



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes
Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

ANEXO 03

TERMO DE REFERÊNCIA

I - DO OBJETO:

Constitui objeto deste Termo de Referência o Chamamento Público para locação do novo espaço a receber a sede da CODERTE.

II – DA JUSTIFICATIVA:

A CODERTE funciona, desde JUNHO de 2009, em edifício comercial localizado em Rua Visconde de Inhaúma, 65, Centro, Rio de Janeiro, CEP 20.091-007. Contudo, foi realizada a venda do prédio onde funciona a sede da CODERTE.

Por outro lado, o contrato de locação já se encontra vencido e não permaneceu interesse da Companhia na realização da renovação do contrato de locação.

É verdade que, o atual contrato de locação do imóvel que comporta a Companhia apresentou um aumento substancial nos valores de locação, não sendo compatível com as características do imóvel – de aproximadamente 70 anos de existência.

As anomalias e falhas detectadas no prédio atual constituem não conformidades que impactam na perda precoce de desempenho real ou futuro dos elementos construtivos, e redução de sua vida útil projetada.

Portanto, podem comprometer a segurança, operacionalidade, a habitabilidade, saúde dos usuários, conforto térmico, conforto acústico, conforto luminoso, conforto funcional, acessibilidade, durabilidade, manutenibilidade, dentro outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR 15575:2013.

Hoje a força de trabalho dos órgãos internos da CODERTE, situadas no edifício atual é composta por 80 (oitenta) funcionários, colaboradores e extraquadros, onde são distribuídos em 05 (cinco) setores:

1. Presidência;
2. Vice-Presidência;
3. Diretoria Jurídica;
4. Diretoria Técnica e Operacional;
5. Diretoria de Administração e Finanças.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes
Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

Essa quantidade de pessoas reflete a necessidade imediata da CODERTE, que apresenta acentuada carga de trabalho, verificando-se que a estrutura do prédio atual não comportaria aumento no limite ao volume de pessoas a serviço dos órgãos, bem como as eventuais reestruturações tecnológicas para comportar a evolução dos tele trabalhos.

III – FUNDAMENTAÇÃO:

A locação do imóvel, ao primeiro momento, poderia ser fundamentada no art. 29, inciso V da Lei Federal nº 13.303/16, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

Porém, conforme se estipula no art. 28 da Lei Federal nº 13.303/16, a princípio é exigível procedimento de licitação para a locação de bens.

De certo, que durante a pandemia houve inúmeras desocupações de imóveis na área central do Rio de Janeiro e, por esse infortuno, pode haver grande oferta de imóveis para serem locados, se faz necessário usar de procedimentos auxiliares da licitação para que possa ser vislumbrado se há locadores em potencial, na forma do art. 63, inciso I e art. 64 da Lei Federal nº 13.303/16.

IV – JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA DEFINIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel a ser alocado deverá, obrigatoriamente, atender os seguintes requisitos:

1. Preferencialmente, localização no **centro do Rio de Janeiro**;
2. Possuir área construída **mínima de 900,00** (novecentos) metros quadrados;
3. Possuir acessibilidade completa para pessoas com deficiência (PcD) e pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE);
4. Apresentar acesso facilitado a transportes coletivos, em avenidas principais da cidade do Rio de Janeiro;
5. Apresentar proximidade a lojas e serviços, como restaurantes e pontos de alimentação, agências bancárias, entre outros;
6. Possuir portaria com acesso devidamente monitoradas, com segurança;



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

7. Possuir no mínimo de 02 (dois) elevadores de acesso aos andares superiores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
8. No mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a colocação de geladeira, fogão e forno de micro-ondas;
9. Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;
10. Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento com aparelhos de ar condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente, que serão fornecidos e instalados pela LOCADORA;
11. Dispor de garagem demarcada e devidamente sinalizada para veículos oficiais;
12. Iluminação de emergência;
13. Escadas de emergência com portas corta-fogo;
14. Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio
15. Apresentar plano de combate a incêndio e brigadistas;
16. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
17. Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras;
18. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
19. Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação.
20. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
21. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
22. E todos os itens constados nos Parâmetros Técnicos de Avaliação em anexo.

V – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

Configuram as obrigações da LOCATÁRIA:

1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado em contrato;



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando de vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores;
8. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
10. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

V – OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

Configuram as obrigações da LOCADORA:

1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Termo de Referência;
2. Após assinatura do contrato, a LOCADORA apresentará, para aprovação da LOCATÁRIA, planta baixa, com especificações de materiais e serviços, para as áreas de expediente, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

3. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício;
4. Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA, assim como atender às exigências para a instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e a instalação de divisórias e de equipamentos de ar condicionado, entre outras;
5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
8. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização de vistoria;
9. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando às importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
12. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo;
14. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

VI – CONTRATAÇÃO:

As obrigações decorrentes da presente Dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a CODERTE, doravante denominada LOCATÁRIA, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 13.303/16, e das demais normas pertinentes.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

VII – PRAZO DE LOCAÇÃO:

O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

VIII – FORMAS DE REAJUSTE:

A forma de reajuste será feita da forma anual, de acordo com o IPCA Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

IX – PREÇO:

O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta e, logo após, serem negociados os valores entre os contratantes tendo, antes de formalizado o contrato, uma avaliação prévia do preço de mercado, a ser empreendida para comprovar compatibilidade da proposta aceita com o valor de mercado.

X – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

A Diretoria de Administração e Finanças deverão informar a dotação orçamentária do qual correrão as despesas com a locação do imóvel.

XI - APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA:

A proponente deverá apresentar a proposta em conformidade com o modelo do ANEXO I – Formulário para Apresentação de Proposta de Preço.

A proposta deverá ser entregue no edifício da sede da CODERTE, em envelope fechado e lacrado, no período a ser informado em Chamamento.

Não serão recebidos envelopes após o período marcado no subitem anterior



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação.

Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel e o valor total para 01 (um) ano, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento Convocatório.

Juntamente com a proposta de preço, a interessada deverá apresentar ainda as seguintes declarações, assinadas pelo representante legal do proponente:

- a) Anexo II – Declaração de Inexistência de Fato Superveniente à Habilitação;
- b) Anexo III - Declaração de não emprego de Mão-de-obra de Menor;
- c) Anexo IV – Declaração de elaboração independente de proposta;

A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (setenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

XII – DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA:

O Proponente que apresentar a menor proposta será convocado para apresentar os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão ser apresentados em envelope fechado e lacrado.

- a) Endereço do imóvel;
- b) Número de pavimentos;
- c) Área de expediente (total e por pavimento);
- d) Área total do imóvel;
- e) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
- f) Cópia autenticada do Registro de imóvel;



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

g) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;

h) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas.

Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação (regularidade fiscal e trabalhista) do proponente, verificar-se-á o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a futura contratação, mediante consulta aos seguintes cadastros:

1. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br);
2. II. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);
3. III. Cadastro Informativo de Débitos não Quitados - CADIN, de que trata a Lei nº 10.522/2002.

As proponentes deverão comprovar a sua regularidade fiscal e trabalhista. A comprovação poderá ser efetuada pela apresentação das seguintes documentações:

1. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuinte Municipal;
2. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, mediante apresentação de Certidão (Negativa ou Positiva com efeitos negativos) de Regularidade Fiscal, da localização do bem;
3. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, mediante apresentação de Certidão (Negativa ou Positiva com efeitos negativos) de Regularidade Fiscal, do domicílio ou sede do proponente;
4. Prova de regularidade para com a Procuradoria Geral do Estado, mediante a apresentação de Certidão (Negativa ou Positiva com efeitos negativos) de Dívida Ativa do Estado, ressaltando que esta, somente será exigida dos proponentes com domicílio ou sede no Estado do Rio de Janeiro;
5. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, mediante a apresentação da Certidão Conjunta (Negativa ou Positiva com efeitos negativos) de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
6. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

7. Prova de inexistência de Débitos Trabalhistas (CNDT).

As proponentes deverão comprovar a sua regularidade com as obrigações condominiais, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos condominiais instituídos por lei.

XIII – PAGAMENTO:

O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da CODERTE, e será depositado na conta corrente da LOCADORA.

Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

Antes de qualquer pagamento será verificada a regularidade fiscal e trabalhista da LOCATÁRIA.

XIV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

O presente Termo de Referência foi concebido com base na Lei Federal nº 13.303/16 e demais legislação pertinente e nas premissas recomendadas pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro (TCE-RJ), além da literatura técnica disponível sobre o tema.

O Termo de Referência ora apresentado é parte integrante da documentação do Chamamento Público que tem por LOCATÁRIA a CODERTE, com vistas à locação de imóvel por parte da Proponente LOCADORA, devidamente qualificada e que apresente o melhor preço e imóvel qualificado compatível com o aqui descrito.

Aprovo o presente Termo de Referência, na forma do disposto na Lei 13.303/16.

(Modelo Requisitos de Habilitação)

À
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO RODOVIÁRIO E DE TERMINAIS DO



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Transportes

Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro - CODERTE

ESTADO DO RIO DE JANEIRO – CODERTE

Rua Visconde de Inhaúma nº 65, 2º ao 8º andar, Centro, RJ, CEP 20.091-007

REFERÊNCIA PREGÃO ELETRÔNICO Nº

OBJETO:

_____ inscrita regularmente no CNPJ sob o número _____, participante do certame licitatório supracitado junto à CODERTE, neste ato representada pelo Sr. _____, portador(a) da carteira de identidade n. _____, declara expressamente, em atendimento ao edital, que estamos cumprindo plenamente os requisitos de habilitação objeto da presente licitação.

Local e data: ____ / ____ / ____

(assinatura do responsável pela empresa)

OBS: PAPEL TIMBRADO DA EMPRESA