



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

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO CODERTE N. 001/2021

PROCESSO SEI N. 100004/000332/2021

A Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro – CODERTE, situada na Rua Visconde de Inhaúma, 65 – Centro – Rio de Janeiro / RJ, inscrita no CNPJ sob n. 42.467.191/0001-46, devidamente autorizada pelo Senhor Diretor Presidente, conforme Processo Sei n. 100004/000332/2021, torna público que no dia 25 de outubro de 2021 às 10:00 (dez) horas fará realizar CHAMAMENTO PÚBLICO CODERTE N. 001/2021 de prospecção, no mercado imobiliário no Centro do Município do Rio de Janeiro, de imóveis para locação, em edifício empresarial, visando novo espaço para receber a sede da CODERTE.

Será regido pela Lei Federal n. 13.303 de 30 de junho de 2016, Lei Federal n.8.245 de 18 de outubro de 1991, Lei Complementar n. 123 de 14 de dezembro de 2006, Lei Estadual n.287 de 04 de dezembro de 1979, Decreto Estadual n.43.643 de 18 de junho de 2012 e Decreto Estadual n. 3.149 de 28 de abril de 1980.

1 – DO OBJETO

1.1 - Prospecção do mercado imobiliário no Centro do Município do Rio de Janeiro, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do novo espaço para receber a sede da Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro – CODERTE, mediante coleta de propostas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

2 – DO OBJETIVO

2.1 - O objetivo deste documento é fornecer subsídios para definição das regras do CHAMAMENTO PÚBLICO para escolha de imóvel adequado para o novo espaço para receber a sede da CODERTE.

2.2 - As especificações contidas neste Edital deverão contemplar as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao CHAMAMENTO PÚBLICO.

3 – DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

3.1 - A CODERTE funciona, desde junho de 2009, em edifício comercial localizado na 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 Operacional
- 5 – Diretoria de Administração e Finanças

4 – DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1 - 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.

A locação será regida pela Lei Federal n. 13.303 de 30 de junho de 2016, Lei Federal n.8.245 de 18 de outubro de 1991, Lei Complementar n. 123 de 14 de dezembro de 2006, Lei Estadual n.287 de 04 de dezembro de 1979, Decreto Estadual n.43.643 de 18 de junho de 2012 e Decreto Estadual n. 3.149 de 28 de abril de 1980.

5 – DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1 - 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;
7. Possuir no mínimo 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, mofo, 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.

6 – DA APRESENTÃO E JULGAMENTO DA PROPOSTA

- 6.1 - A proponente deverá apresentar a proposta em conformidade com o modelo do ANEXO 01 – Formulário para Apresentação de Proposta de Preço.
- 6.2 - A proposta deverá ser entregue em 01 (um) envelope lacrado denominado **Envelope de Proposta de Preços e Documentos de Habilitação**, na sede da CODERTE, sito à Rua Visconde de Inhaúma, 65 – Centro – Rio de Janeiro / RJ, 7º andar – Sala de Reuniões, dia **25 de outubro de 2021 às 10:00 (dez) horas**.
- 6.3 - Não serão recebidos envelopes após o período marcado no subitem anterior
- 6.4 - A Proposta de Preços, 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.
- 6.5 - Deverá constar da **Proposta de Preços**, o valor mensal do aluguel e o valor total para 12 (doze) meses, 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, condomínio, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato. Havendo divergência no valor em algarismo e por extenso, prevalecerá o valor por extenso. Nenhuma reivindicação adicional de pagamento de preços será considerada.

- 6.6 - A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.
- 6.7 - Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da Proposta de Preços acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento Convocatório.
- 6.8 - Juntamente com a Proposta de Preço, a interessada deverá apresentar todos os documentos de habilitação.
- 6.9 - A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- 6.10 - As propostas serão recebidas até às 10:00 (dez) horas, horário de Brasília, do dia 25 de outubro de 2021, na sala de reuniões da Coderte, sito Rua Visconde de Inhauma, 65 – 7º andar – Centro – Rio de Janeiro - RJ, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrados e identificado da seguinte forma: **Proposta de Preços e Documentos de Habilitação “À Companhia de Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Estado do Rio de Janeiro – CODERTE” CHAMAMENTO PÚBLICO CODERTE N. 001/2021-** Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limites para seu recebimento.
- 6.11 A análise e seleção da proposta mais vantajosa para a administração será realizada pela Comissão Permanente de Licitações auxiliada pela Diretoria Técnico Operacional. Da seguinte forma: A administração após preencer o Anexo 09 -PARÂMETROS TÉCNICOS A SEREM AVALIADOS NO CRITÉRIO DE ESCOLHA DAS DEPENDÊNCIAS DA NOVA SEDE DA CODERTE, que poderá ser realizado no dia do recebimento dos envelopes ou caso se faça necessário os licitantes serão comunicados do dia, hora e local da divulgação do resultado pelo DOERJ, por e-mail e telefone.**
- 6.12 Da sessão de recebimento, abertura dos envelopes e resultado, será lavrada ata circunstanciada, que será assinada pelos representantes credenciados presentes e pelos membros da Comissão Permanente de Licitação.

7 – DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO.

- 7.1 - Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel pela Coderte, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.
- 7.2 - 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.
- 7.3 - A celebração do contrato deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento da nota de empenho pelo proponente.
- 7.4 - O imóvel deverá ser definitivamente entregue após a assinatura do contrato (Anexo 02).
- 7.5 - O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Coderte.
- 7.6 - Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que

comproven a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- d) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- f) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- g) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- h) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- i) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

7.7 - Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.8 - Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.9 - As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

8 - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1 - O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves, no prazo acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela Coderte.

8.1.1 - No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar todas condições para a instalação da sede da Coderte.

8.2 - Confirmadas as condições descritas nos itens acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela Coderte.

9 – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

9.1 - CONFIGURAM OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

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

9.2 - CONFIGURAM 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;
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.

10 FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

10.1 - A Coderte designará comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

10.2 - As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

11 – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1 Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pela Coderte, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.2 - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela Coderte, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

11.3 - Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela Coderte, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11.4 - No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte da Coderte, poderá esta, alternativamente:

a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;

b) considerar rescindido o presente contrato, sem que o LOCADOR assista qualquer direito de indenização.

12 – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

12.1 - 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.

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

13 - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

13.1 - Os recursos necessários à realização do Objeto deste Chamamento Público correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

FONTE: 230

PROGRAMA DE TRABALHO: 26.122.0002.0467

NATUREZA DA DESPESA: 33.90.39.15

14 - DO PREÇO

14.1 - O valor a ser contratado resultará da seleção da proposta mais vantajosa para a administração 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.

15 - DO REAJUSTE

15.1 - O reajuste será feito da forma anual, de acordo com o IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

16- DO PAGAMENTO

16.1 - 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.

Em caso de mora do LOCATÁRIO no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 6% ao ano.

17– ANEXOS

17.1 - Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

Anexo 01 – Proposta de Preços;

Anexo 02 – Minuta de Contrato;

Anexo 03 – Termo de Referência;

Anexo 04 – Declaração de Inexistência de Penalidades;

Anexo 05 – Declaração do não emprego de menor;

Anexo 06 – Declaração de elaboração independente de Proposta;

Anexo 07 – Cumpre os requisitos de Habilitação;

Anexo 08 – Carta de Credenciamento;

Anexo 09 – Parâmetros para avaliação do imóvel (Será preenchido por comissão da Coderte)