



Governo do Estado do Rio de Janeiro

Centro de Tecnologia de Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro

Vice-Presidência de Administração

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário na Cidade do Rio de Janeiro, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Centro de Tecnologia de Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro (PRODERJ) e da Secretaria de Estado de Transformação Digital, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar Unidades Administrativas do Centro de Tecnologia de Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro (PRODERJ) e da Secretaria de Estado de Transformação Digital (SETD), atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado Av. Presidente Vargas, 817 - 24º e 25º andares, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades dos órgãos.

2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas externas do (órgão ou entidade pública) em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do (órgão ou entidade pública).

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo I deste Edital – Quadro de

Requisitos do Imóvel (117089810)

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do (município/Distrito Federal) – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DO LEIAUTE

5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 30 dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto ao (órgão ou entidade pública) e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.

5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

5.2.1. compartimentação dos ambientes internos da edificação;

5.2.2. disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;

5.2.3. localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e

5.2.4. localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. Os proponentes deverão apresentar a proposta em envelope lacrado e identificado no **Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro (PRODERJ)**, localizado na **Av. Pres. Vargas, 817 - 24º e 25º andares - Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 20071-004**. Os envelopes deverão conter a seguinte identificação:

" Gerência de Aquisições - GERA,

Proposta para Locação de Imóvel – Nova Sede do Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro (PRODERJ)"

6.2. Serão recebidas propostas das 10h às 17h, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a publicação, em DOERJ, do Aviso de Procura de Imóvel, sendo este prazo prorrogável para o primeiro dia útil subsequente caso o 15º (décimo quinto) dia após a publicação seja final de semana ou feriado. Após este prazo e/ou fora dos horários indicados, não serão recebidos envelopes.

6.3. A abertura dos envelopes será realizada às 10h do dia seguinte ao término do prazo de recepção das propostas, ou no máximo no próximo dia útil caso este seja final de semana ou feriado. A abertura dos envelopes será presencial e franqueada a todos os interessados, e será procedida no **Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro (PRODERJ)**, localizado na **Av. Pres. Vargas, 817 - 24º e 25º andares - Centro, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 20071-004**.

6.4. A proposta deverá ser apresentada em conformidade com os modelos do formulário para Apresentação de Proposta de preço, conforme Anexo II deste Edital (117090718), juntamente com os documentos que comprovem as informações apresentadas.

a) Características e identificação do imóvel;

b) Informações sobre pontos de acesso ao transporte coletivo;

c) Valor mensal do aluguel;

d) Valor anual do aluguel;

e) Área útil do imóvel por pavimento;

f) Número de vagas de garagem;

g) Valor mensal do condomínio em relação à área locada, com especificação dos

serviços que o compõem, ou o preço previsto para taxa de administração condominial, se for o caso;

h) Valor de IPTU (anual e mensal);

i) Valor e discriminação de demais encargos assessórios, caso existam;

j) Valor total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa; e

k) Assinatura do proprietário ou seu representante legalmente constituído.

6.5. Documentos de habilitação:

a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

c) Certidão atualizada do Cartório de Registro Geral de Imóvel, Indicando a titularidade e demonstrando que o bem está livre de quaisquer ônus.

d) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

e) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

f) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos estaduais à dívida ativa do Estado do Rio de Janeiro se o locador for pessoa física;

g) 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 Estaduais e à Dívida Ativa Estadual e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

h) Cópia do CPF e Cédula de Identidade, no caso de pessoa física, se casado, cópia dos documentos do cônjuge/anuência;

i) CNPJ e Contrato Social (ou documento equivalente), no caso de pessoa jurídica;

j) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contratante;

k) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

l) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

m)relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);

n) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;

o) outros documentos exigidos pela legislação municipal para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel;

p) Fotos do imóvel (fachada, laterais e internas); e

q) Planta baixa ou croqui em escala.

6.6. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.2 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.7. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.8. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

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

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

6.11. As propostas serão analisadas pela comissão observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.12. Nas análises das propostas ofertadas a comissão poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.13. Da análise das documentações do imóvel e do proprietário, poderá o PRODERJ solicitar esclarecimentos ou documentos adicionais de modo a constatar o preenchimento dos requisitos expostos neste documento. Também em caso de identificação de equívocos ou ausência de algum documento necessário, poderá o PRODERJ abrir prazo, em tempo razoável, para que o proponente cumpra a exigência formulada.

6.14. Poderá a PRODERJ, caso julgue pertinente, efetuar uma vistoria preliminar no imóvel caso seja necessário para esclarecimentos adicionais, verificação de compatibilidade do imóvel como os requisitos necessários, bem como para a constatação das informações prestadas na proposta.

6.15. O resultado do chamamento será publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro (DOERJ) e no sítio eletrônico do PRODERJ.

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 na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, a ser realizado pelo Centro de Tecnologia de Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender os órgãos, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender os órgãos o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 30 dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.6. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelos órgãos.

7.7. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos listados no item 6.5 deste Edital, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica.

7.8. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do órgão.

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

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

7.8.3. 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 acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo PRODERJ.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo PRODERJ, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. O órgão ou entidade pública designará uma 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.

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

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. O órgão ou entidade pública, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo órgão ou entidade pública, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo órgão ou entidade pública, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo órgão ou entidade pública, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 60 (sessenta) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo órgão, precedido de vistoria do imóvel.

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DO PAGAMENTO

12.1. Em atenção ao que dispõe o artigo 5º, do Decreto Estadual n.º 48.816, de 24 de novembro de 2023 e a Resolução SEPLAG n.º 122, de 02 de maio de 2022, o presente objeto foi incluído no Plano de Contratações Anual - PCA referente ao exercício de 2025, conforme publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas - [PNCP](#).

12.2. O pagamento do aluguel será efetuado em prestações mensais, correspondendo ao valor total acordado. O pagamento será processado em até **30 (trinta) dias corridos** a partir da data de vencimento da fatura de aluguel.

12.3. O PRODERJ reembolsará o LOCADOR, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, as quotas de condomínio, taxas, prêmios de seguro contra incêndio, bem com o Imposto Predial

Territorial Urbano – IPTU, no prazo de 30 dias a contar da apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

13. **ANEXOS**

I - Quadro de Requisitos do imóvel (117089810)

II - Formulário para apresentação de proposta de Preço (117090718)

Rio de Janeiro , de..... de 2025

**CENTRO DE TECNOLOGIA DE INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO DO ESTADO DO RIO
DE JANEIRO – PRODERJ**

**LUIZ GALHARDO PESSÔA
PRESIDENTE EM EXERCÍCIO**

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2025



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Galhardo Pessôa, Chefe de Gabinete**, em 04/12/2025, às 19:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril 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 **117089545** e o código CRC **C712C517**.

Referência: Processo nº SEI-430002/001597/2024

SEI nº 117089545

Rua da Conceição, 69, 24º Andar / 25º Andar - Bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20051-011
Telefone:



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Centro de Tecnologia de Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro
Diretoria de Patrimônio e Logística

ANEXO I DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

QUADRO DE REQUISITO DO IMÓVEL

1. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

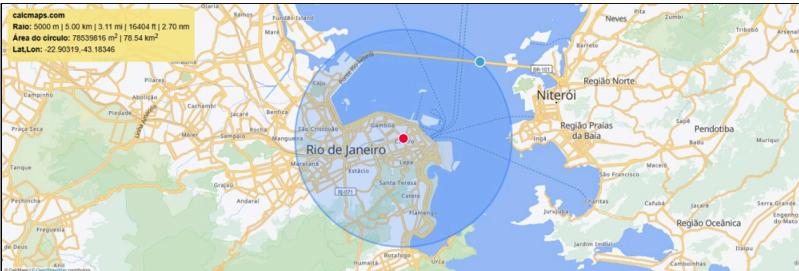
1.1. O objeto a ser contratado relaciona-se à locação de bem imóvel comercial, para atendimento ao corpo administrativo-técnico do Centro de Tecnologia de Informação e Comunicação - PRODERJ e da Secretaria de Estado de Transformação Digital - SETD, com fulcro na Lei Federal nº 14.133/2021.

1.2. Descrição dos requisitos mínimos do imóvel a ser locado:

Características	Exigências Mínimas	Justificativas
Edificação	Edificação comercial	Para utilização corporativa com metragem quadrada adequada a destinação do objeto.
Área útil	Área mínima útil total da edificação: 5.000m ² / Deverá possuir no mínimo 4 pavimentos para ocupação de 600 servidores / Possibilidade de montagem de Sala Multiuso para palestras, treinamentos e outros eventos corporativos com capacidade mínima de 80 lugares / DATACENTER de, no mínimo, 75m ² , refeitório com aproximadamente 200m ² e recepção.	A área útil do imóvel deverá possuir capacidade mínima para implantação do lay-out arquitetônico referente ao programa de utilização da edificação. Os pavimentos serão ocupados por áreas técnicas e escritórios para atender o Secretário, Subsecretários, Chefes de gabinete, Presidente, Vice-presidentes, Diretores, Gerentes e respectivas equipes de servidores. Para que planejamento possa ocorrer, é necessário no mínimo 4 pavimentos
Vaga de garagem	Mínimo de 05 (cinco) vagas / área para carga e descarga / área de manobra.	Vagas exclusivas para Secretário, Presidente e Autoridades em veículos oficiais. A existência de vagas internas e exclusivas permite que o embarque e desembarque dessas autoridades ocorra em ambiente controlado e seguro, mitigando riscos relacionados à criminalidade urbana, além disso, as viaturas em local reservado no imóvel garante a disponibilidade imediata dos veículos para atender emergências, deslocamentos institucionais e compromissos oficiais, assegurando maior eficiência e celeridade às atividades do órgão. Área de carga, descarga e manobra destinada a entrega de equipamentos de TI A exigência de área destinada a operações de carga, descarga e manobra fundamenta-se na natureza das atividades desempenhadas pelo PRODERJ, que envolve a guarda, manutenção e movimentação frequente de equipamentos de tecnologia da informação (servidores, racks, equipamentos de rede, estações de trabalho, mobiliário de

		<p>apoio técnico, entre outros), a manipulação de equipamentos sensíveis em áreas públicas ou desprotegidas aumenta o risco de danos, extravios e incidentes de segurança. Dessa forma uma área interna e controlada permite maior proteção, garantindo a integridade física dos ativos e a segurança das equipes envolvidas. A disponibilização de área de manobra e carga/descarga permite que caminhões e veículos de transporte de equipamentos tenham acesso adequado e realizem operações de forma ágil, sem comprometer o trânsito local ou gerar obstáculos à rotina operacional do órgão. Cabe destacar que a inexistência de área adequada acarretaria atrasos, elevação de custos logísticos e riscos de interrupção de serviços críticos de tecnologia prestados à Administração Pública.</p> <p>Portanto, a exigência de vagas, área de carga, descarga e manobra não deve ser interpretada como uma especificação excessiva ou restritiva. Ao contrário, trata-se de um requisito essencial para assegurar a eficiência, a segurança e a continuidade operacional do PRODERJ, em estrita observância ao interesse público e aos princípios da economicidade e da eficiência.</p>
Destinação	<p>O imóvel será ocupado pelos servidores da Secretaria de Estado de Transformação do Estado do Rio de Janeiro-SETD e pelo Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro-PRODERJ, com os objetivos de planejar, conduzir e acelerar a digitalização dos serviços públicos, em articulação com os órgãos da administração direta e indireta do Poder Executivo do Estado do Rio de Janeiro propondo diretrizes e orientações técnicas voltadas para o estabelecimento da política de TIC no âmbito da administração pública estadual.</p>	<p>A Destinação de uso comercial para atividades da SETD e o do PRODERJ deverá ser uma edificação única (monousuário), com determinados espaços diferenciais em virtude da tipologia que a área de tecnologia necessita, tais como: Data Center; SNOO; monitoramento de rede e sistemas, infraestrutura e o Complexo Administrativo (escritórios) com estacionamento, visando, propiciar um ambiente de trabalho adequado aos servidores públicos dos órgãos e ao pleno exercício das competências.</p>
Disponibilidade de ocupação e vigência contratual	<p>Para Uso Exclusivo, monousuário, desocupado, mantido, parcialmente mobiliado, possibilitando iniciar sua ocupação no ato da assinatura do contrato</p>	<p>A opção pela contratação de imóvel monousuário fundamenta-se, sobretudo, na necessidade de assegurar a proteção da infraestrutura crítica de tecnologia da informação do PRODERJ, que compreende na futura instalação dos Data Centers, ambientes de monitoramento e equipamentos sensíveis de alto valor estratégico.</p> <p>A utilização de um imóvel exclusivo mitiga riscos significativos associados à compartimentalização do espaço com outros usuários, como o acesso não autorizado a áreas restritas, a maior circulação de pessoas estranhas ao órgão e a consequente ampliação da vulnerabilidade física e lógica dos ativos sob guarda da Autarquia. Um imóvel monousuário, ao contrário, permite controle total dos acessos, implementação de políticas próprias de segurança patrimonial, instalação de barreiras físicas e tecnológicas, além de rotinas específicas de monitoramento de segurança da informação.</p> <p>Adicionalmente, a centralização em um único edifício de uso exclusivo possibilita maior eficiência na gestão do espaço, evitando fragmentação de equipes e de bens. Tal medida facilita a integração das atividades administrativas e técnicas, reduzindo riscos de indisponibilidade de serviços essenciais decorrentes de falhas no controle de acesso ou de incidentes em áreas comuns compartilhadas.</p> <p>Destaca-se, ainda, que os dados sob responsabilidade do PRODERJ constituem ativos estratégicos do Governo do Estado do Rio de Janeiro, cujo vazamento, perda ou indisponibilidade pode gerar sérios impactos na prestação de serviços digitais à população e no funcionamento de diversos órgãos da Administração Pública. Nesse sentido, a ocupação de imóvel monousuário revela-se como medida de gestão de risco, essencial para garantir a continuidade dos serviços, a integridade das informações e a segurança institucional.</p> <p>Portanto, a contratação de imóvel monousuário não se trata de mera conveniência, mas sim de requisito indispensável para atender aos princípios da eficiência, da economicidade, da</p>

		<p>segurança da informação e do interesse público, conforme preceitua a Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Estadual nº 48.816/2023.</p> <p>Por se tratar de um imóvel monosuário faz-se necessário a existência de área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, com balcão de recepção.</p> <p>Área mínima útil total da edificação: 5.000m² / Deverá possuir no mínimo 4 pavimentos para ocupação de 600 servidores / Possibilidade de montagem de Sala Multiuso para palestras, treinamentos e outros eventos corporativos com capacidade mínima de 80 lugares / DATACENTER de, no mínimo, 75m², refeitório com aproximadamente 200m² e recepção.</p> <p>Exigência legal de contrato para ocupação imediata após firmamento do contrato de locação com vigência mínima de 60 (sessenta) meses.</p>
<p>Infraestrutura</p>	<p>Possuir Infraestrutura civil, elétrica, hidráulica, água, climatização, climatização de precisão, iluminação, infraestrutura seca, cabeamento lógico, segurança (Incêndio e Pânico), Grupo Motor Gerador - GMG (energia secundária) incêndio, e elevadores devem estar dentro dos padrões de segurança e com as manutenções atualizadas e também possuir, mesas de escritório para a previsão de ocupação de 600 estações de trabalho, com piso elevado, em bom estado de conservação e que atenda aos aspectos de ergonomia necessários para o bom desenvolvimento e rendimento adequado das atividades realizadas, deve possibilitar um layout com boa utilização do espaço, com um fluxo racional dos servidores e flexibilidade na configuração dos espaços.</p>	<p>Possuir bom estado de edificação e de seus respectivos ambientes, em especial aos revestimentos em paredes, piso e teto; esquadrias e impermeabilizações. A estrutura do imóvel deverá estar em condições adequadas de segurança e possuir capacidade para suportar a carga decorrente da demanda e do uso de um DATA CENTER, sem riscos, fissuras, rupturas, desgastes ou quaisquer problemas que possam comprometer sua resistência. Possuir mobiliários em bom estado de conservação. Possuir no pavimento de cobertura laje técnica ou pavimento técnico torre de arrefecimento ou chillers, gerador, tanque de diesel e reservatório superior de água potável. Rede e instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com as normas da ABNT que regulamentam as instalações hidrossanitárias para instalações prediais de água fria, para instalações prediais de esgoto sanitário, para instalações prediais de água quente e para instalações prediais de águas pluviais. Rede e instalações elétricas deverão possuir infraestrutura e capacidade para utilização do sistema de geração de energia alternativa (GMG), e possibilidade de instalação de energia condicionada, para atender equipamentos de TI e aparelhos compatíveis com a necessidade da SETD/PRODERJ (DATA CENTER). Possuir proteção SPDA visando a integridade da edificação, dos equipamentos ligados à rede elétrica e a vida dos usuários dos efeitos danosos de descargas atmosféricas. Rede e instalações de ar-condicionado devem possuir capacidade para gerir a climatização e conforto dos ambientes de trabalho e de uso comum e total capacidade de manter a qualidade do ar. rede e instalações de climatização de precisão para atender o DATA CENTER compatível com sua m2. Facilidade para instalação de Rede de telecomunicações e previsão de backbone e cabeamento estruturado (pontos lógicos e telefonia) para edifícios comerciais com infraestrutura seca existente e piso elevado. Rede de incêndio e pânico deverão estar em conformidade com as normas do CBMERJ, possuir Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, indicando os pontos dos dispositivos fixos e móveis para combate a incêndio. O número de elevadores deverá atender ao que preceitua as normas vigentes parâmetros de cálculo da ABNT, utilizando como base o fluxo de 600 pessoas, bem como deverá contar com no mínimo com 01 elevador de serviço para carga/descarga, 01 elevador para usuários. Sobre o mobiliário corporativo pede-se que sejam de boa durabilidade, construídos com materiais resistentes para suportar o uso diário intenso; que atendam às normas de ergonomia sendo projetados para garantir a postura correta e o conforto durante as horas de trabalho; que possuam funcionalidade para facilitar a organização do espaço, otimizar o fluxo de trabalho e atender às necessidades específicas de cada área (salas de chefia, salas de reunião, salas coletivas, espaços de colaboração, etc), não sendo necessária o fornecimento de cadeiras de escritório uma vez que a aquisição das mesmas está sendo realizada por meio do processo SEI 430002/000416/2025.</p>

Certidões negativas	Proprietário (s) e imóvel sem restrições e/ou débitos com União, Estado e Município.	Exigência legal.
<p>Localização</p>	<p>O imóvel deverá estar localizado no Centro do Rio de Janeiro, dentro do raio de abrangência de no máximo 5 km de distância do Edifício da Sede atual do PRODERJ - Edifício Antonio Campanella dos Santos, situado na Av. Presidente Vargas nº 817, Centro - Rio de Janeiro - RJ, 20.071-004 - Brasil. Deverá considerar intensidade de tráfego alta e boa acessibilidade ao transporte público, sendo atendido por, no mínimo, dois modais distintos, como pontos de ônibus, Estação de Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), Terminal das Barcas da Praça XV e linha do Metrô. Considerar pontos de interesse nas proximidades com facilidade de acesso (Transporte Público, Postos de abastecimento veicular, Bancos, Farmácias, Restaurantes e Lanchonetes). Local deverá prover infraestrutura urbana e fácil acessibilidade ao local, entorno imediato livre de possíveis inundações e bloqueios por moradias irregulares, devendo ser afastado de áreas com altos riscos de criminalidade. Encontra-se em área de ocupação comercial com logradouros ao seu entorno pavimentados, possuindo serviços essenciais como rede de abastecimento, distribuição elétrica, de água e esgoto e de telecomunicações.</p> <p style="text-align: center;">Tabela referente ao raio de 5km</p> 	<p>Todas as características e exigências mínimas apontadas neste documento, retrataram as necessidades mínimas e básicas à Secretaria de Estado e Transformação do Estado do Rio de Janeiro-SETD e do Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro-PRODERJ, assim como as necessidades mínimas de conforto, segurança e mobilidade para todos os servidores, usuários e transeuntes ligados, direta ou indiretamente, a estes órgãos Governamentais.</p> <p>O imóvel deverá estar localizado no Centro do Rio de Janeiro, dentro do raio de abrangência de no máximo 5 km de distância do Edifício Sede atual do PRODERJ – Edifício Antonio Campanella dos Santos, situado na Av. Presidente Vargas nº 817, Centro – Rio de Janeiro – RJ, CEP 20071-004.</p> <p>A escolha desse perímetro fundamenta-se nos seguintes aspectos:</p> <p>Proximidade estratégica dos órgãos atendidos – O PRODERJ presta serviços de tecnologia da informação e comunicação a diversos órgãos públicos localizados no centro administrativo do Rio de Janeiro. A manutenção de uma distância máxima de 5 km permite deslocamentos rápidos para reuniões, suporte emergencial e atividades presenciais, assegurando agilidade no atendimento e redução de custos logísticos.</p> <p>Proteção da infraestrutura crítica de TI – A sede do PRODERJ abriga DATACENTERS e outros ativos tecnológicos essenciais para a prestação de serviços. Uma mudança para localidade distante acarretaria custos elevados para realocação dessa infraestrutura e aumentaria o risco de indisponibilidade de serviços críticos, comprometendo a continuidade operacional e a segurança da informação.</p> <p>Acessibilidade e modais de transporte – A exigência de que o imóvel esteja situado em área de tráfego intenso e com fácil acesso ao transporte público, atendido por no mínimo dois modais distintos (como pontos de ônibus, VLT, Terminal das Barcas da Praça XV e linha de Metrô), fundamenta-se na necessidade de assegurar a mobilidade de servidores, colaboradores, fornecedores e visitantes. A presença de múltiplos modais reduz o tempo de deslocamento, amplia as alternativas de transporte e mitiga riscos de atrasos decorrentes de interrupções em um único modal. Além disso, contribui para maior economicidade, uma vez que diminui custos com deslocamentos e favorece a integração com diferentes regiões da cidade e da Região Metropolitana.</p> <p>Proximidade a pontos de interesse – A exigência de que o imóvel esteja próximo a serviços essenciais como postos de abastecimento veicular, bancos, farmácias, restaurantes e lanchonetes justifica-se por razões operacionais e de apoio logístico. Postos de abastecimento garantem o suprimento imediato das viaturas oficiais; bancos próximos permitem maior celeridade em operações financeiras relacionadas a contratos e convênios; farmácias, restaurantes e lanchonetes facilitam o atendimento às necessidades cotidianas de servidores e visitantes, assegurando maior eficiência no desempenho das atividades e reduzindo tempo de afastamento do local de trabalho. Dessa forma, a proximidade a tais serviços contribui diretamente para a produtividade e continuidade das operações.</p> <p>Infraestrutura urbana e segurança – A exigência de que o imóvel esteja inserido em área de ocupação predominantemente comercial, com logradouros pavimentados e acesso a serviços essenciais (abastecimento de água, energia elétrica, esgoto e telecomunicações), fundamenta-se na necessidade de garantir suporte adequado às operações do PRODERJ. A infraestrutura urbana consolidada reduz o risco de interrupções em serviços críticos e assegura condições mínimas para o funcionamento contínuo das atividades.</p> <p>Adicionalmente, a escolha de localidade afastada de áreas com alto índice de criminalidade,</p>

suscetíveis a inundações ou sujeitas a bloqueios por moradias irregulares é medida indispensável para preservar a segurança institucional, a integridade dos servidores e visitantes e a proteção dos ativos tecnológicos sob responsabilidade do órgão. Ao mesmo tempo, assegura maior previsibilidade operacional, evitando paralisações e garantindo a continuidade da prestação de serviços essenciais à Administração Pública.

Tais requisitos não se configuram como especificações excessivas ou desnecessárias, mas sim como condições essenciais para a execução do contrato, observando-se o disposto na alínea “b” do inciso III do art. 17 do Decreto nº 48.816/2023, que orienta a evitar exigências que limitem indevidamente a competitividade, desde que preservado o interesse público e a eficiência administrativa.

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2025



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Galhardo Pessôa, Chefe de Gabinete**, em 04/12/2025, às 19:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril 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 **117089810** e o código CRC **AAA030D2**.

Referência: Processo nº SEI-430002/001597/2024

SEI nº 117089810

Rua da Conceição, 69, 24º Andar / 25º Andar - Bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20051-011
Telefone:



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Centro de Tecnologia de Informação e Comunicação do Estado do Rio de Janeiro
Diretoria de Patrimônio e Logística

ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO

I - (NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, (NOME DO REPRESENTANTE), portador da carteira de identidade nº (número da carteira de identidade), e do CPF nº (número do CPF), para os fins do Chamamento Público nº 001/2025, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO ANEXO I, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

- a) Características e identificação do imóvel;
- b) Informações sobre pontos de acesso ao transporte coletivo;
- c) Valor mesal do aluguel: R\$ XXX (valor por extenso).
- d) Valor anual do aluguel: R\$ XXX (valor por extenso).
- e) Área útil mensal por pavimento: () M² por pavimento.
- f) Número de vagas na garagem: _____ vagas.
- g) Valor mensal do condomínio em relação à área locada, com especificação dos serviços que o compõem, ou o preço previsto para taxa de administração condominial, se for o caso;
- h) Valor de IPTU (anual e mensal);
- i) Valor e discriminação de demais encargos assessoriais, caso existam;
- j) Valor total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa; e
- k) Assinatura do proprietário ou seu representante legalmente constituído.

Prazo para entrega das chaves do imóvel: () dias consecutivos, a contar da assinatura da emissão da Ordem de Serviço.

VALIDADE DA PROPOSTA: mínimo de 60 (sessenta) dias a contar do protocolo da proposta junto a este PRODERJ.

Dados completos de identificação e contato do proponente (e-mail, telefones, fax, etc.):

Local e data. Assinatura (proprietário/representante legal)

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2025



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Galhardo Pessôa, Chefe de Gabinete**, em 04/12/2025, às 19:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril 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 **117090718** e o código CRC **43D970C3**.

Rua da Conceição, 69, 24º Andar / 25º Andar - Bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20051-011
Telefone: