



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado da Casa Civil
Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETIVO

O escopo da presente contratação é a elaboração de estudos técnicos especializados, de consultoria e apoio à Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial, vinculada à Secretaria de Estado da Casa Civil do Rio de Janeiro, visando o aprimoramento da gestão patrimonial imobiliária, com foco no levantamento e atualização do inventário existente, englobando a verificação vocacional dos imóveis e possibilidades de cessões, permissões e autorizações de uso, de forma a desonerar o Estado dos custos com manutenções dos imóveis, otimização da ocupação, reorganização da destinação dos imóveis e geração de receita ao Erário.

Objetiva ainda, a presente Contratação atender as orientações e Determinações do TCE/RJ, contidas na Prestação de Contas de Governo do Estado Rio de Janeiro, referente ao exercício de 2021 tratadas nos autos do Processo TCE/RJ 101.402-2/22, e Recomendação nº 36, constante na Prestação de Contas de Governo, referente ao exercício de 2022, proferida no autos do Processo TCE/RJ 104.095-8/2023 :

· **DETERMINAÇÃO Nº 9: À Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, por meio de sua Subsecretaria de Concessões, Parcerias e Patrimônio**

Adotar providências necessárias para melhoria de pessoal e de sistemas informatizados (Sispat) dedicados na sua atribuição de órgão central de gestão do patrimônio imobiliário estadual, em especial no tocante à atualização e validação cadastral, expedição de laudos, automatização do tratamento de dados com a adoção de novas ferramentas para o Sistema Sispat e sua integração com outros sistemas.

· **DETERMINAÇÃO Nº 10: À Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, por meio de sua Subsecretaria de Concessões, Parcerias e Patrimônio.**

Divulgar as informações disponíveis no Sispat para os órgãos, entidades e Poderes estaduais, bem como promover capacitações aos seus gestores para que conhecendo as informações do sistema, possam melhor gerir e controlar o patrimônio imobiliário estadual na ponta.

· **DETERMINAÇÃO Nº 11: À Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, por meio de sua Subsecretaria de Concessões, Parcerias e Patrimônio.**

Estudar possibilidade de o sistema Sispat gerar relatórios periódicos confiáveis a serem enviados para os órgãos, entidades e Poderes estaduais, para que tempestivamente, isto é, dentro do mesmo exercício, possam

regularizar a contabilização dos bens imóveis listados naqueles relatórios.

· **RECOMENDAÇÃO Nº 36: À Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial.**

Dotar de recursos humanos, tecnológicos, físicos e de capacitação visando a melhoria da capacidade operacional do Órgão Central de Gestão Patrimonial Imobiliária, para que possa bem cumprir suas competências dispostas no DE n.º 46.299/18 – art.6º e incisos.

Cumpramos ressaltar, que a contratação em tela, objetiva a inovação na inteligência para integração de base de dados e informações, permitindo-se assim, a evolução na gestão automatizada e modernização da gestão da ocupação de imóveis, garantindo-se confiabilidade nos dados, aumento da produtividade e capacidade de resposta e melhores escolhas públicas nas decisões sobre uso e gestão do Patrimônio Imóvel do Estado do Rio de Janeiro.

1.1 Identificação do objeto no SIGA

Código do Item:0294.003.0043 ID: 183096	Contratação de serviços técnicos especializados, para levantamento de informações, documentação existente em banco de dados físicos e digitais, integrados ou não, relacionados aos imóveis de posse ou propriedade do Estado do Rio de Janeiro, compreendendo análise preliminar, realização de vistoria, investigação documental, estudos individualizados para cada imóvel visando sua melhor forma de aproveitamento com sugestão de destinação para fins de ocupação.
--	---

2. DA JUSTIFICATIVA

A gestão do Patrimônio Imóvel próprio Estadual foi transferida para Secretaria de Estado da Casa Civil do Rio de Janeiro, por força do Decreto nº 48.023 de 07 de abril de 2022 e criada pelo Decreto nº 46.299 de 04 de maio de 2018, com o objetivo desta Pasta, ser o órgão central de gestão do acervo patrimonial imobiliário do Estado e articular as ações e atividades especializadas voltadas para a gestão do patrimônio imóvel do Estado, delegadas as respectivas competências para a Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial da SECC.

Competências essas, para intervenção e proposição de soluções relativas às necessidades de gestão patrimonial no âmbito do território estadual. A exemplo, quem compete oficialmente, organizar e atualizar normas, procedimentos, processos, sistemas informatizados e os recursos de toda natureza que sirva para a gestão patrimonial.

A gestão patrimonial dos imóveis do Estado tem como princípios norteadores a transparência, finalidade pública, acessibilidade, sustentabilidade, segurança e descentralização de competências, conforme traz o artigo 5º do decreto de criação. Somado a esse entendimento, temos o artigo 6º do mesmo dispositivo legal, que traz todas as medidas administrativas necessárias para gerenciar, criar políticas de gestão, regularização da titularidade e regularizar ocupações.

Ocorre que com o passar dos anos e diversas gestões se faz necessário um aperfeiçoamento na operacionalização, em especial, um saneamento de informações.

É sabido que durante anos grande parte dos imóveis pertencentes ao Estado do Rio de Janeiro foram adquiridos por meio de Execução Fiscal, dação em pagamento, desapropriação, venda e compra e doação, e por tal razão, na maioria das vezes encontram-se com documentação desatualizada, deficiente e/ou sem demarcação de áreas, ou ainda demarcação incorreta.

Desta forma, corroborando com as atribuições da Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial, se faz necessário localizar, vistoriar, atualizar o cadastro desses imóveis, com posterior regularização dominial, quando necessário, e subsequente definição quanto a destinação final de cada um deles, de acordo com suas características, ocupação, localização, condição; buscando melhor aproveitamento e destinação, ou ainda, possibilitando um incremento no faturamento dos cofres públicos.

Este Termo de Referência tem por objetivo contratar instituição especializada para efetuar estudos, análises e avaliações técnicas necessárias para propiciar à Secretaria de Estado da Casa Civil do Rio de Janeiro, de forma a sanear as informações, e propiciar condições adequadas para a implementação e acompanhamento de ações relevantes destinadas à mitigação das necessidades de gestão patrimonial imóvel do Estado.

DO OBJETO

Os serviços a serem executados, compreendem o levantamento de informações e documentações existentes em banco de dados físicos e digitais, integrados ou não, relacionados aos imóveis de posse e/ou propriedade do Estado do Rio de Janeiro, com intuito de:

- i) Mapear e caracterizar o inventário existente;
- ii) Realização de análise preliminar, contemplando a execução de vistoria na área e investigação documental;
- iii) Elaboração de Diagnóstico de cada uma das áreas, demonstrando o status atual de cada uma delas, no que tange a questão dominial, ocupação e regularidade;
- iv) Estudos individualizados para cada um dos imóveis, com objetivo de identificar a melhor forma de aproveitamento da propriedade;
- v) Propositura quanto a melhor forma de aproveitamento dos imóveis quanto à destinação e finalidade de ocupação desses imóveis;
- vi) Propositura de encaminhamento mais adequado ao caso concreto, com foco nos interesses da administração pública, levando-se em consideração para tanto, a orientação vocacional determinada pela Contratante.
- vii) Apoio técnico especializado no tratamento e organização do legado existente;
- viii) Digitalização dos documentos existente nos diversos bancos de dados, e centralização em sistema único, com observância da Lei de Digitalização – Decreto nº 10.278 de 18 de março de 2020;
- ix) Apoio técnico e especializado no acompanhamento de ações voltadas à governança e gestão do patrimônio,
- x) Gestão ativa e monitoramento periódico do próprio estadual, possibilitando acompanhamento de taxas, impostos, consumo, etc.

Trata-se portanto, de prestação de serviços técnicos especializados e consultoria para a realização de ações de regularização dominial, dos imóveis de posse e/ou propriedade do Estado de Rio de Janeiro, atualmente estimados em **3.990 (Três mil, novecentos e noventa)** imóveis constantes na Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial - SUBGAP, vinculada à Secretaria de Estado da Casa Civil do Rio de Janeiro.

3.1 Dados os requisitos da atuação integrada com outros setoriais e mesmo outros níveis de governo, os serviços serão executados considerando o seguinte faseamento. Dessa forma, devem ser previstos quatro níveis de estudos e produtos a serem contratados:

3.1.1 A. Análise Preliminar: Consiste no levantamento e mapeamento das áreas, com verificação e classificação dos documentos relacionados existentes, bem como posterior consolidação das informações coletadas, visando a definição de áreas prioritárias. Sendo exigido da Contratada capilaridade em todas as regiões do Estado do Rio de Janeiro, com capacidade comprovada de deslocamento a qualquer tempo e interlocução com os diferentes Cartórios Existentes e todos os municípios fluminenses.

Deverá contemplar:

- a) Realização de vistoria *in loco*;
- b) Investigação documental;
- c) Georeferenciamento das áreas.

B. Diagnóstico: Organização das informações coletadas na etapa anterior, com análise técnica dos documentos e dados obtidos, resultando em relatório multidisciplinar.

3.1.2 - Estudos de Viabilidade Vocacional dos Imóveis:

Concluído o diagnóstico, serão realizados estudos para identificar as possibilidades de destinação e/ou melhor aproveitamento.

Dentre as possibilidades previstas de propositura, estariam contempladas:

- Concessões e/ou Permissões de Uso;
- Medidas voltadas à regularização da Ocupação;
- Medidas voltadas a Desocupação;
- Exploração Comercial;
- Estruturação de Parcerias Público Privada - PPP's;
- Estruturação de Fundos Imobiliários.

3.1.3 – Regularização Fundiária:

Após a conclusão do estudo preliminar e diagnóstico, atrelado a vocação dos imóveis, com as irregularidades identificadas pertinentes à situação fundiária, poderão ser adotadas as ações necessárias para regularização das áreas. Para tanto, poderão ser realizadas as seguintes ações:

- Promoção de regularização dominial – transferência de Propriedade;
- Projeto de Retificação e Memorial Descritivo;

- Projeto de Destaque e Memorial Descritivo;
- Projeto de Unificação e Memorial Descritivo;
- Estudo e Levantamento de Confrontantes;
- Requerimento e Acompanhamento junto ao Cartório de registro de Imóveis e Demais Órgãos Competentes.

3.1.4 - Laudos de Avaliação Imobiliária: Realização de avaliação dos imóveis identificados com valor defasado na base de dados, ou ainda, com potencial de utilização distinta da atual, que precisam ser valorados para tomada de decisão.

3.1.5 - Estudos de Impacto: Relatórios realizados após a finalização dos diagnósticos e estudos vocacionais que visam demonstrar os benefícios, ganhos e economias possíveis, de acordo com as características e melhor aproveitamento sugerido a cada uma das áreas analisadas.

3.1.6 – Ações de Governança:

As medidas adotadas na fase de Governança se referem a ações transversais, durante a execução do contrato, de maneira independente das fases anteriores.

As Ações de Governança contemplam as seguintes fases:

A. Saneamento de Dados:

A.1: Apoio técnico na definição dos requisitos e estruturação para acervo digital e automatizada;

A.2: Operacionalização da digitalização e organização do acervo existente e novos dados coletados.

B. Gestão Patrimonial: Apoio técnico na elaboração dos requisitos, metodologia e indicadores que fortaleçam a gestão ativa.

C. Dados e Informações Patrimoniais: Apoio técnico na definição estratégica dos dados sensíveis e públicos para transparência ativa, portal e dados abertos.

D. Avaliação de Resultado Potencial: elaboração de um estudo com a avaliação dos impactos potenciais em decorrência das intervenções a serem implementadas sobre a gestão patrimonial.

3.2 METODOLOGIA TÉCNICA:

Caberá à contratada explicitar a metodologia que pretende utilizar para o adequado desenvolvimento dos trabalhos aqui tratados, cabendo, no entanto, prever para o desenvolvimento das atividades mediante:

3.2 1. Apresentação dos produtos a serem entregues incluindo atividades previstas, cronograma de execução, prazos e responsabilidades, bem como reuniões periódicas de acompanhamento dos trabalhos com a equipe técnica;

3.2.2. Análise conjunta da documentação relevante para a realização dos trabalhos, especialmente a relacionada com as questões de regulamentação das leis e adequação do aparato institucional;

3.2.3. No caso dos estudos de viabilidade vocacional dos imóveis, definir o modelo de negócios, em conjunto com a Contratante, contemplando:

- Aderência a toda legislação aplicável;
- Metas e resultados a serem atingidos;
- Modelo institucional mais apropriado, considerando os agentes envolvidos;
- Elaboração da matriz de riscos das propostas, sob as perspectivas dos interesses público e privados;
- Garantias mútuas;
- Avaliação dos impactos fiscais.

3.2.4. Participação em reuniões internas ou externas para discussão e/ou esclarecimentos relativos aos estudos realizados e aos produtos desenvolvidos.

3.2.5. A contratada deverá dispor de uma equipe técnica especializada, a ser por ela detalhada e integrada por profissionais de seu quadro de colaboradores, a qual, consideradas as especificidades dos trabalhos de análises e estudos técnicos exigidos deve contar, no mínimo, 01(UM) Coordenador Geral e 01(UM) profissional de cada área da Advocacia (Direito Administrativo/Civil e Imobiliário), da Arquitetura e Urbanismo, da Economia e da Tecnologia da Informação.

3.3 ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO DO OBJETO

A primeira condição a ser analisada para verificar a viabilidade de se fracionar o objeto da licitação é se tal fracionamento é viável técnica e economicamente.

Como consequência, a futura Contratada disponibilizará ferramentas e instrumentos com foco no saneamento de informações indispensável para a gestão efetiva dos imóveis próprios Estaduais e de sua posse, a partir de meios que garantam tanto a confiabilidade dos dados apresentados, como a sua constante atualização e disponibilidade.

Assim, pretende-se o levantamento de todas as informações e documentação existentes em banco de dados físicos e digitais, integrados ou não, relacionados aos imóveis de posse e/ou propriedade do Estado do Rio de Janeiro, buscando mapear e caracterizar todo inventário, para posterior realização de análise preliminar, contemplando a realização de vistoria na área e investigação documental, ações essas que possibilitarão a elaboração de Diagnóstico de cada uma das áreas, demonstrando o status atual de cada uma delas, no que tange a questão dominial, ocupação e regularidade, tornando o processo de tomada de decisão eficaz e eficiente, visando a efetiva utilização dos imóveis.

Para alcançar esses resultados será fundamental a implementação de uma base centralizada e integrada de conhecimento que reúna as demandas de mercado e utilização dos bens imóveis, realizando-se sua manutenção e atendendo a finalidade pública, de forma a possibilitar com o envio dos relatórios o monitoramento e encaminhamento de cumprimento destas demandas em um sólido modelo de gestão unificado de processos.

Não seria viável técnica e economicamente para a SECC promover a divisão em lotes do objeto, uma vez que a sua repartição poderia provocar inconsistências de informações e procedimentos distintos impactando

as metas de regularização da gestão imobiliária conforme fixadas. Desta forma, transformar o objeto do Certame em lotes provocaria uma quebra nos pilares do projeto, notadamente na unicidade das informações e controle do Estado sobre os serviços contratados.

A intenção do Estado é uniformizar a forma de contabilização, manutenção, vistoria, regularização e gestão dos imóveis próprios Estaduais, permitindo-se a sua melhor utilização por entes públicos e privados, conferindo celeridade aos processos de cessão e permissão de uso, com fito ao atingimento do interesse público nas ocupações vocacionais dos bens e que atendam a demanda da sociedade.

Neste sentido, vale citar jurisprudência do Tribunal de Contas da União que assentou o entendimento de que não se pode parcelar um objeto quando se perde a sua integralidade qualitativa, conforme se pode depreender do seguinte trecho do voto do relator do caso, Ministro Marcos Bemquerer:

“5. Como regra geral, nos termos do art. 23, § 1º, da Lei n. 8.666/1993, exige-se o parcelamento do objeto licitado sempre que isso se mostre técnica e economicamente viável. A respeito da matéria, esta Corte de Contas já editou a Súmula n. 247/2004, verbis: “É obrigatória a admissão da adjudicação por item e não por preço global, nos editais das licitações para a contratação de obras, serviços, compras e alienações, cujo objeto seja divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou perda de economia de escala, tendo em vista o objetivo de propiciar a ampla participação de licitantes...”

6. Depreende-se do dispositivo legal que a divisão do objeto deverá ser implementada sempre que houver viabilidade técnica e econômica para a sua adoção.

7. Desta feita, é mister considerar dois os aspectos básicos acima suscitados, quais sejam, o técnico e o econômico. Sob o primeiro, o parcelamento dependerá da divisibilidade do objeto licitado. No que concerne ao segundo quesito, o fracionamento deve ser balizado pelas vantagens econômicas que proporciona à Administração Pública, com a redução de custos ou despesas, de modo a proporcionar a obtenção de uma contratação mais vantajosa para a Administração.

8. Por pertinente, trago à baila escólio de Marçal Justen Filho: “O fracionamento em lotes deve respeitar a integridade qualitativa do objeto a ser executado. Não é possível desnaturar um certo objeto, fragmentando-o em contratações diversas e que importam o risco de impossibilidade de execução satisfatória.” (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 10. ed. São Paulo: Dialética, 2004. p. 209).

*9. Observando o objeto licitado e os itens constantes do Projeto Básico, mencionados nos itens 3 e 4 deste Voto, **entendo ser tecnicamente inviável o desmembramento do objeto da licitação, sob pena de desfigurar o objeto buscado pela Administração Pública, perdendo, assim, a sua a integralidade qualitativa, conforme demonstrarei adiante.***

10. Primeiramente, cumpre ressaltar que se trata de um empreendimento com cerca de cem mil metros quadrados, com novos equipamentos e máquinas de alto custo e serviços diversos e interligados. Verifica-se que há uma interdependência de sistemas de ar condicionado, de ventilação mecânica, elétrico, iluminação, bombas de incêndio, entre outros, que serão supervisionados ou gerenciados por um outro sistema integrador (de inteligência integrada), qual seja, o Sistema de Automação e Supervisão Predial - SSCP.

*11. Em síntese, **o SSCP consiste numa central de operação e supervisão dos diferentes sistemas e subsistemas interligados e interdependentes, o qual permite o acompanhamento e monitoramento das manutenções preventivas e corretivas de modo gerencial, sem solução de continuidade do funcionamento daquele Tribunal.***

*12. Desse modo, **a fragmentação do objeto em vários, ocasionado diversas contratações, poderá comprometer o funcionamento, à guisa concatenada, do serviço que se vislumbra obter, revelando risco de impossibilidade de execução satisfatória do serviço.***

13. Ainda sob a perspectiva técnica, impende lançar luzes sobre a centralização da responsabilidade em uma única empresa contratada, a qual considero adequada não apenas em vista do acompanhamento de problemas e soluções, mas mormente em termos de facilitar a verificação das suas causas e atribuição de responsabilidade, de modo a aumentar o controle sobre a execução do objeto licitado.

14. Por outras palavras, em vista das razões técnicas, a execução do serviço de manutenção predial, de forma integralizada, por um só particular se mostra mais satisfatória do que a se fosse efetuada por vários particulares, no presente caso.” (Acórdão 1946-42/06-P, Relator Marcos Bemquerer)

Da análise do precedente acima, verifica-se que o próprio TCU avalia aspectos de cada caso para se posicionar sobre a possibilidade de parcelamento do objeto contratado. Assim, no caso em questão, não restam dúvidas de que eventual parcelamento do objeto se mostra inviável sob a análise técnica, uma vez que de fato haveria um desvirtuamento do objeto pretendido pela Administração Pública.

Na mesma linha, a Portaria SPU/ME nº 10.571/2022, que institui a Plataforma Unificada de Gestão Imobiliária da União (SPUNet), promove o conceito de necessária integração do banco de dados e tratamento unificado de informações, de forma que pensar em várias contratações, sendo uma para cada objeto, poderia permitir a perda de informações, da celeridade de tratamento e criar obstáculos ao uso racional do bem imóvel.

Ademais, quando se avalia o que se pretende contratar, a análise do Termo de Referência também leva à conclusão pela inviabilidade técnica do fracionamento do objeto da licitação.

Outrossim, haveria em caso de fracionamento dos serviços, a necessidade de disponibilizar uma administração central e o eventual fracionamento do objeto implicará em replicar este custo para cada Contratada, o que certamente implica em perda da economia de escala sobre este aspecto, demandando, inclusive, uma revisão dos custos estimados para atendimento à demanda.

Da mesma forma, eventual fracionamento operacional poderia implicar em replicar os custos de uma reestruturação dos procedimentos das unidades, bem como em custos adicionais para integrar os procedimentos diversos de cada contrato.

Assim, sob a ótica dos custos que serão transferidos à iniciativa privada, verifica-se que o parcelamento do objeto implicará necessariamente em perda do ganho de escala estimado com a contratação única.

Sob a ótica do Estado, também deve ser avaliada eventual vantagem de se fracionar o objeto. No caso concreto, cuja gestão e fiscalização contratual é bastante complexa, mostra-se relevante o fato de que, existindo apenas um único contrato, o Estado poderá concentrar uma equipe apenas na gestão e fiscalização contratual, demandando apenas uma fonte de relacionamento privada, o que simplifica e torna mais eficiente a gestão pública.

Eventual fracionamento demandaria uma equipe maior para analisar as diversas demandas de contratadas distintas, com interlocutores distintos, o que certamente implicaria em um custo regulatório e de fiscalização maior para o Estado.

Ademais, a realização de um único contrato permite ao Estado maior controle nas etapas de implantação, operação e gestão das unidades, pois haverá um único padrão de projeto da parte tecnológica e operacional para avaliar, dentre outros aspectos.

Neste sentido, transcreve-se o seguinte trecho do voto do Ministro Relator Marcos Bemquerer em caso similar:

“13. Ainda sob a perspectiva técnica, impende lançar luzes sobre a centralização da responsabilidade em uma única empresa contratada, a qual considero adequada não apenas em vista do acompanhamento de problemas e soluções, mas mormente em termos de facilitar a verificação das suas causas e atribuição de responsabilidade, de modo a aumentar o controle sobre a execução do objeto lícitado.

14. Por outras palavras, em vista das razões técnicas, a execução do serviço de manutenção predial, de forma integralizada, por um só particular se mostra mais satisfatória do que a se

*fosse efetuada por vários particulares, no presente caso.”
(Acórdão 1946-42/06-P)*

O Acórdão do TCU acima citado apenas corrobora o quanto aqui exposto, de que a contratação única melhora o controle e a fiscalização do Estado.

Por fim, a terceira condição a ser analisada é se a realização da licitação sem parcelamento do objeto não diminuiria a concorrência e poderia implicar em eventual direcionamento da licitação para grupo com maior capacidade econômico-financeira. No entanto, a realização do projeto em lote único não diminui a concorrência, pelos seguintes motivos:

- ✓ Valor inicial da adequação da infraestrutura é pequeno, o que permite a participação de empresas de porte médio;
- ✓ O mercado possui competidores com capacidade de participação;
- ✓ Projeto fica mais atrativo para os investidores, o que incentiva a apresentação de preços competitivos;
- ✓ O edital permitirá a participação de empresas em consórcio.

Assim, não se tratando de um projeto que envolve investimentos, verifica-se que o escopo do certame não constitui uma barreira de entrada para empresas de médio porte e prestadoras de serviços.

Noutro ponto, ao promover o lote único, o contrato mostra-se mais atrativo para os investidores/licitantes, o que reflete incentivo a participação das empresas, gerando assim uma expectativa de propostas comerciais competitivas e mais vantajosas à Administração.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

A solução escolhida foi a Contratação de empresa especializada, por meio de procedimento licitatório na modalidade “pregão” para o saneamento de informações, objetivando seja realizado o levantamento de todas as informações e documentação existentes em banco de dados físicos e digitais, integrados ou não, relacionados aos imóveis de posse e/ou propriedade do Estado do Rio de Janeiro, buscando mapear e caracterizar todo inventário, para posterior realização análise preliminar, contemplando a realização de vistoria na área e investigação documental, ações essas que possibilitarão a elaboração de Diagnóstico de cada uma das áreas, demonstrando o status atual de cada uma dela, no que tange a questão dominial, ocupação e regularidade.

Posteriormente, serão elaborados estudos individualizados para cada um dos imóveis, a partir do qual objetiva-se identificar a melhor forma de aproveitamento da área, com sugestão de destinação quanto a finalidade de ocupação desses imóveis, e propositura de encaminhamento mais adequado ao caso concreto, e interesses da administração pública, levando-se em consideração para tanto, a orientação vocacional de cada um deles.

Em paralelo, serão realizados os serviços de tratamento do legado existente, com organização e digitalização de todos os documentos existente nos mais diversos banco de dados, e centralização em sistema único, que poderá ser desenvolvido de maneira customizada para atender as necessidades do projeto, e em conformidade com a Lei de Digitalização – Decreto nº 10.278 de 18 de março de 2020.

5. PRAZO DO CONTRATO

A vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir de dd/mm/aaa, desde que posterior à data de publicação do extrato deste instrumento no D.O., valendo a data de publicação do extrato como

termo inicial de vigência, caso posterior à data convencionada no contrato, podendo ser prorrogado na forma prevista no § 1º do artigo 57 da Lei nº 8.666/93.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE E DA CONTRATADA

6.1. Constituem obrigações do CONTRATANTE:

- 6.1.1.** Efetuar os pagamentos devidos à **CONTRATADA**, nas condições estabelecidas nesta contratação;
- 6.1.2.** Fornecer à **CONTRATADA**: documentos, informações e demais elementos que possuir e pertinentes à execução da presente contratação;
- 6.1.3.** Exercer a fiscalização da contratação;
- 6.1.4.** Receber provisória e definitivamente o objeto contratado, nas formas definidas no edital.

6.2. Constituem obrigações da CONTRATADA:

- 6.2.1.** Entregar os produtos(serviços), na quantidade, qualidade, local e prazos especificados na solicitação de fornecimento em atendimento a este termo de referência, a Proposta de Preços e da legislação vigente;
- 6.2.2.** Entregar o objeto contratado sem qualquer ônus para o CONTRATANTE, estando incluído no valor do pagamento todas e quaisquer despesas, tais como tributos, transporte, seguros, encargos trabalhistas, remuneração de seus empregados;
- 6.2.3.** Comunicar ao Fiscal da contratação, por escrito e tão logo constatado problema ou a impossibilidade de execução de qualquer obrigação contratual, para a adoção das providências cabíveis;
- 6.2.4.** Indenizar todo e qualquer dano e prejuízo pessoal ou material que possa advir, direta ou indiretamente, do exercício de suas atividades ou serem causados por seus prepostos à CONTRATANTE ou terceiros.
- 6.2.5.** Credenciar junto a **Secretaria de Estado da Casa Civil** funcionário (representante) que atenderá às requisições do objeto deste termo de referência.

7. GARANTIA CONTRATUAL

- 7.1** Exigir-se-á do licitante vencedor, em até 05 (cinco) dias úteis contados da data da assinatura do contrato, uma garantia da ordem de 2% (dois por cento) do valor do contrato, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, a ser prestada em qualquer modalidade prevista pelo § 1º, art. 56 da Lei Federal nº 8.666/93.
- 7.2** A garantia prestada não poderá se vincular a outras contratações, salvo após sua liberação.
- 7.3** Caso o valor do contrato seja alterado, de acordo com o art. 65 da Lei Federal 8.666/93, a garantia deverá ser complementada no prazo de 72 (setenta e duas) horas, para que seja mantido o percentual de 2% (dois) por cento do valor do Contrato.
- 7.4** Nos casos em que valores de multa venham a ser descontados da garantia, seu valor original deverá ser recomposto no prazo de 72 (setenta e duas) horas, sob pena de rescisão administrativa do contrato.
- 7.5** A justificativa para o percentual de garantia estipulado em 2% (dois por cento), se dá nos seguintes termos:
 - a) A quantidade de imóveis a serem saneados é elevada, ao considerar que o serviço comumente alcança sua conclusão no médio prazo, para cada caso tratado.

- b) Embora o serviço técnico tenha natureza simples e se enquadre em objeto comum, requer extensas horas de levantamento, análise documental, laudo de vistoria e estudos de viabilidade vocacional de sua ocupação, além da necessidade de realização de pesquisas complementares em diferentes órgãos externos.
- c) Considerando o somatório elevado do objeto, as necessidades de extensas análises e pesquisas documentais, associados ao prazo contratual de 36 meses, entende-se que o percentual da garantia apresentada, no montante de 2% (dois por cento) do valor firmado no momento da contratação, é suficiente para cobrir parte dos riscos do contrato, restando razoável sua estipulação, e alinhado com o que é aplicado pelo mercado.
- d) Destaca-se que, em conformidade com o art. 56 da Lei nº 8.666/93, a instituição do elemento da garantia contratual tem a finalidade de assegurar a plena execução dos contratos que vierem a ser celebrados, bem como promover o pagamento de multas que, porventura, possam ser aplicadas pela Administração.
- e) A garantia de execução é um instrumento essencial ao ajuste celebrado, e a possibilidade de sua exigência é uma prerrogativa da Administração, que busca assegurar a qualidade e o elevado desempenho durante a execução do contrato, na medida em que:

“(...) A exigência de garantia está adstrita ao poder discricionário do Administrador; considerando, é claro, o interesse público. É o que se depreende do art. 56 da Lei de Licitações.

No entanto, se tal prestação é estabelecida no instrumento convocatório e no termo contratual, como nos casos em exame, o Administrador não pode deixar de exigí-la alegando seu poder discricionário, pois que vinculado aos termos do edital e do contrato.

A não exigência da prestação da garantia, nesses casos, implica grave infração à norma legal e regulamentar”. (TCU, Decisão nº 473/1999 – Plenário).

- f) Ressalta-se que, em razão de todo contrato administrativo dever atender à finalidade pública, o inadimplemento ou o adimplemento sem conformidade acarreta lesão não apenas à Administração contratante, mas ao Erário. Portanto, mediante a exigência de prestação de garantias pelos contratados, a Administração tem por objetivo reduzir o risco de ocorrência de má execução, ou na hipótese dessa se constatar, assegurar uma rápida composição das perdas sofridas em decorrência da inexecução ou execução irregular.
- g) Considera-se, ainda, quando observado risco de lesão ao Erário, dado o descumprimento por meio da Contratada, a obrigatoriedade de prestação de garantia representa um instrumento para amenizar os impactos, caso o contratado não seja capaz de executar integralmente e/ou satisfatoriamente o serviço demandado.

8. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

8.1. Para fins de comprovação de qualificação técnica deverá ser apresentada a comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação;

8.2. A comprovação de aptidão referida no item anterior, será feita mediante apresentação de atestado(s) fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, na forma do artigo 30, II c/c §4º, da Lei Federal nº 8.666/93;

8.3. O(s) atestado(s) deve(m) conter: o nome, endereço e o telefone de contato do(s) atestador(es), ou qualquer outro meio com o qual o Órgão possa valer-se para manter contato com a(s) pessoa(s) declarante(s), e a razão social e dados de identificação da instituição emitente como CNPJ, endereço e telefone;

8.4. O(s) atestado(s) deve(m) comprovar a aptidão para fornecimento de um quantitativo de pelo menos 50%

(cinquenta por cento) do total de itens ou do serviço a serem arrematados;

8.5. Para atendimento do percentual indicado no subitem anterior, será admitido o somatório de atestados, desde que se refiram a fornecimentos/serviços realizados compatíveis com o objeto desta licitação.

9. DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO FINANCEIRA EXIGIDA

Como condição de habilitação econômico-financeira, será exigido das licitantes:

a) Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do resultado do último exercício social, já exigíveis e apresentados 'na forma da legislação em vigor', acompanhado do demonstrativo das contas de lucros e perdas, vedada a sua substituição por balancetes ou por balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data de apresentação da proposta.

b) Índice de Liquidez Geral: somente serão qualificados os Licitantes que obtiverem Índice de Liquidez Geral (ILG) igual ou maior do que 1 (um), apurado nas demonstrações financeiras do último exercício financeiro, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$ILG = \frac{ATIVO\ CIRCULANTE + REALIZÁVEL\ A\ LONGO\ PRAZO}{PASSIVO\ CIRCULANTE + EXIGÍVEL\ A\ LONGO\ PRAZO} > OU = 1$$

c) Índice de Liquidez Corrente: somente serão qualificados os Licitantes que obtiverem Índice de Liquidez Corrente (ILC) igual ou maior do que 1 (um), apurado nas demonstrações financeiras do último exercício financeiro, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$ILC = \frac{ATIVO\ CIRCULANTE}{PASSIVO\ CIRCULANTE} > OU = 1$$

d) Índice de Endividamento: somente serão qualificados os Licitantes que obtiverem Índice Endividamento (IE) igual ou menor do que 1 (um), apurado nas demonstrações financeiras do último exercício financeiro, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$IE = \frac{PASSIVO\ CIRCULANTE + EXIGÍVEL\ A\ LONGO\ PRAZO}{ATIVO\ TOTAL} = OU < 1$$

10. DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

Os serviços em questão classificam-se como bens comuns nos termos do parágrafo único, do art. 1º da Lei Federal 10.520 de 2002, por apresentarem padrões de qualidade e desempenho objetivamente neste termo de referência determinados, por meio de especificações usuais do mercado, desta forma serão licitados na modalidade de Pregão, forma Eletrônica, aplicando-se, subsidiariamente, a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Não havendo parcelamento do objeto. Lote único.

11. DO LOCAL DE ENTREGA

11.1. Os produtos deverão ser entregues na sede da Secretaria de Estado da Casa Civil, situada na rua Pinheiro Machado, s/n – Laranjeiras – RJ, em horário comercial, compreendido entre 08h a 17h.

12. DA PROPOSTA COMERCIAL

12.1 Caberá à interessada detalhar a metodologia que pretende utilizar para o adequado desenvolvimento e escopo dos trabalhos aqui tratados.

12.2 A proposta comercial deve ser apresentada com o planejamento preliminar de entrega de todos os produtos, observando o cronograma de execução constante do Anexo C, acompanhada de documentos de qualificação técnica da empresa e especificação dos responsáveis, com experiência na prestação de serviços técnicos e de consultoria especializados em Projetos similares ao que aqui se apresenta.

13. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS E CRITÉRIO DE PREÇOS

13.1. O critério de julgamento empregado na seleção da proposta mais vantajosa para a administração será o de menor preço global, conforme dispuser o edital.

14. DO RECEBIMENTO E DA FISCALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

14.1 FORMA DE EXECUÇÃO:

Os produtos objeto da contratação, serão realizados de maneira evolutiva, conforme determinação da Contratante, por meio de Ordens de Serviço que atenderá os prazos fixados no cronograma físico financeiro parte integrante deste Termo, que especificarão a região de atuação e a relação dos imóveis onde os serviços deverão ser realizados prioritariamente.

Para tanto, deverão ser apresentados:

- Plano de Trabalho;
- Relatórios ao final do cumprimento de cada Ordem de Serviço contendo produtos técnicos, consolidando os resultados das atividades desenvolvidas no período, contendo sua caracterização, objetivos e metodologia adotada.
- Os relatórios deverão ser entregues em meio digital, quando solicitado, em uma via impressa, posteriormente.
- Juntamente aos Relatórios de Produtos Técnicos, a instituição contratada deverá elaborar um resumo executivo com as principais informações desses relatórios e, mediante solicitação, efetuar apresentações de seus principais pontos.

14.2. Objeto deverá ser executado, fielmente, de acordo com as cláusulas avençadas, nos termos do instrumento convocatório, do Termo de Referência, do cronograma de execução do instrumento contratual e da legislação vigente, respondendo o inadimplente pelas consequências da inexecução total ou parcial;

14.3. A execução do objeto contratado será acompanhada e fiscalizada por comissão de fiscalização composta por 3 (três) membros do CONTRATANTE, especialmente designados pelo Ordenador de Despesas, conforme ato de nomeação;

14.4. Os serviços cujos padrões de qualidade e desempenho estejam em desacordo com a especificação do edital e do Termo de Referência deverão ser recusados pelo responsável pela execução e fiscalização do instrumento contratual, que anotará em registro próprio as ocorrências e determinará o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados. No que exceder à sua competência, comunicará o fato à autoridade superior, em 5 (cinco) dias, para ratificação;

14.5. A instituição e a atuação da fiscalização não exclui ou atenua a responsabilidade da **CONTRATADA**,

nem a exime de manter fiscalização própria;

14.6. De acordo com os artigos 73 e 76 da Lei nº 8.666/93, o objeto contratado será recebido da forma como se segue:

- a) Provisoriamente, imediatamente depois de efetuada a entrega, para efeito de posterior verificação de conformidade do produto com as especificações do Edital da Licitação;
- b) Definitivamente, após verificação da sua conformidade com as especificações contidas na proposta apresentada e/ou no edital e seus anexos, no prazo máximo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento provisório.

14.7. A entrega do objeto pela empresa e seu recebimento pelo órgão gerenciador não implicam sua aceitação definitiva, que será caracterizada pela atestação da nota fiscal/fatura correspondente.

14.8. O recebimento definitivo ficará condicionado à observância de todas as cláusulas e condições fixadas neste instrumento e na proposta comercial, bem como ao atendimento de eventuais solicitações no sentido de que a Contratada promova a substituição do objeto entregue fora das especificações.

14.9. Os serviços serão recusados:

- a) Quando entregues com especificações técnicas diferentes das constantes no Termo de Referência e determinados pelos Técnicos do Patrimônio Imóvel e na proposta comercial da Licitante;

14.10. Ocorrendo a recusa, a Contratada deverá refazer os serviços, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados da comunicação feita pelo órgão gerenciador.

14.11. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil da Contratada em face da lei e desta contratação;

15. INCIDÊNCIA DO PROGRAMA DE INTEGRIDADE

Consta no art. 1º da Lei Estadual nº 7.753/17 (a qual dispõe sobre a instituição do Programa de Integridade às pessoas jurídicas que contratarem com a Administração do ERJ) que:

“Art. 1º - Fica estabelecida a exigência do Programa de Integridade às empresas que celebrarem contrato, consórcio, convênio, concessão ou parceria público-privado com a administração pública direta, indireta e fundacional do Estado do Rio de Janeiro, cujos limites em valor sejam superiores ao da modalidade de licitação por concorrência, sendo R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para obras e serviços de engenharia e R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) para compras e serviços, mesmo que na forma de pregão eletrônico, e o prazo do contrato seja igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias.”

A Contratada deve declarar possuir, no ato de assinatura do contrato, Programa de Integridade para proteger a administração pública estadual dos atos lesivos que resultem em prejuízos financeiros causados por irregularidades, desvios de ética e de conduta e fraudes contratuais.

16. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

16.1. Os pagamentos serão realizados pela Contratante, em até 30 (trinta) dias corridos contados da entrega pela Contratada do cumprimento das Ordens de serviços, atendidos os prazos constantes do Cronograma Físico Financeiro Anexo C deste TERMO, e de acordo com as faturas aprovadas pela Comissão de Fiscalização do Contrato.

16.2. - No caso da CONTRATADA estar estabelecida em localidade que não possua agência da instituição financeira contratada pelo Estado ou caso verificada pelo CONTRATANTE a impossibilidade de a CONTRATADA, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pelo Estado, abrir ou

manter conta corrente naquela instituição financeira, o pagamento poderá ser feito mediante crédito em conta corrente de outra instituição financeira. Nesse caso, eventuais ônus financeiros e/ou contratuais adicionais serão suportados exclusivamente pela CONTRATADA.

16.3. Considera-se adimplemento o cumprimento da prestação com a entrega do objeto, devidamente atestada pelo (s) agente(s) competente(s), acompanhada das certidões pertinentes, de forma a comprovar a manutenção de suas condições de habilitação no Certame e regularidades fiscais, tributárias e jurídicas.

16.4. Caso se faça necessária a reapresentação de qualquer fatura por culpa do CONTRATADO, o prazo ficará suspenso, prosseguindo a sua contagem a partir da data da respectiva reapresentação.

16.5. Os pagamentos eventualmente realizados com atraso, desde que não decorram de ato ou fato atribuível ao CONTRATADO, sofrerão a incidência de atualização financeira pelo IPCA/IBGE, e juros moratórios de 0,5% ao mês, calculado pró-rata die, e aqueles pagos em prazo inferior ao estabelecido neste Edital serão feitos mediante desconto de 0,5% ao mês pró-rata die.

16.6. O contratado deverá emitir Nota Fiscal Eletrônica – NF-e, consoante o Protocolo ICMS nº 42/2009, com a redação conferida pelo Protocolo ICMS nº 85/2010, e caso seu estabelecimento esteja localizado no Estado do Rio de Janeiro, deverá observar a forma prescrita nas alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, do §1º, do art. 2º, da Resolução SEFAZ nº 971/2016.

17. POSSIBILIDADE DE PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

17.1. Será permitida a participação de licitantes em regime de consórcio.

17.2 Justifica-se a participação, como uma estratégia eficaz para promover a eficiência, a concorrência, a qualidade e a gestão de riscos na presente contratação, vejamos :

1. **Ampliação da Concorrência:** A participação de consórcios pode atrair um maior número de empresas interessadas na licitação, o que pode aumentar a concorrência. Isso geralmente leva a preços mais competitivos e melhores condições para o setor público.
2. **Aproveitamento de Expertise Combinada:** Em muitos projetos complexos, um consórcio pode reunir várias empresas com conhecimentos técnicos e recursos complementares. Isso pode resultar em soluções mais completas e eficazes para atender às necessidades do projeto.
3. **Distribuição de Riscos:** A formação de consórcios permite que os riscos associados a um projeto sejam compartilhados entre as empresas participantes. Isso pode proteger o interesse público, pois reduz o risco de uma única empresa não ser capaz de cumprir suas obrigações contratuais.
4. **Redução de Despesas Administrativas:** A gestão de um único consórcio pode ser mais eficiente em termos de despesas administrativas em comparação com a gestão de vários contratos individuais com empresas separadas.
5. **Acesso a Recursos e Tecnologia:** A participação de consórcio pode permitir o acesso a recursos financeiros, tecnológicos e de equipamentos que não estariam disponíveis para uma única empresa.
6. **Promoção da Inovação:** A colaboração entre empresas em um consórcio pode estimular a inovação e a pesquisa, resultando em soluções mais avançadas e eficientes.

18. POSSIBILIDADE DE PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVA

18.1. Não será admitida participação de cooperativas de trabalho, uma vez que o objeto licitado não se trata de mão de obra residente.

19. POSSIBILIDADE DE SUBCONTRATAÇÃO

19.1. Será permitida a subcontratação parcial, quanto ao serviço de Análise Preliminar e laudos de avaliação imobiliária.

19.2 A subcontratação parcial destes serviços é conveniente diante da necessidade de assegurar a celeridade das entregas a fim de subsidiar os estudos de impacto e Ações de Governança, devendo ser observado o limite legal.

20. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

20.1. As despesas com a execução do presente objeto correrão à conta das dotações orçamentárias da Secretaria de Estado da Casa Civil, assim classificadas:

FONTE: 1.500.100

PROGRAMA DE TRABALHO: 14010.04.122.0434.4482

NATUREZA DA DESPESA: 3.3.9.0.39.84

21. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E DEMAIS PENALIDADES

21.1. Para as sanções administrativas e penalidades, serão levadas em conta a legislação Federal que rege a matéria concernente às licitações e contratos administrativos.

22. ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO

22.1 O Contrato será avaliado por Acordo de Nível de Serviço – ANS, conforme disposições do Anexo D: Acordo de Nível de Serviço.

23. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

23.1 Caberá à Contratada responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica.

23.2 É obrigatória a manutenção, durante toda a vigência do contrato, das condições de habilitação e de qualificação exigidas, sendo vedada a transferência a terceiros e/ou subcontratação de qualquer uma das obrigações assumidas.

24. ASSINATURA DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.

Mariana Assis da Matta Xavier

Assessora

Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial

Secretaria de Estado da Casa Civil

ID: 5114295-3

Adenilson Luiz Theodoro da Silva

Assistente II

Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

FABIO TADEU NICOLOSI SERRÃO

Subsecretário de Gestão Administrativa e Patrimonial - SUBGAP

Secretaria de Estado da Casa Civil – SECC

Rio de Janeiro, 26 dezembro de 2023



Documento assinado eletronicamente por **Mariana Assis da Matta Xavier, Assistente II**, em 26/12/2023, às 12:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Adenilson Luiz Theodoro da Silva, Assistente II**, em 26/12/2023, às 14:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fabio Tadeu Nicolosi Serrão, Subsecretário**, em 26/12/2023, às 16:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **65889418** e o código CRC **CF8A6E8F**.

Referência: Processo nº SEI-150001/022404/2023

SEI nº 65889418

Rua Pinheiro Machado, S/Nº, Palácio Guanabara - Bairro Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22231-090
Telefone: