

TERMO DE REFERÊNCIA

I. Descrição do objeto

Concessão de uso de áreas (lotes de terrenos) da Portos RS - Unidade Porto Alegre, localizadas na Vila DEPRC, para a implantação de terminais de movimentação, armazenagem e/ou comercialização de produtos e/ou insumos da construção civil, instalação de empresa de navegação interior, além de outras atividades que utilizem a hidrovia.

II. Justificativa

Atualmente, algumas das áreas objeto deste Termo de Referência encontram-se sob utilização mediante contratos emergenciais, o que reforça a necessidade da realização de nova licitação, a fim de assegurar a regularidade da ocupação e continuidade das atividades.

A denominada Vila DEPRC possui superfície aproximada de 251.700 m², dos quais 63.463,87 m², divididos em 7 (sete) áreas compostas por 9 (nove) lotes, serão objeto das presentes concessões. Localizadas ao norte do Cais Marcílio Dias, em posição historicamente estratégica para atividades de apoio e extração mineral relacionadas aos rios, tais áreas destinam-se a empresas ligadas à construção civil, ao apoio à navegação interior ou às atividades correlatas.

Este Termo de Referência tem por finalidade instruir o procedimento licitatório, garantindo igualdade de condições a todas as empresas interessadas, promovendo a regularização da ocupação e fomentando o desenvolvimento de atividades vinculadas ao uso das hidrovias do Estado.

Em março de 2025, foi publicado no site da Portos RS o Edital de Chamamento Público de Áreas nº 001/2025, cujo objetivo foi identificar empresas com interesse na utilização das áreas e, por meio da doação de estudos, avaliar a pertinência das atividades propostas. Foram disponibilizadas as sete áreas mencionadas.

O referido chamamento permitiu verificar que, não obstante as dificuldades enfrentadas em maio de 2024 — quando as áreas foram gravemente afetadas pelas enchentes que assolaram o Estado —, as empresas mantiveram seu interesse em utilizá-las. Ademais, os estudos apresentados evidenciaram a necessidade de investimentos significativos em infraestrutura, de modo a proporcionar maior segurança e viabilidade operacional.

III. Especificações técnicas do objeto

O objeto da concessão contará com uma área de 63.463,87 m², dividida em 7 áreas, cuja vocação é pelo desenvolvimento de atividades relacionadas ao uso da hidrovia, conforme quadro de distribuição abaixo:

Lote da Licitação	Área	Lotes (terrenos)	m ²	Área total
Lote 1	Área 1	Lote 1	15.748,20 m ²	15.748,20 m ²
Lote 2	Área 2	Lote 2	4.607,10 m ²	4.607,10 m ²
Lote 3	Área 3*	Lote 3a	7.122,90 m ²	13.178,40 m ²
		Lote 3b	6.055,50 m ²	
Lote 4	Área 4*	Lote 4a	7.155,88 m ²	10.575,09 m ²
		Lote 4b	3.419,21 m ²	
Lote 5	Área 5	Lote 5	5.589,37 m ²	5.589,37 m ²
Lote 6	Área 6	Lote 6	9.030,23 m ²	9.030,23 m ²
Lote 7	Área 7	Lote 7	4.735,48 m ²	4.735,48 m ²

* Observa-se que as áreas 3 e 4 contêm, cada uma, 2 (dois) lotes. Trata-se de lotes contíguos em que um deles não possui frente para o rio, de modo que se fossem licitados separadamente restaria prejudicado o atendimento do objeto e da atividade prevista para cada área.

A descrição das referidas áreas encontra-se especificadas abaixo:



Figura 1 - Área 1 - composta pelo Lote 1 de 15.748,15 m².



Figura 2 - Área 2 – composta pelo Lote 2 de 4.607,10 m².



Figura 3 - Área 3 – composta pelos Lotes 3a e 3b de 7.122,09 m² e 6.055,09 m².

portosrs.com.br
protocolo@portosrs.com.br

Matriz – Rio Grande (Correspondências)

Avenida Honório Bicalho, S/N – Getúlio Vargas
Rio Grande/RS – Brasil, CEP 96201-020
Fone: +55 53 3231-1376

Unidade – Pelotas

Rua Benjamin Constant, 701 – Centro
Pelotas/RS – Brasil, CEP 96010-020
Fone: +55 53 3278-7272

Unidade – Porto Alegre

Avenida Mauá, 1.050 – Centro Histórico
Porto Alegre/RS – Brasil, CEP 90010-110
Fone: +55 51 3288-9207



Figura 4 - Área 4 – composta pelos Lotes 4a e 4b de 7.155,88 m² e 3.419,21 m².



Figura 5 - Área 5 – composta pelo Lote 5 de 5.589,37 m².



Figura 6 - Área 6 – composta pelo Lote 6 de 9.030,23 m².

portosrs.com.br
protocolo@portosrs.com.br

Matriz – Rio Grande (Correspondências)

Avenida Honório Bicalho, S/N – Getúlio Vargas
Rio Grande/RS – Brasil, CEP 96201-020
Fone: +55 53 3231-1376

Unidade – Pelotas

Rua Benjamin Constant, 701 – Centro
Pelotas/RS – Brasil, CEP 96010-020
Fone: +55 53 3278-7272

Unidade – Porto Alegre

Avenida Mauá, 1.050 – Centro Histórico
Porto Alegre/RS – Brasil, CEP 90010-110
Fone: +55 51 3288-9207

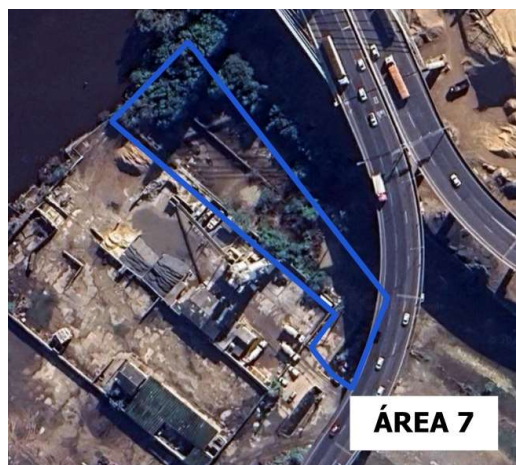


Figura 7 - Área 7 – composta pelo Lote 7 de 4.735,48 m².

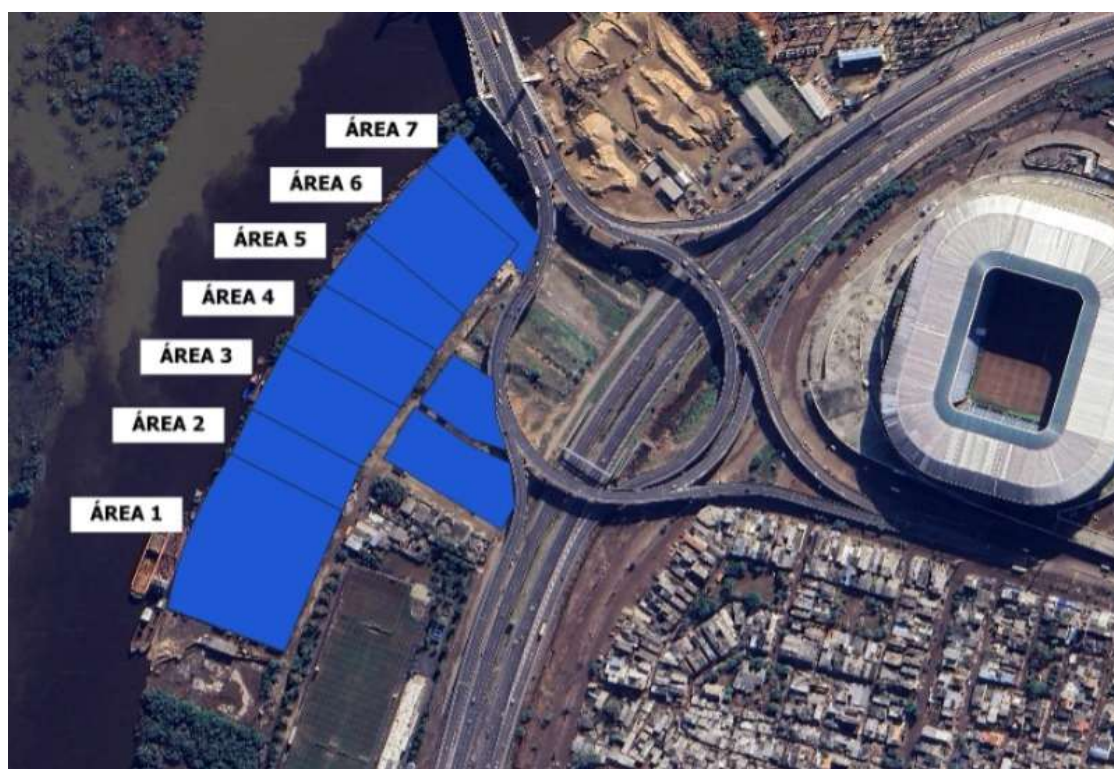


Figura 8 - Mapa geral das áreas.

IV. Local e condições de execução

Não se aplica.

portosrs.com.br
protocolo@portosrs.com.br

Matriz – Rio Grande (Correspondências)

Avenida Honório Bicalho, S/N – Getúlio Vargas
Rio Grande/RS – Brasil, CEP 96201-020
Fone: +55 53 3231-1376

Unidade – Pelotas

Rua Benjamin Constant, 701 – Centro
Pelotas/RS – Brasil, CEP 96010-020
Fone: +55 53 3278-7272

Unidade – Porto Alegre

Avenida Mauá, 1.050 – Centro Histórico
Porto Alegre/RS – Brasil, CEP 90010-110
Fone: +55 51 3288-9207

V. Parcelamento do objeto

Considerando os diferentes tipos de áreas e a possibilidade de restrição da participação de licitantes, a concessão poderá ser realizada de forma parcelada 7 áreas.

VI. Habilitação técnica

Para fins de comprovação técnica, será conferido se o objeto social da Empresa é compatível com as atividades descritas no objeto deste Termo de Referência e conforme edital.

VII. Participação de consórcios e cooperativas

- () Admissão da participação de consórcio, mediante a justificativa: _____;
- () Admissão de Cooperativas, mediante a justificativa: _____;
- () Vedação da participação de consórcio, mediante a justificativa: _____;
- (X) Vedação de Cooperativas, mediante a justificativa: _____.

VIII. Possibilidade de subcontratação para serviços

- (X) Não será permitida a subcontratação;
- () Será permitida a subcontratação parcial, até o limite de % do valor total do contrato .

IX. Critérios de sustentabilidade

Em atenção ao Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios – RILCC da Portos RS, a licitante deverá apresentar Declaração de Sustentabilidade Ambiental, conforme modelo constante no Anexo I do Termo de Referência, a ser apresentado na fase de aceitação da proposta. Considerando o Decreto Estadual nº 51.771 de 29 de agosto de 2014, que institui o Programa Estadual de Contratações Públicas Sustentáveis, a contratada deve especial atenção para o Art. 3º que considera critérios socioambientais como segue:

- Maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local;
- Preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local;

- Economia no consumo de água e energia;
- Minimização na geração de resíduos;
- Racionalização do uso de matérias-primas;
- Redução da emissão de poluentes;
- Adoção de tecnologias menos agressivas ao meio ambiente;
- Utilização de produtos de baixa toxicidade e biodegradáveis;
- Utilização de produtos reciclados ou recicláveis.

X. Critérios de aceitabilidade da proposta e critérios de julgamento

Critérios de aceitabilidade da proposta

- () Valor Global;
- () Valor Global Anual;
- () Valor Unitário;
- (X) Valor Global Mensal;
- () Hora trabalhada;
- () Outro: _____

Critérios de julgamento

- () Menor preço
- () Maior desconto
- () Melhor combinação de técnica e preço
- () Melhor técnica
- () Melhor conteúdo artístico
- (X) Maior oferta de preço
- () Maior retorno econômico
- () Melhor destinação de bens alienados

Valores mínimos admissíveis para a concessão

Os valores mínimos admissíveis para a concessão foram estabelecidos com base nos valores de ônus mínimo mensal por lote, conforme avaliação com data de referência em novembro de 2017, atualizados pela variação do IPCA/IBGE até agosto de 2026, último índice disponível, sendo os valores atualizados aqueles a serem utilizados como referência para a realização do procedimento licitatório, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Lote	Valor do ônus mínimo mensal – novembro/2017	Valor mínimo mensal atualizado pelo IPCA/IBGE – agosto/2026
Lote 1	R\$ 15.896,27	R\$ 24.858,22
Lote 2	R\$ 7.684,99	R\$ 12.017,61
Lote 3	R\$ 13.049,95	R\$ 20.407,21
Lote 4	R\$ 12.029,42	R\$ 18.811,33
Lote 5	R\$ 9.181,50	R\$ 14.357,82
Lote 6	R\$ 11.994,83	R\$ 18.757,24
Lote 7	R\$ 7.509,65	R\$ 11.743,42

Data de referência da avaliação: novembro de 2017.

Data-base da atualização: agosto de 2026.

XI. Prazo de execução e vigência

O prazo de duração do contrato será de 20 (vinte) anos, admitindo-se prorrogação por igual período, mediante interesse das partes e autorização formal.

Embora a Lei nº 13.303/2016 (Lei das Estatais) não estabeleça limite máximo, seu art. 68, §1º prevê que a duração contratual deve ser compatível com as obrigações assumidas, admitindo prorrogação quando necessária para amortização dos investimentos.

A fixação do prazo de 20 anos assegura ao futuro concessionário horizonte temporal adequado para:

- Planejar e implementar os investimentos necessários ao aproveitamento da área;
- Amortizar os custos iniciais de instalação e operação;

- Obter retorno financeiro proporcional aos riscos assumidos.

Assim, o prazo definido concilia a atratividade para os investidores privados com a preservação do interesse público, além de alinhar-se a parâmetros reconhecidos na gestão patrimonial de imóveis públicos.

XII. Visita técnica

A visita técnica é facultativa; a licitante que não queira realizar a mesma deverá substituir por declaração que a mesma conhece totalmente o objeto licitado, não dando direito a posteriores questionamentos, sendo que esta declaração, deverá fazer parte dos documentos relativos à qualificação técnica.

As visitas podem ser agendadas através do e-mail: flaviagalarraga@portosrs.com.br

XIII. Reajuste

O valor do contrato será reajustado anualmente utilizando o Índice de Preços do Consumidor.

XIV. Condições de recebimento do objeto

Não se aplica.

XV. Amostras

Não se aplica.

XVI. Garantia de execução contratual

A CONTRATADA, em até 10 dias após a assinatura do contrato, prestará garantia no valor correspondente a 05% (cinco por cento) do valor total deste contrato, tendo seu valor atualizado nas mesmas condições nele estabelecidas.

O instrumento de garantia oferecido pela CONTRATADA deverá, obrigatoriamente, garantir a PORTOS RS, até o limite máximo de indenização, o reembolso dos prejuízos comprovadamente sofridos em relação às obrigações de natureza trabalhista, previdenciária e fundiária de responsabilidade da CONTRATADA, em decorrência de decisão em processo administrativo ou

sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, nas hipóteses de acordo entre as partes.

A CONTRATADA poderá optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

1. caução em dinheiro;
2. Seguro-garantia; ou
3. fiança bancária.

XVII. Garantia e/ou validade do objeto

Não se aplica.

XVIII. Orçamento estimado

Valor R\$

(X) Sigiloso (REGRA, art. 34, Lei 13.303/2016);

() Divulgado no Edital, mediante a seguinte justificativa: _____;

() Obrigatória a divulgação no Edital, pois trata-se de critério de julgamento por maior desconto ou melhor técnica.

XIX. Condições de pagamento:

As cobranças serão emitidas até o quinto dia útil do mês subsequente a utilização da área.

XX. Obrigações e responsabilidades do contratado:

- a) Receber a área descrita no Objeto deste contrato, nas condições em que se encontram;
- b) Desenvolver as atividades previstas neste Termo de Referência;
- c) Realizar o pagamento das taxas de ressarcimento de água, esgoto, coleta de lixo, energia elétrica e outras taxas, se houverem, cujo valor Serpa determinado através de rateio feito pela concedente, bem como quaisquer ônus que recaiam sobre a área utilizada, incluindo-se tributos municipais, estaduais ou federais;

- d) Conservar e manter a área permitida em perfeitas condições de funcionamento, conservação, limpeza, segurança e higiene, dando solução adequada à retirada de lixo;
- e) Apresentar durante a execução do contrato, se solicitado, documentos que comprovem estar cumprindo a legislação em vigor pertinente ao objeto e às obrigações assumidas na presente licitação, bem como, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários, fiscais e comerciais;
- f) Desmontar a edificação e instalações executadas, retirando suas estruturas e restituir a área objeto limpa e desobstruída de qualquer vestígio, com o terreno regularizado no momento do encerramento do presente Contrato;
- g) Responder diretamente por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que vierem a causar ao Concedente ou a terceiros, decorrentes de sua ação ou omissão, dolosa ou culposa, na execução do contrato, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita;
- h) Atender a legislação trabalhista e as leis sociais, assim como demais leis Federais, Estaduais e Municipais pertinentes a atividade a ser desenvolvida;
- i) Atender a legislação vigente sobre Prevenção de Acidentes, Segurança e Higiene do Trabalho;
- j) Providenciar pela concessionária, junto as autoridades públicas federais, estaduais e municipais, todas as licenças e autorizações necessárias ao uso regular da área a suas expensas;
- k) As licenças ambientais de operação devem ser providenciadas antes do início das atividades a serem desenvolvidas;
- l) A implantação e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e dos efluentes líquidos, conforme Lei Federal nº 12.305 de 02/10/2010;
- m) A segregação dos resíduos gerados no local, dispondo-os em cestos de coleta, adequadamente sinalizados e distribuídos, de acordo com a Resolução CONAMA nº 275/01;

- n) A destinação correta dos resíduos acumulados conforme disposto no item anterior;
- o) Elaboração de Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI) de suas instalações na área arrendada, em conformidade com as normas técnicas vigentes;
- p) Zelar pela manutenção, higiene, segurança, conservação do imóvel e em seu entorno, providenciando, inclusive, o cercamento da área com gradis de concreto (muro vazado) com altura mínima de 2,40m;
- q) Comunicar a Portos RS quaisquer ocorrências relacionadas ao imóvel concedido;
- r) A realização de quaisquer benfeitorias e obras só poderão ser realizadas com autorização expressa da Portos RS;
- s) As benfeitorias executadas pelo concessionário para adequação do imóvel não poderão ser descontadas dos valores devidos contratualmente;
- t) A Portos RS poderá ainda incidir outras obrigações, em respeito ao princípio da supremacia do interesse público, para salvaguardar o interesse coletivo e em especial os imóveis objeto da concessão.

XXI. Modelo de gestão do contrato

Os contratos deverão contar com dois fiscais, designados pela Gerência de Planejamento e Desenvolvimento, a qual será responsável por sua gestão.

Rio Grande, 07 de outubro de 2026

Fábio Silveira Machado

Presidente da Portos RS