



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

PARECER Nº 17.463/18.

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DA ÁREA CONSTITUÍDA DO COMPLEXO CAIS MAUÁ, NO PORTO DE PORTO ALEGRE, FIRMADO ENTRE A SUPERINTENDÊNCIA DE PORTOS E HIDROVIAS - SPH E A EMPRESA CAIS MAUÁ DO BRASIL S/A – CMB. PEDIDO DE REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO.

- a) A arrendatária, Cais Mauá do Brasil S/A – CMB, utilizou-se já de dois mecanismos contratuais previstos para reequilibrar o contrato: a suspensão do pagamento da remuneração devida à arrendante, com supedâneo na cláusula sexta, § 4º do contrato; e, antes disso, o benefício estipulado no § 1º da cláusula sexta do contrato, pagando apenas 10% do valor contratual.
- b) Se ainda houver desequilíbrio econômico-financeiro no contrato de arrendamento, tal desequilíbrio deverá ser cabalmente demonstrado e comprovado pela contratada, em procedimento administrativo próprio, seguindo os trâmites definidos na Resolução ANTAQ nº 3.220/14.

O presente Processo Administrativo, SPI nº 1068-0436/15-1, foi inaugurado pelo Ofício nº 045/2015 (fls. 02-04), de 22/04/2015, elaborado pela empresa Cais Mauá do Brasil S/A – CMB – e direcionado à Superintendência de Portos e Hidrovias – SPH. O conteúdo do documento diz respeito às dificuldades



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

enfrentadas na obtenção das licenças necessárias para a continuidade das obras civis de implantação do Projeto de Revitalização do Cais Mauá, no qual a CMB figura como arrendatária e a SPH figura como arrendante, por motivos não imputáveis àquela, quais sejam: (a) localização de manchas de óleo ascarel em locais específicos do Complexo Cais Mauá, que exigiram a suspensão do processo de licenciamento; (b) entraves na obtenção de licenças de demolição de estruturas no setor dos armazéns, especialmente do Armazém A7 e do Prédio CICOA-Cibrazém; c) atraso na liberação de licenças.

Ante tais fatos, a arrendatária requer a suspensão temporária da obrigação de pagamento da remuneração do arrendamento, nos termos do § 4º da Cláusula 6ª do Contrato de Arrendamento, bem como o cancelamento do boleto de cobrança emitido em 14/04/2015, referente ao mês 03/2015.

Às fls. 05-08, a arrendatária anexou a Comunicação nº 123/2014, na qual apresentou proposta de aditamento ao Contrato de Arrendamento celebrado em 23/12/2010, contemplando, dentre outras demandas, o pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, ante a modificação das condições inicialmente traçadas para o projeto. Foram acostados aos autos, ainda, os seguintes documentos:

- Quadro comparativo da proposta de alteração do contrato de arrendamento (fls. 09-36)
- Quadro resumo da proposta de alteração do contrato de arrendamento (fls. 37-38)
- Quadro de remuneração (fls. 39-41)
- Quadro de remuneração e ajustes (fls. 42-45)
- Sugestão de minuta do 4º Termo Aditivo (fls. 46-62)
- Sugestão de redação da Consolidação do Contrato de Arrendamento (fls. 63-78)
- Parecer Jurídico elaborado pelo Professor Arnaldo Wald (fls. 79-141)
- Relatório gerencial de evolução do EIA-RIMA e Licenciamento Ambiental (fls. 146-152)
- Linha do tempo: EIA-RIMA (fls. 155-157)



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO

- Documentos referentes à localização de óleo Ascarel nas dependências do Cais Mauá, o qual contém Bifenilas Policloradas, substâncias cuja fabricação e comercialização foram proibidas pela Portaria Interministerial n° 19, de 29/01/1981 (fls. 158-244)
- Documentos referentes aos pedidos de demolição do armazém A7 e do prédio CIBRAZÉM/CICOA (fls. 245-286 e 456-591)
- Relatório de passivos ambientais da área do Cais Mauá (fls. 287-411)
- Projeto de Remoção de Resíduos Sólidos (fls. 412-455)

À fl. 601, consta Informação da Diretoria Executiva da Superintendência de Portos e Hidrovias – SPH, de 24/04/2015, encaminhada à Secretaria de Transportes e Mobilidade – ST, com destino ao Agente Setorial desta Procuradoria-Geral do Estado, sugerindo a suspensão do pagamento da remuneração pelo prazo de até 180 dias para a obtenção das licenças, bem como a constituição de um grupo de trabalho para revisão e análise jurídica, contábil e financeira do Contrato de Arrendamento, para fins de, posteriormente, avaliar a proposta do Termo Aditivo n° 04.

Às fls. 602-605 a CMB apresentou complementação ao Ofício n° 045/2015, narrando o histórico de providências referentes ao licenciamento ambiental e ao licenciamento de obras de demolição. Ato contínuo, às fls. 606-607, consta análise de Engenheiro da SPH, confirmando a veracidade dos apontamentos realizados pela CMB no ofício n° 043/2015 sobre os passivos ambientais da área.

A cópia do processo administrativo 315-0436/14-3, referente à regularização de imóveis e bens passíveis de baixa, foi anexada às fls. 608-672, enquanto nas fls. 673 e 674 constam, respectivamente, os ofícios GAB/SPH n° 163/2015 e 142/2015, destinados à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assuntos Especiais da Prefeitura de Porto Alegre – RS, nos quais são solicitadas informações sobre as iniciativas tomadas pela CMB para a obtenção das licenças ambientais.

Em resposta a tais questionamentos, à fl. 675, o Secretário de Desenvolvimento e Assuntos Especiais informou que “a empresa Cais Mauá do Brasil está cumprindo todos os prazos para apresentação dos projetos e/ou complementações