

GOV **IRS**

NOVAS FAÇANHAS



Estado do Rio Grande do Sul
Procuradoria-Geral do Estado

REVITALIZAÇÃO DO COMPLEXO CAIS MAUÁ

Sob a perspectiva jurídica da Procuradoria-Geral do Estado

Questão analisada pela PGE:

Na perspectiva jurídica, quais os possíveis encaminhamentos para o contrato de arrendamento com a Cais Mauá do Brasil?

PREMISSAS DA ANÁLISE DA PGE

- O contrato de arrendamento deve ser analisado a partir de dois marcos legais: a **Lei 8.666/93** e a **Resolução ANTAQ nº 55/02**.
- Observância do princípio constitucional do contraditório e da ampla defesa, por meio de notificação à Cais Mauá do Brasil para se manifestar acerca das **infrações contratuais** apontadas pela Equipe de Fiscalização do Estado.
- Apresentação de defesa pela Cais Mauá do Brasil, na qual esta admite a **ocorrência dos inadimplementos e das infrações contratuais**, que serão abordadas a seguir.

**1ª INFRAÇÃO:
AUSÊNCIA DE OBRAS RELEVANTES
E DESCUMPRIMENTO DOS PRAZOS**

Contratada **em 2010** para administrar e revitalizar o Cais Mauá, mediante contrato de arrendamento de 25 anos, após o transcurso de mais de 8 anos:

Ausência de projeto executivo integral.



**1ª INFRAÇÃO:
AUSÊNCIA DE OBRAS RELEVANTES
E DESCUMPRIMENTO DOS PRAZOS**

Contratada em 2010 para administrar e revitalizar o Cais Mauá, mediante contrato de arrendamento de 25 anos, após o transcurso de mais de 8 anos:

Ausência de projeto executivo integral.

Deveria ter sido entregue em, no máximo, 120 dias a partir da assinatura do contrato, ocorrida em 2010.

Único projeto executivo apresentado é o referente à reforma dos Armazéns (Fase I). Quanto aos demais Setores do Complexo, não houve apresentação das licenças nem do projeto executivo.

2ª INFRAÇÃO: DESATENDIMENTO DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Em 2017, o patrimônio líquido da Arrendatária já era negativo, embora o contrato exija, durante toda sua execução, a manutenção de um patrimônio líquido mínimo de **RS 9.000.000,00** (nove milhões de reais):

“No caso de Licitante consórcio, o **somatório dos valores de patrimônio líquido de cada consorciado deverá ser de, no mínimo, RS 9.000.000,00** (nove milhões de reais) – “Patrimônio Líquido Mínimo do Consórcio Licitante” – e o patrimônio líquido de cada consorciado deverá ser igual ou superior à multiplicação do percentual de sua participação no consórcio pelo Patrimônio Líquido do Consórcio Licitante.”

**3ª INFRAÇÃO:
NÃO PAGAMENTO DO ARRENDAMENTO**



**3º INFRAÇÃO:
NÃO PAGAMENTO DO ARRENDAMENTO**

A Arrendatária foi notificada para pagar a dívida total consolidada de R\$ 6.730.385,74.



**3ª INFRAÇÃO:
NÃO PAGAMENTO DO ARRENDAMENTO**

A Arrendatária foi notificada para pagar a dívida total consolidada de R\$ 6.730.385,74.

Em sua defesa, a Cais Mauá do Brasil pediu, após notificação pelo inadimplemento, a suspensão dos pagamentos.



**4º INFRAÇÃO:
NÃO OBTENÇÃO DE LICENÇAS**



4ª INFRAÇÃO: NÃO OBTENÇÃO DE LICENÇAS

O projeto contempla dois setores:

4ª INFRAÇÃO: NÃO OBTENÇÃO DE LICENÇAS

O projeto contempla dois setores:

- **Setor 1 (Gasômetro):**

4ª INFRAÇÃO: NÃO OBTENÇÃO DE LICENÇAS

O projeto contempla dois setores:

- **Setor 1 (Gasômetro): NÃO** obteve licenciamento para as obras;

4ª INFRAÇÃO: NÃO OBTENÇÃO DE LICENÇAS

O projeto contempla dois setores:

- **Setor 1 (Gasômetro): NÃO** obteve licenciamento para as obras;
- **Setor 2 (Armazéns e Docas):**

4ª INFRAÇÃO: NÃO OBTENÇÃO DE LICENÇAS

O projeto contempla dois setores:

- **Setor 1 (Gasômetro): NÃO** obteve licenciamento para as obras;
- **Setor 2 (Armazéns e Docas):** licenciamento parcial para a parte dos armazéns.

4ª INFRAÇÃO: NÃO OBTENÇÃO DE LICENÇAS

Parte das licenças concedidas está com o prazo de validade expirado. Cais Mauá do Brasil não pediu a renovação das licenças no prazo legal (120 dias antes da expiração, no mínimo). **O pedido de renovação foi feito apenas seis dias antes (28/11/2018) do vencimento da licença (04/12/2018).**

5ª INFRAÇÃO:

**5ª INFRAÇÃO:
FALTA DE MANUTENÇÃO DOS ARMAZÉNS**

**5ª INFRAÇÃO:
FALTA DE MANUTENÇÃO DOS ARMAZÉNS**

O bem público, que é patrimônio histórico-cultural, está em risco pela falta de manutenção devida por parte da Cais Mauá do Brasil, conforme obrigação contratual.

5ª INFRAÇÃO: FALTA DE MANUTENÇÃO DOS ARMAZÉNS

O bem público, que é patrimônio histórico-cultural, está em risco pela falta de manutenção devida por parte da Cais Mauá do Brasil, conforme obrigação contratual.

A principal deterioração está nos armazéns A e B, que são tombados.

5ª INFRAÇÃO: FALTA DE MANUTENÇÃO DOS ARMAZÉNS

O bem público, que é patrimônio histórico-cultural, está em risco pela falta de manutenção devida por parte da Cais Mauá do Brasil, conforme obrigação contratual.

A principal deterioração está nos armazéns A e B, que são tombados.

A falta de manutenção foi atestada pela equipe de Fiscalização do contrato e notificada à Arrendatária.

5ª INFRAÇÃO: FALTA DE MANUTENÇÃO DOS ARMAZÉNS

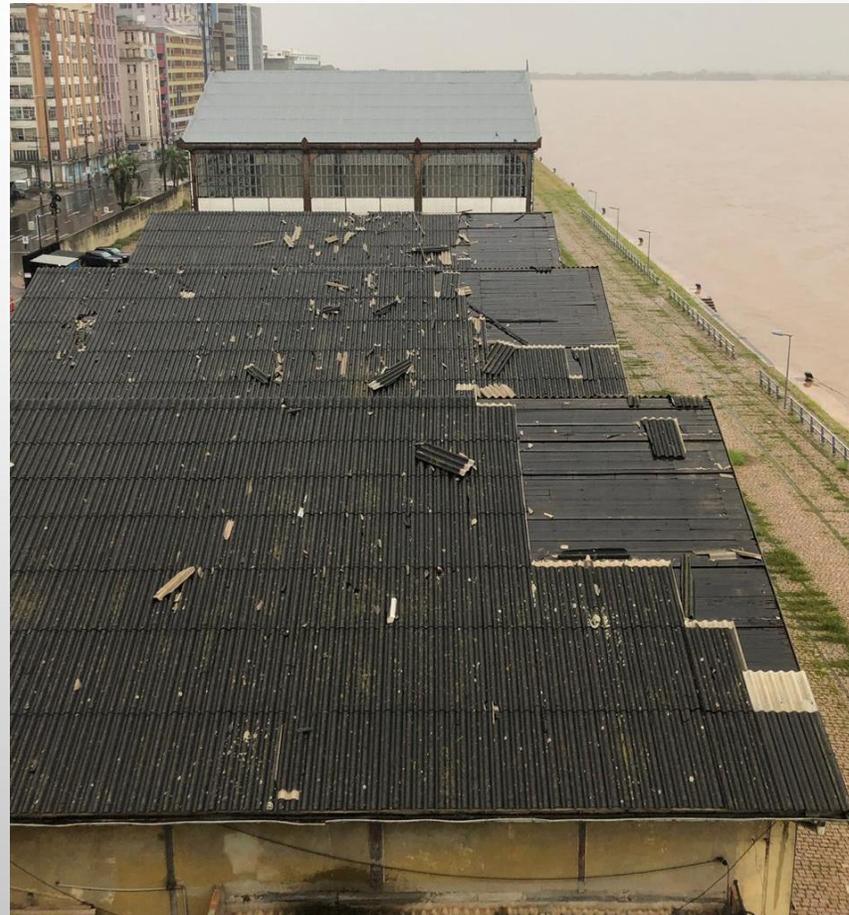
O bem público, que é patrimônio histórico-cultural, está em risco pela falta de manutenção devida por parte da Cais Mauá do Brasil, conforme obrigação contratual.

A principal deterioração está nos armazéns A e B, que são tombados.

A falta de manutenção foi atestada pela equipe de Fiscalização do contrato e notificada à Arrendatária.

O descumprimento do contrato, neste ponto, está criando potencial risco à integridade física das pessoas que circulam pelos arredores.

Fotos tiradas pela Equipe de Fiscalização do Contrato:



6ª INFRAÇÃO:

**6º INFRAÇÃO:
PROBLEMAS DE VIGILÂNCIA PATRIMONIAL**

6ª INFRAÇÃO: PROBLEMAS DE VIGILÂNCIA PATRIMONIAL

A ausência de controle de ingressos e o pouco zelo com a segurança do patrimônio público histórico são violações contratuais aos deveres de conservação e guarda dos bens públicos entregues aos cuidados da Arrendatária.

6ª INFRAÇÃO: PROBLEMAS DE VIGILÂNCIA PATRIMONIAL

A ausência de controle de ingressos e o pouco zelo com a segurança do patrimônio público histórico são violações contratuais aos deveres de conservação e guarda dos bens públicos entregues aos cuidados da Arrendatária.

Há, pois, violação contratual ao dever de guarda e cuidado dos bens públicos tombados que lhe foram conferidos.

CONCLUSÕES DA PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO



CONCLUSÕES DA PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

a) aplicam-se à espécie tanto as hipóteses de extinção do contrato previstas na **Lei 8.666/93**, quanto aquelas constantes da Resolução **ANTAQ nº 55/2002**, que não são excludentes entre si;



CONCLUSÕES DA PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO



a) aplicam-se à espécie tanto as hipóteses de extinção do contrato previstas na **Lei 8.666/93**, quanto aquelas constantes da Resolução **ANTAQ nº 55/2002**, que não são excludentes entre si;

b) o comprovado inadimplemento do objeto contratual, em virtude da **absoluta ausência de obras relevantes** objetivando a revitalização do Cais Mauá, autoriza a rescisão com base no art. 78, incisos I, IV, e V, da Lei nº 8.666/93, assim como na previsão constante do art. 33, I e IX, da Resolução ANTAQ nº 55/02;



CONCLUSÕES DA PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO



a) aplicam-se à espécie tanto as hipóteses de extinção do contrato previstas na **Lei 8.666/93**, quanto aquelas constantes da Resolução **ANTAQ n° 55/2002**, que não são excludentes entre si;

b) o comprovado inadimplemento do objeto contratual, em virtude da **absoluta ausência de obras relevantes** objetivando a revitalização do Cais Mauá, autoriza a rescisão com base no art. 78, incisos I, IV, e V, da Lei n° 8.666/93, assim como na previsão constante do art. 33, I e IX, da Resolução ANTAQ n° 55/02;

c) a **não manutenção da qualificação econômico-financeira** da arrendatária, amplamente demonstrada nos autos, induz à rescisão do contrato, nos termos do art. 55, XIII, da Lei 8.666/93, assim como do art. 33, XVI, da Resolução ANTAQ n° 55/02;



CONCLUSÕES DA PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

d) a violação da Cláusula Sexta do contrato, pelo **não adimplemento dos valores decorrentes do arrendamento**, configura hipótese de rescisão contratual, consoante a previsão do art. 78, I, da Lei 8.666/93;



CONCLUSÕES DA PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO



d) a violação da Cláusula Sexta do contrato, pelo **não adimplemento dos valores decorrentes do arrendamento**, configura hipótese de rescisão contratual, consoante a previsão do art. 78, I, da Lei 8.666/93;

e) ainda que não se desconsidere a existência de entraves burocráticos para a obtenção das licenças necessárias à realização das obras, as condutas da arrendatária foram determinantes para o **atraso na emissão de tais licenças**, não bastando, portanto, para escusar os descumprimentos contratuais;



CONCLUSÕES DA PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO



d) a violação da Cláusula Sexta do contrato, pelo **não adimplemento dos valores decorrentes do arrendamento**, configura hipótese de rescisão contratual, consoante a previsão do art. 78, I, da Lei 8.666/93;

e) ainda que não se desconsidere a existência de entraves burocráticos para a obtenção das licenças necessárias à realização das obras, as condutas da arrendatária foram determinantes para o **atraso na emissão de tais licenças**, não bastando, portanto, para escusar os descumprimentos contratuais;

f) ao **não conservar os armazéns A e B**, a arrendatária praticou grave violação contratual, também a ensejar a rescisão contratual, bem como a correspondente execução das garantias (artigo 78, I, II, III, IV e VII, da Lei 8.666/93, e artigo 33, I, VIII e IX, da Resolução ANTAQ nº 55/02).

