua qualificação técnico-profissional, ou seja, de que, em conformidade com o art. 30 da Lei de Licitações, possuía experiência anterior que o capacitasse para o desempenho de uma atividade tão única e complexa como a do objeto contratado.

O Prof. Marçal Justen Filho, nos comentários sobre este dispositivo, refere e explicita duas facetas distintas quanto à denominada experiência anterior posta na Lei, que o conceito tanto indicava a experiência empresarial quanto aquela dos profissionais legalmente habilitados. Registra ele *“que o desempenho profissional e permanente da atividade empresarial conduz ao desenvolvimento de atributos próprios da empresa, um deles seria sua capacidade de executar satisfatoriamente encargos complexos e difíceis. Utiliza-se a expressão “capacitação técnica operacional” para indicar essa modalidade de experiência, relacionada com a ideia de empresa. (...) Por outro lado, utiliza-se a expressão “qualificação técnica profissional” para indicar a existência, nos quadros (permanentes) de uma empresa, de profissionais em cujo acervo técnico constasse a responsabilidade pela execução de obra similar àquela pretendida pela Administração. (...) Em síntese, a qualificação técnica operacional é um requisito referente à empresa que pretende executar a obra ou serviço licitados. Já a qualificação técnica profissional é*

*requisito referente às pessoas físicas que prestam serviços à empresa licitante (ou contratada pela Administração Pública)”.*

O que interessa ao ente público, ao fazer constar no edital experiência anterior tão específica (gestão imobiliária de empreendimento em valor superior a US\$ 200 milhões e gestão de concessão ou arrendamento de área superior a 40.000 m<sup>2</sup>, objeto de um único contrato, semelhante às áreas do projeto Cais Mauá), é que o detentor desta experiência tenha vinculação com a Arrendatária, independente de ser uma pessoa física ou jurídica.

Aliás, pertinente transcrever passagem do Parecer nº 15.126/09, da Procuradoria-Geral do Estado, em análise a consulta formulada pela CELIC quanto ao significado normativo contido no § 1º do inciso I do art. 30 da Lei de Licitações, em que faz referência a julgado do Tribunal de Contas da União:

*8. O artigo 30, § 1º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, utiliza a expressão "qualificação técnico-profissional" para indicar a existência, nos quadros permanentes de uma empresa, de profissionais em cujo acervo técnico conste a responsabilidade pela execução de obras ou serviços similares àqueles aspirados pelo Órgão ou Entidade da Administração.*

*9. Todavia, há que se atentar para o fato de que a Lei nº 8.666/93 não define o que seja "quadro permanente". Assim, essa expressão poderia ser compreendida como o conjunto de pessoas ligadas à empresa de modo permanente, sem natureza eventual, por meio de vínculos de natureza trabalhista e/ou societária. Esse conceito, entretanto, reclama certa ampliação nas hipóteses em que a autonomia no exercício da profissão descaracteriza o vínculo empregatício sem afastar a qualificação do sujeito como integrante do quadro permanente, como é o caso dos profissionais da área de engenharia.*

*10. A exigência de que as empresas concorrentes possuam vínculo empregatício, por meio de carteira de trabalho assinada, com o profissional técnico qualificado mostra-se, ao meu ver, excessiva e limitadora à participação de eventuais Interessados no certame, uma vez que o essencial, para a Administração, é que o profissional esteja em condições de efetivamente desempenhar seus serviços no momento da execução de um possível contrato. Em outros termos, o sujeito não integrará o quadro permanente quando não estiver disponível para prestar seus serviços de modo permanente durante a execução do objeto do licitado.*



11. A regra contida no artigo 30, § 1º, inciso I, da Lei nº 8.666/93, não pode ser tomada em caráter absoluto, devendo-se sopesá-la diante dos objetivos que se busca alcançar com a realização das licitações, quais sejam, a garantia de observância ao princípio da isonomia e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

12. Assim, se o profissional assume os deveres de desempenhar suas atividades de modo a assegurar a execução satisfatória do objeto licitado, o correto é entender que os requisitos de qualificação profissional foram atendidos. Não se pode conceber que as empresas licitantes sejam obrigadas a manter profissionais de alta qualificação, sob vínculo empregatício, apenas para participar da licitação, pois a interpretação ampliativa e rigorosa da exigência de vínculo trabalhista se configuraria como uma modalidade de distorção.

13. Atender, no caso em tela, à letra fria desse dispositivo, sem considerar os objetivos da Administração e os limites de exigência de qualificação técnica, suficientes para a garantia do cumprimento das obrigações, seria desbordar para o formalismo que se basta em si mesmo, sem ter em vista qualquer outro objetivo consentâneo com o interesse público.” (Acórdão 103/2009 – Plenário/TCU)

Em suma, o Tribunal de Contas da União mitigou a aplicação do referido dispositivo da Lei de Licitações, fazendo uma interpretação menos restritiva, consignando que o interesse da Administração Pública estará atendido se *o profissional esteja em condições de efetivamente desempenhar seus serviços no momento da execução de um possível contrato*” e, portanto, assumindo ele “os deveres de desempenhar suas atividades de modo a assegurar a execução satisfatória do objeto licitado, o correto é entender que os requisitos de qualificação profissional foram atendidos.

E, no caso do presente contrato, os requisitos de qualificação técnica exigidos na licitação estão atendidos, pois a experiência de gestão de contrato de arrendamento similar ao do Cais Mauá está devidamente comprovada por quem hoje faz parte da sociedade arrendatária, Sr. JOSÉ MUNNÉ COSTA, tanto como membro de seu Conselho de Administração da Arrendatária, como também na qualidade de presidente executivo e sócio da Gestio I Serveis Trade Center S/A (ele detém 25% das cotas sociais), empresa que faz a gestão do Porto de Barcelona, e que integrante a GSS Holding S.A., sócia majoritária da Arrendatária, como já dito.

Da mesma forma em relação à outra exigência, a de experiência em gestão imobiliária de empreendimento em valor superior a US\$ 200 milhões, na pessoa do profissional MIGUEL HERNÁNDEZ LÓPEZ, que, ao que consta, continua representando a empresa Proactiva.

Destarte, pela análise da documentação comprobatória aportada pela Arrendatária, estão mantidas as condições de habilitação técnico-profissional pela atual composição acionária do Consórcio Cais Mauá.

### **3.5 Do Trâmite dos Licenciamentos Municipais**

O Gabinete de Desenvolvimento e Assuntos Especiais (GADES), por determinação do Gabinete do Prefeito, assume papel fundamental no acompanhamento do processo de projetos estratégicos em implantação no município de Porto Alegre, centralizando, entre outros, o monitoramento das ações que dizem respeito à elaboração do Projeto de Revitalização do Cais Mauá.

Tratando-se de área especial, o Plano Diretor de Porto Alegre estabelece, para o setor do Cais Mauá, regime urbanístico próprio, determinado a partir de legislação específica. Desta forma, foi criada a lei municipal no 638/2010, constituída para estabelecer as regras de ocupação e apresentar os índices de aproveitamento e a taxa de ocupação permitidos em cada parcela do cais.

A partir desta etapa, compete ao município as aprovações dos pareceres e licenciamentos, bem como as aprovações dos projetos, seguindo os ritos necessários para projetos desta escala. Os projetos ingressaram, então, junto à Prefeitura Municipal para as aprovações e, de acordo com o seu porte, foram analisados pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE). A comissão, cumprindo suas atribuições, solicitou a execução de Estudo de Impacto Ambiental, bem como a elaboração de Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA. A elaboração dos referidos estudos foi regulada por Termo de Referência, emitido em 11 de outubro de 2011. Outro estudo de grande impacto exigido pela comissão foi o que compete às questões de mobilidade urbana, com a elaboração de Plano Funcional e Sistema Cicloviário.

Durante o período de outubro de 2011 e agosto de 2013 é desenvolvido o trabalho de elaboração de todos os Estudos que compõem o EIA/RIMA, envolvendo definição e aprovação de metodologias, levantamentos de campo e pesquisa, compilações e conclusões devidamente acompanhadas por reuniões com órgãos do município, especialmente com a SMAM. Além de sucessivas complementações exigidas pelos órgãos representados na CAUGE, foram realizados estudos específicos e projetos que se mostraram necessários para o atendimento técnico dos temas em estudo. Pode-se levantar em especial Estudo de Tráfego (EPTC), levantamento de patologias do Muro da Mauá e Projeto de Comportas (DEP), Estudo de Passivos Ambientais (DEP), Projeto de Restauro (SMC), Projeto de Redes de Água (DMAE), entre outros. Também neste período foi exaustivamente analisado o elenco de obras públicas necessárias ao funcionamento do empreendimento, que vieram a compor a lista de contrapartidas que integram o Estudo.

Com a conclusão das análises e estudos que compõem o relatório, foi realizada, em 18 de setembro de 2015, Audiência Pública de apresentação do EIA/RIMA. Após a realização da Audiência Pública, procederam-se as respostas aos questionamentos protocolados na SMAM, conforme determina a legislação. As questões foram distribuídas na CAUGE para análise das secretarias envolvidas, sendo solicitada manifestação para conclusão da etapa. O projeto teve EIA-RIMA aceito pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento – CAUGE (em 17 de junho de 2015).

Em casos de projetos deste porte, após conclusão do EIA/RIMA, procede-se com a aprovação de EVU pela própria comissão, e a posterior aprovação do Projeto Legal, licença final para fins de construção.

Desta forma, o projeto encontra-se em fase de análise do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) da proposta de Revitalização do Cais Mauá, protocolado em 23 de dezembro de 2015.

Abaixo podemos elencar o trâmite do processo no poder público municipal:

- 1) Em 11/10/2011, CAUGE emite Termo de Referência para EIA/RIMA.
- 2) Em 27/10/2011, CMDUA aprova Termo de Referência.

3) De 27/10/2011 a 16/08/2013 é desenvolvido o trabalho de elaboração de todos os Estudos que compõem o EIA/RIMA, envolvendo definição e aprovação de metodologias, levantamentos de campo e pesquisa, compilações e conclusões devidamente acompanhadas por reuniões com órgãos do município, especialmente com a SMAM, coordenadora do processo. Além de sucessivas complementações exigidas pelos órgãos representados na CAUGE, foram realizados estudos específicos e projetos que se mostraram necessários para o atendimento técnico dos temas em estudo. Pode-se levantar em especial Estudo de Tráfego (EPTC), levantamento de patologias do Muro da Mauá e Projeto de Comportas (DEP), Estudo de Passivos Ambientais (DEP), Projeto de Restauro (SMC), Projeto de Redes de Água (DMAE), entre outros. Também neste período foi exaustivamente analisado o elenco de obras públicas necessárias ao funcionamento do empreendimento, que vieram a compor a lista de contrapartidas que integram o Estudo.

4) Em fevereiro de 2013, Cais Mauá contrata o Projeto de Restauro dos Armazéns com a empresa Arqui Brasil.

5) Em 09/04/2013, Cais Mauá protocola pedido de aprovação de Projeto de Reforma sem aumento de área, com Demolição, Restauração e Conservação dos Armazéns.

6) Em 12/04/2013, EPAHC aprova Diretrizes Conceituais para preservação dos Armazéns tombados.

7) Em 22/04/2013, COMPAHC aprova Diretrizes Conceituais de preservação estipuladas pela EPAHC dos Armazéns tombados.

8) Em 13/05/2013, é emitida a LICENÇA Nº 21876/2013 para Reforma sem aumento de área, com Demolição, Restauração e Conservação.

9) Em 27/06/2013, IPHAN aprova Projeto de Conservação e Restauração dos Armazéns A e B e Pórtico do Cais Mauá.

10) Em julho de 2013, o Governo do Estado emite Ordem de Início das Obras de Restauro dos Armazéns.

11) Em 08/08/2013, Cais Mauá protocola pedido complementar a LICENÇA Nº21876/2013 para demolição de 01 prédio e demolições internas nos armazéns A, B, e B3 e reforma interna sem aumento de área (para implantação dos sanitários) no Armazéns A01, A02, A03, A04, A05, A06, B01, B02, E B03

12) Em 16/08/2013, o EIA/RIMA é distribuído às secretarias e demais órgãos da Prefeitura para análise (SMAM, SMT, SMS, SMOV, SMC, SMURB, SMED, SMACIS, DMAE e DEP).

13) Em 23/10/2013, Cais Mauá solicita certidões identificando o grau de proteção patrimonial das edificações.

14) Em 18/11/2013, são emitidas as Certidões certificando tombamento do Armazém B3, tombamento de imóvel sede da SPH e, certificação que o imóvel na Doca 04 não é objeto de preservação.

15) Em 14/11/2013, EPAHC aprova Projeto de Sinalização e Comunicação Visual do Complexo Cais Mauá.

16) Em 25/11/2013, COMPAHC aprova Projeto de Reforma sem aumento de área, com Demolição e Restauração dos Armazéns.

17) Em 16/12/13, após a primeira análise do Estudo pelas diversas secretarias e órgãos, SMAM emite ofício ao Cais Mauá indicando as primeiras complementações necessárias ao EIA/RIMA.

18) Em dezembro de 2013, iniciam-se as negociações das Contrapartidas com o Município.

19) Em janeiro de 2014, SMAM solicita complementações ao Estudo da Fauna e Validação das Campanhas de Levantamento.

20) Em 21/01/2014, Cais Mauá apresenta as primeiras complementações ao EIA/RIMA.

21) Em 13/02/2014, é emitida a LICENÇA nº 22223/2014 para reforma sem aumento de área, com demolição e restauração.

22) Em 17/02/2014, Cais Mauá anexa ao processo autorização do EPAHC para execução de galerias técnicas de redes de infraestrutura no Cais Mauá, e devidas ligações com a Rede Pública.

23) Em 20/02/2014, SMAM (DAPPJ/SUPPJ) anexa ao processo e-mail declarando que Empreendimento não causará impactos no Parque Natural Morro do Osso, dada a grande distância do local.

24) Em 24/07/2014, a Secretaria do Meio Ambiente (SEMA) solicita cópia integral do processo Nº 002.316484.00.5.07869 – EIA/RIMA Cais Mauá, para analisar pedido de

autorização para o Licenciamento Ambiental por parte do Órgão Gestor do Parque Estadual Delta do Jacuí.

25) Em agosto de 2014, Cais Mauá desenvolve Relatório de “Análise de Risco” na área do Complexo, referentes aos Passivos Ambientais, e encaminha à SMAM (ECCPS –poluição do solo) para análise e manifestação.

26) Em 01/08/2014, SMAM informa que aguarda parecer de análise técnica por parte do DEP, EPTC e SMOV. As demais secretarias já deram aceite do EIA/RIMA.

27) Em 21/08/2014, por solicitação da Cais Mauá, a Secretaria do Meio Ambiente (SEMA) autoriza o Licenciamento Ambiental por parte do Órgão Gestor do Parque Estadual Delta do Jacuí, face localização do Empreendimento dentro do raio de 10km da Unidade de Conservação APA.

28) Em setembro de 2014, Cais Mauá desenvolve Relatório de “Investigação Estrutural das Comportas” propondo a utilização do sistema convencional do tipo deslizante e “Avaliação do Sistema de Proteção contra Cheias do Município de Porto Alegre” sendo apresentado ao DEP para análise e manifestação.

29) Em 19/09/2014, EPTC/SMT informa que EIA/RIMA está recebido quanto a Mobilidade urbana, e comunica que o Plano Funcional deverá ser aprovado, como condição para aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística do Empreendimento.

30) Em 30/09/2014, EPAHC/SMC emite parecer deferindo solicitação do Cais Mauá de retirada dos brises verticais previstos nas fachadas dos armazéns A1, A2, A3, A4 e A5 do Cais Mauá, do Projeto de Revitalização.

31) Em outubro de 2014, DEP aceita Relatório de “Investigação estrutural das Comportas” e “Avaliação do Sistema de Proteção contra Cheias do Município de Porto Alegre”.

32) Em 01/10/2014, Cais Mauá se reúne com EPAHC para tratar dos reservatórios de consumo, reservatórios de incêndio projetados e remoção dos forros de madeira existente nos Armazéns A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1 e B2. EPAHC e Coordenador da Memória Cultural ratificam a ata da reunião.

33) Em novembro de 2014, SMAM aceita Estudos da Fauna e Validação das Campanhas de Levantamento realizadas pelo Cais Mauá.

34) Em dezembro de 2014, aprovação dos Projetos de Abastecimento de Água e Extensão de Rede de Esgoto no DMAE.

35) Em 22/12/2014, o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional/IPHAN emite ofício informando que anua pedido de dispensa de estudo e prospecção arqueológica no Complexo Cais Mauá. Porém, no trecho da Praça Brigadeiro Sampaio (sítio arqueológico RS-JÁ-10), informa que toda a intervenção a ser realizada deverá ser acompanhado de um Programa de Monitoramento e Resgate Arqueológico.

36) Em 23/12/2014, a Secretaria do Meio Ambiente/Departamento de Recursos Hídricos (SEMA/DRH) emite ofício com Autorização de Uso da água para reserva de incêndio protocolado pelo Cais Mauá.

37) Em 23/12/2014, Cais Mauá entrega à CAUGE estudo de “Avaliação dos impactos na estrutura dos pavimentos das vias de influência direta e indireta relativas à implantação do Projeto Cais Mauá”.

38) Em 09/01/2015, SMAM (ECCPS – poluição do solo) aceita as complementações referentes aos Passivos Ambientais e recomenda que seja feito em etapa futura Avaliação Ambiental (confirmatória e detalhada) das áreas atingidas.

39) Em 05/02/2015, a Secretaria do Meio Ambiente/Departamento de Recursos Hídricos (SEMA/DRH) emite ofício com Deferimento da solicitação do Cais Mauá para conformação da margem nas proximidades da Usina do Gasômetro, no lago Guaíba.

40) Em 12/02/2015, EPTC/SMT emite parecer aprovando Estudo de Impacto de Tráfego Cais Mauá e Plano Funcional Cais Mauá de 1200 metros de ciclovia, restando um saldo de 7500 metros a serem executados posteriormente.

41) Em 13/02/2015, EPTC/SMT emite parecer informando que a Comissão Permanente de Avaliação de Impactos na Circulação/CPAIC manifesta-se pelo aceite da informação GEJUR 116/2015: “Uma vez construída a ciclovia na Avenida Mauá (1,2km), a quilometragem é que deverá ser descontada e não o valor gasto na obra correspondente, não reconhecendo que este saldo deverá ser aplicado no FMASC. O saldo restante em quilometragem de ciclovia é 7,5Km.”

42) Em fevereiro de 2015, Cais Mauá contrata empresa para elaborar Plano de Remoção de Resíduos e para realizar as Análises Confirmatórias. Ações necessárias para administrar os Passivos Ambientais identificados na área do Complexo.

43) Em 17/04/2015, a Secretaria de Desenvolvimento e Assuntos Especiais encaminha ofício ao DEP com Laudo Estrutural e Ambiental para avaliar a viabilidade

técnica e ambiental de inclusão de uma Cortina D'Água no Muro da Mauá, entregues pela Cais Mauá, para análise e manifestação.

44) Em 23/04/2015, Cais Mauá e Município consolidam Planilha de Contrapartidas.

45) Em 20/05/2015, Cais Mauá, através da empresa Jaime Lerner Arquitetos Associados (responsável pelo Projeto de Revitalização do Cais Mauá), apresenta a Secretaria de Desenvolvimento e Assuntos Especiais e EPAHC/SMC a proposta de Arquitetura para o Setor Armazéns.

46) Em 25/05/2015, Cais Mauá através da empresa TAKEDA (responsável pelo Projeto de Paisagismo), apresenta a Secretaria de Desenvolvimento e Assuntos Especiais e EPAHC/SMC a proposta de Paisagismo para o Setor Armazéns.

47) Em 25/05/2015, Cais Mauá encaminha ao GADES o Projeto Luminotécnico do Setor Armazéns, para análise e manifestação.

48) Em 25/05/2015, Cais Mauá encaminha ao EPAHC/SMC Proposta de Arquitetura, para análise e manifestação.

49) Em 17/06/2015, CAUGE emite parecer informando aceite de todas as secretarias, com exceção do DEP, o qual solicitou complementações.

50) Em 22/06/2015, DEP emite aceite do EIA/RIMA.

51) Em 01/07/2015, Cais Mauá disponibiliza na biblioteca da SMAM o EIA/RIMA do Projeto de Revitalização do Cais Mauá.

52) Em 03/08/2015, é publicado no Diário Oficial e em jornal de grande circulação a data e local da Audiência Pública.

53) Em 18/09/2015, é realizada Audiência Pública.

54) Em 25/09/2015, SMAM encaminha questionamentos protocolados após Audiência Pública ao Cais Mauá para respostas.

55) Em 13/11/2015, Cais Mauá protocola na SMAM documentos referentes às respostas aos questionamentos feitos na audiência pública, e a degravação do referido evento.

56) Em 18/11/2015, foi distribuído na CAUGE para análise das secretarias envolvidas, o material referente às respostas, sendo solicitada manifestação para conclusão da etapa.



57) Em 02/12/2015, CAUGE emite parecer favorável às respostas apresentadas pelo Cais Mauá.

58) Em 09/12/2015, SMAM emite parecer final da Etapa de Análise dos Impactos Ambientais da proposta de Revitalização do Cais Mauá.

59) Em 23/12/2015, Cais Mauá protocola na CAUGE o Estudo de Viabilidade Urbanística da proposta de Revitalização do Cais Mauá.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As atividades desenvolvidas pelo Grupo de Trabalho - GT tiveram o foco no diagnóstico dos fatos ocorridos na execução do contrato em exame. Buscou-se a reunião de todos os processos e informações que pudessem retratar os fatos como ocorreram.

Preliminarmente, verificou-se que o projeto, apesar da importância para o Estado e para a sociedade, foi gerenciado de maneira descentralizada, o que contribuiu para o ambiente de tensões entre a Gestão da Autarquia SPH e a Arrendatária.

Dentro ainda do diagnóstico, o GT procurou, também, encaminhar aos contratantes, soluções nas questões mais prementes. Diga-se: o GT encontra-se constituído no âmbito da Secretaria dos Transportes, órgão com atribuições para coordenação, orientação e supervisão das entidades vinculadas, caso em que se enquadra a SPH, respeitando a sua autonomia administrativa.

Da análise das informações reunidas ao longo dos trabalhos desenvolvidos pelo GT, como se vê no relato, detalhadamente, não foram encontrados elementos que pudessem comprometer a execução do contrato a ponto de se recomendar a sua rescisão. Por outro lado, foi identificada a necessidade de promover ajustes por parte da Arrendante e da Arrendatária a fim de garantir o fiel cumprimento de suas obrigações, como se viu ao longo dos itens examinados.

Cabem as seguintes considerações sobre questões mais relevantes examinadas ao longo do trabalho, sem prejuízo de outras estampadas ao longo do presente relatório:

1º) Em relação à suspensão do pagamento do valor do arrendamento, demanda que surgiu no andamento dos trabalhos, o tema foi enfrentado pelo Setorial PGE junto à Secretaria dos Transportes, concluindo pela legitimidade do pleito. Contudo, a Arrendante deverá manter rigoroso acompanhamento nos andamentos dos processos de licenciamentos para que, tão logo sejam outorgadas as respectivas autorizações, sejam restabelecidas as obrigações temporariamente suspensas.

2º) Já a alteração da composição acionária promovida pela Cais Mauá do Brasil, segundo manifestação da CAGE e da PGE, preservou os requisitos previstos no edital no que se refere a sua estruturação econômico-financeira e habilitação técnica, bem como foi devidamente comunicada à Subchefia-Jurídica da Casa Civil, órgão do governo que fazia a interlocução com o empreendimento durante o Governo anterior, cumprindo, neste caso, a exigência contratual.

3º) Foram abordadas pela CAGE as Cláusulas Décima Quarta e Décima Terceira do Contrato, as quais referem a obrigação de apresentação de contrato firmado com instituição financeira com patrimônio líquido mínimo de 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). Segundo entendimento daquele conceituado Órgão de Controle Interno, este dispositivo se mostra inócuo, vez que a sua redação, no momento em que utiliza o termo “Quando pactuado” remete à liberalidade da Arrendatária e, também, como não foi estipulado que ao menos parte do Projeto deveria ser financiado por operação de crédito, em princípio, qualquer contrato, mesmo de valor irrisório, poderia adimplir a obrigação. Sugeriu, inclusive, a supressão desta obrigação através de termo aditivo. No entendimento do Grupo de Trabalho, não há necessidade de supressão dessa cláusula, vez que inócua, contudo, recomenda à SPH, após a análise do presente relatório por parte da ANTAQ, prestar esclarecimento formal à Arrendatária.

4º) Quanto ao prazo de entrega dos projetos executivos, que foram definidos contratualmente em 120 dias a contar da assinatura do contrato de arrendamento, apesar de a Arrendatária ter sido notificada e até mesmo autuada pelo descumprimento dessa obrigação, a obrigação se mostrou inexecutável em razão da necessidade do

prévio recebimento das licenças ambientais. Em consulta feita à Prefeitura Municipal de Porto Alegre, foi informado que os projetos executivos somente seriam exigíveis após a obtenção da Licença de Instalação (LI), uma vez que são passíveis de supressões e alterações. Assim, o GT recomenda à SPH que a cláusula seja alterada, através de termo aditivo, para que o prazo passe a contar a partir da obtenção da referida licença.

5º) O Grupo de Trabalho recomenda, ainda, que a SPH apresente suas manifestações aos apontamentos do Tribunal de Contas do Estado com o que aqui foi apurado e encaminhado; que sejam mantidos os trabalhos do Grupo de Trabalho em caráter permanente, com o objetivo de acompanhar as ações implementação do Projeto Cais Mauá, e que o presente relatório seja disponibilizado na homepage da Secretaria dos Transportes em [www.transportes.rs.gov.br](http://www.transportes.rs.gov.br) e, por fim, o encaminhamento de cópias do presente relatório para os seguintes órgãos:

Agencia Nacional de Transportes Aquaviários

Assembleia Legislativa - Comissão de Saúde e Meio Ambiente

Cais Mauá do Brasil/SA

Ministério Público de Contas

Ministério Público Estadual

Promotoria de Defesa do Meio Ambiente

Promotoria de Defesa da Habitação e da Ordem Urbanística

Promotoria de Defesa do Patrimônio Público

Prefeitura Municipal de Porto Alegre

Secretaria Especial de Portos da Presidência da República

Tribunal de Contas do Estado

Porto Alegre, março de 2016



Vanderlan Frank Carvalho  
Secretaria dos Transportes - Coordenador



Josué de Souza Barbosa  
Secretaria-Geral de Governo



Milton André Stella  
Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento Regional



Luiz Alcides Capoani  
Superintendência de Portos e Hidrovias



Cláudio José das Neves  
Superintendência de Portos e Hidrovias



Bruno Gonçalves Almeida  
Superintendência de Portos e Hidrovias



Paulo Rogério Silva dos Santos  
Procuradoria-Geral do Estado



Paulo Moura Jardim  
Procuradoria do Domínio Público Estadual;



Edemar Morel Tutikian  
Prefeitura Municipal de Porto Alegre