



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

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo viabilizar a contratação para a locação de imóvel (prédio comercial) para instalar a sede do PRODERJ e da Secretaria de Estado de Transformação Digital, com capacidade e infraestrutura para atender ao corpo administrativo e técnico, visando a melhoria no desempenho das atividades, contando com espaço adequado para eventos, capacitações, apresentações, salas de reuniões e um espaço dedicado para instalar o Data Center da Autarquia.

2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

2.1. As atuais instalações precárias do PRODERJ e da SETD estão ocasionando a desagregação e o fracionamento do trabalho desempenhado, trazendo transtornos administrativos ao oferecimento da prestação de serviços digitais à população fluminense. Além disso, com a publicação do Decreto nº 47.278/2020 houve um aumento significativo das atividades atribuídas ao PRODERJ, dentre as quais a responsabilidade pela centralização de aquisição de soluções de TIC para todo o Estado do Rio de Janeiro.

2.2. As atividades administrativas e técnicas do PRODERJ e da SETD suportam o Sistema Estadual de Tecnologia da Informação e Comunicação - SETIC e coordenam técnica e estrategicamente a TIC de todos os órgãos e entidades da administração direta e indireta do Estado do Rio de Janeiro.

2.3. O contingente atual de aproximadamente 400 pessoas, entre servidores e estagiários, é distribuído numa área útil de apenas 1.200 m² entre os andares 24º e 25º do prédio Sede do Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro - DETRAN-RJ, insuficiente para acomodar tamanho contingente, tornando a ocupação inadequada. Além do espaço exíguo, o fato de não ser um local de gestão própria inviabiliza a execução de reformas ou projetos de engenharia ou de layout que alterem a estrutura existente.

2.4. Outro problema crônico que se enfrenta é a falta de centralidade de documentos e bens, que estão distribuídos em três endereços diferentes, sendo os bens majoritariamente técnicos, que acabam gerando dificuldade de acesso, controle e manutenção. Os objetos de uso administrativo como pastas funcionais, arquivos de processos, materiais de almoxarifado, limpeza e bens patrimoniais que não estão em utilização, ocupam um grande espaço físico, o que compromete a já reduzida área útil.

2.5. Considerando o quantitativo de pessoas atuantes no espaço disponibilizado pelo DETRAN, ressalta-se a pouca quantidade, o tamanho reduzido e a baixa capacidade de utilização dos *toilettes*, mostrando-se insuficientes para o atual contingente. Além disso, há frequentes problemas relacionados a vazamentos de água, iluminação deficiente e o impedimento de realização de manutenções definitivas, uma vez que a gestão administrativa das instalações não compete ao PRODERJ e nem à SETD, ficando assim limitada a ação frente a estas situações, restando somente o aguardo de providências da administração do condomínio.

2.6. Ressalta-se ainda a dificuldade do uso da copa existente no 24º andar, que tem tamanho muito reduzido para o quantitativo de pessoas que fazem suas refeições no próprio local de trabalho. A copa existente no 23º andar de administração do DETRAN que possuía um tamanho razoável, apesar da utilização compartilhada com os demais funcionários, tanto do DETRAN quanto do Instituto de Segurança Pública - ISP, teve sua área reduzida consideravelmente no mês de setembro/2024, causando transtornos aos usuários do local.

2.7. Além disso, é importante destacar que as atuais instalações do PRODERJ e da SETD não dispõem de local para acomodar o Data Center do PRODERJ, o qual ocupa hoje a área cedida pela Universidade Estadual do Estado do Rio de Janeiro - UERJ ao PRODERJ, localizada no campus do Maracanã. A boa gestão de um Data Center corporativo é crucial para evitar falhas nas operações de TI dos mais diversos tipos de negócios, visto que são infraestruturas complexas que concentram softwares administrativos, aplicativos de negócios, serviços ao consumidor e bancos de dados, sendo o "coração" da TI do governo do Estado do Rio de Janeiro. Ademais, o bom funcionamento do Data Center é crucial para superar os novos desafios enfrentados pelos gestores, dentre os quais destacam-se o crescimento exponencial no volume de dados, que exige maiores capacidades de processamento, e a implementação de redes cada vez mais complexas para atender serviços baseados em internet.

2.8. Diante deste ponto crítico, grande parte dos problemas nas operações de TI ocorre devido à falha de gestão de outros órgãos que provém a infraestrutura para o Data Center, sendo necessário para o seu bom funcionamento o planejamento adequado, principalmente com redução de custos, elevação do uptime (aumento do tempo de disponibilidade dos facilities) e coordenação eficiente da equipe técnica, sendo essencial para este último fator a rápida intervenção da equipe responsável, com isso pode-se notar a importância da equipe estar próxima ao Data Center para esses eventuais serviços.

2.9. Adicionalmente, registra-se o recebimento do Ofício da Associação dos Servidores do PRODERJ, conforme Anexo I do ETP (106518443), endereçado ao Presidente da Autarquia e ao Secretário da SETD, por meio do qual o Presidente da referida Associação, registra sua preocupação com a qualidade de trabalho dos servidores diante do limitado espaço físico existente nas instalações da Autarquia e da Secretaria.

2.10. Além disso, o relatório de Auditoria Governamental do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro - TCE-RJ, conforme Anexo II do ETP (106522193), identificou como fraqueza no ambiente interno da SETD e do PRODERJ a inexistência de uma Sede própria e o compartilhamento do espaço físico, e diante disto, classificou como risco alto a capacidade produtiva reduzida em razão da dificuldade de alocar servidores e equipamentos.

3. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA NO CHAMAMENTO PÚBLICO

3.1. 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:

3.2. 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.

3.3. 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**.

3.4. A proposta deverá ser apresentada em conformidade com os modelos do formulário de Apresentação de Proposta de Preço, conforme Anexo I deste Termo (106524445), juntamente com os documentos que comprovem as informações apresentadas.

3.4.1. Características e identificação do imóvel;

3.4.2. Informações sobre pontos de acesso ao transporte coletivo;

3.4.3. Valor mensal do aluguel;

3.4.4. Valor aual do aluguel;

3.4.5. Área útil do imóvel por pavimento;

3.4.6. Número de vagas de garagem;

3.4.7. 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;

3.4.8. Valor de IPTU (anual e mensal);

3.4.9. Valor e discriminação de demais encargos assessoriais, caso existam;

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

3.4.11. Assinatura do proprietário ou seu representante legalmente constituído.

3.5. 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 contratado;
- 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

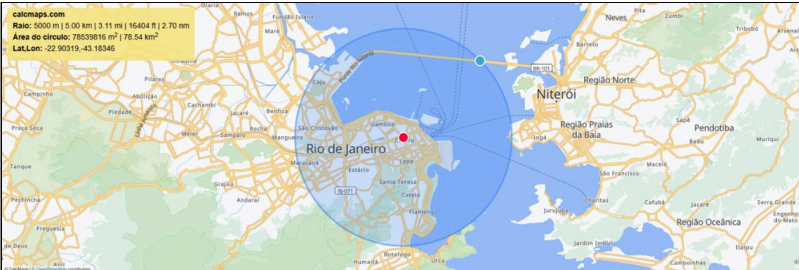
4.1. O objeto a ser contratado relaciona-se à locação de bem imóvel comercial, para atendimento ao corpo administrativo-técnico do Centro de Tecnologia de Informação e Comunicação - PRODERJ e da Secretaria de Estado de Transformação Digital - SETD, com fulcro na Lei Federal nº 14.133/2021, em conformidade com o artigo 37 da Constituição Federal de 1988.

4.2. 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 , sala de reuniões 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 apoio técnico,

		<p>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 preferencialmente ser uma edificação única (monousuário), com determinados espaços diferenciais em virtude da tipologia que a área de tecnologia necessita, tais como: Data Center; SNOC; 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); quanto às divisórias devem proporcionar a vedação e a qualidade visual-acústica necessária e que atendam às normas vigentes., 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.
Localização	<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, suscetíveis a inundações ou sujeitas a bloqueios por moradias irregulares é medida</p>

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.

5. DA ADEQUAÇÃO DO LAYOUT

- 5.1. Verificada a viabilidade de satisfação de todos os requisitos descritos no item 4.2 pelo imóvel ofertado, após a assinatura do contrato, caso necessário, a locatária ou empresa por ela contratada, poderá promover os ajustes na edificação observando às necessidades de ambientes e áreas a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços da Unidade.
- 5.2. As adequações, caso sejam necessárias, serão informadas pelo PRODERJ ao proponente antes da assinatura do contrato que estará automaticamente de acordo com as intervenções a serem realizadas.
- 5.3. Havendo necessidade de acomodação, será apresentado ao locador o projeto arquitetônico básico com layout e discriminação precisa das adequações julgadas necessárias para fins de acompanhamento.
- 5.4. Após recebimento da proposta de adequação, e o eventual término das adequações pretendidas, será celebrado o contrato, e ao LOCADOR disporá de até 30 dias para efetivar a entrega das chaves precedida de vistoria e aceite do imóvel pelo PRODERJ.

6. RESULTADOS ESPERADOS

- 6.1. Com a mudança da nova Sede para um local mais apropriado, com instalações adequadas a demanda atual do PRODERJ e da SETD, atendendo às necessidades físicas, estruturais e as exigências legais vigentes, propiciar um ambiente de trabalho adequado aos servidores e ao pleno exercício das competências da área de Tecnologia da Informação e Comunicação - TIC.
- 6.2. Disponibilidade de estações de trabalho com tamanho apropriado para os servidores e estagiários desempenharem suas funções, juntamente com a disponibilidade de salas de reuniões, copas, banheiros e demais espaços de uso coletivo, com a estrutura necessária para sua utilização, contando com infraestrutura elétrica e de refrigeração.
- 6.3. Disponibilidade de um local apropriado para a instalação do Data Center do PRODERJ, responsável pela guarda de grandes volumes de dados do Governo do Estado do Rio de Janeiro.
- 6.4. Portanto, espera-se com a mudança que não apenas atenda às exigências legais, mas também proporcione benefícios tangíveis aos servidores e visitantes, otimizando a gestão estadual de TIC.

7. OBJETIVO E DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

- 7.1. O objeto da contratação é a locação de imóvel comercial, com estrutura adequada para atender ao corpo administrativo-técnico do Centro de Tecnologia de Informação e Comunicação - PRODERJ e da Secretaria de Estado de Transformação Digital - SETD e em conformidade com a Lei 14.133/21 e os Decretos 48.820/23 e 48.816/23.
- 7.2. A mudança da Sede para um local mais apropriado, com instalações adequadas a demanda atual do PRODERJ e da SETD, atendendo às necessidades físicas, estruturais e as exigências legais vigentes, propiciar um ambiente de trabalho adequado aos servidores e ao pleno exercício das competências da área de Tecnologia da Informação e Comunicação - TIC.
- 7.3.

Item	ID SIGA	Descrição Resumida	Quantidade	Unidade

1	129331	LOCACAO DE IMOVEL - DESCRICAO: CONTRATACAO DE SERIÇO DE LOCACAO DE IMOVEL	1	SERVIÇO
---	--------	---	---	---------

8. POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO DO OBJETO

8.1. Considerando as características do objeto, sendo a locação de bem imóvel, cujas características e modelo de gestão estarão melhor atendidos num relacionamento contratual com um único locador, motivo pelo qual a opção que melhor atende à Autarquia é o não parcelamento do objeto, definindo assim o não parcelamento da solução.

9. PRAZO DE EXECUÇÃO DE CADA ETAPA

9.1. O recebimento provisório será realizado pela equipe de fiscalização após a entrega da documentação da seguinte forma:

9.1.1. O LOCATÁRIO realizará fiscalização do objeto d contrato, com a finalidade de verificar as adequações que se fizerem necessários;

9.1.2. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

9.2. De forma mensal, cada fiscal ou a equipe de fiscalização deverá elaborar Relatório Circunstanciado em consonância com suas atribuições, e encaminhá-lo ao gestor do contrato.

9.3. Por sua vez, o Gestor do Contrato deverá providenciar o recebimento definitivo, ato que concretiza o ateste da execução do objeto, obedecendo as seguintes diretrizes:

9.3.1. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à LOCADOR, por escrito, as respectivas correções;

9.3.2. Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo da execução do objeto, com base nos relatórios e documentações apresentadas;

9.3.3. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

9.4. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade do LOCADOR pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato, ou, em qualquer época, das garantias concedidas e das responsabilidades assumidas em contrato e por força das disposições legais em vigor.

9.5. Os serviços inerentes ao contrato de locação poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas o LOCADOR, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

10. ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO

10.1. Seguem abaixo as definições para o Grau por ocorrência do ANS:

GRAU	CORRESPONDÊNCIA
1	Advertência escrita
2	Glosa de 1% sobre o valor a ser pago ref. ao mês da ocorrência

3	Glosa de 2% sobre o valor a ser pago ref. ao mês da ocorrência
4	Glosa de 5% sobre o valor a ser pago ref. ao mês da ocorrência
5	Glosa de 5% sobre o valor total do contrato

10.2. As glosas nos pagamentos, a que se sujeita o LOCADOR, terão como referência a tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	REFERÊNCIA	GRAU
Não Prestar suporte técnico e operacional, para execução do objeto	Por ocorrência	3
Não providenciar a disponibilização do imóvel no prazo estabelecido	Por ocorrência	5
Não atender as solicitações da Locatária quanto a solução de problemas inerentes a interrupção da execução do objeto contratado	Por ocorrência	2
Acumular duas advertências em período de até 06 (seis) meses	Por ocorrência	1
Acumular quatro advertências em período de até 12 (doze) meses	Por ocorrência	2
Na hipótese de rescisão contratual por inexecução total ou parcial do contrato	Por ocorrência	5
Não apresentar relatórios ou documentação exigida no Termo de Referência	Por ocorrência	2
Deixar de prestar qualquer informação solicitada no prazo estipulado pela Locatária	Por ocorrência	1
Não observar os padrões de segurança e de qualidade exigidos no Termo de Referência	Por ocorrência	2

11. ALINHAMENTO ESTRATÉGICO E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. 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](#), e demonstrada na imagem abaixo (ID PCA: 24057):

PCA 2025 - 403200 - CENTRO DE TECN DE INFORMAÇÃO E COMUN DO ERJ

Última atualização: 14/05/2025

Id pca PNCP: 42498600000171-0-000041/2025

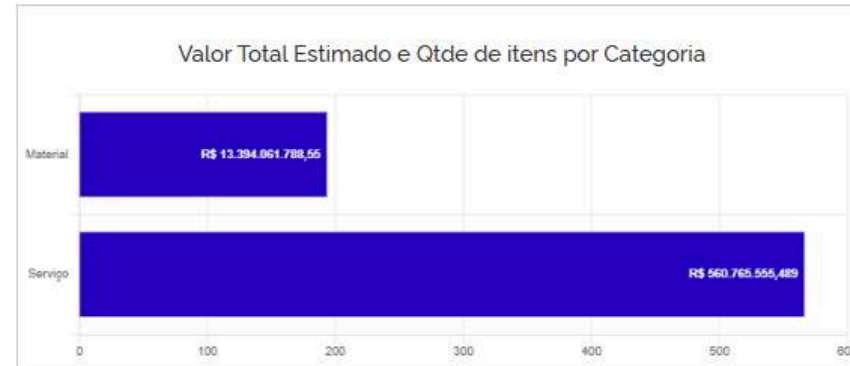
Data de publicação no PNCP: 01/08/2024

Local: Rio de Janeiro/RJ

Fonte: Portal de Compras Públicas do Estado do Rio de Janeiro

Total de itens: 761

Valor Total estimado (R\$): R\$ 13.954.827.344,039



Serviço

Id do item no PCA	Classe/Grupo	Identificador da Futura Contratação	Valor total estimado	Data desejada
24051	0349 - SERVICOS, ADMINISTRACAO, DESENVOLVIMENTO DE APLICACOES		R\$ 91.782,00	02/01/2025
24052	0349 - SERVICOS, ADMINISTRACAO, DESENVOLVIMENTO DE APLICACOES		R\$ 190.272,00	02/01/2025
24053	0349 - SERVICOS, ADMINISTRACAO, DESENVOLVIMENTO DE APLICACOES		R\$ 536.000,00	02/01/2025
24055	0349 - SERVICOS, ADMINISTRACAO, DESENVOLVIMENTO DE APLICACOES		R\$ 1.428.300,00	03/01/2025
24057	0188 - SERVICOS DE LOCACAO DE IMOVEIS		R\$ 4.800.000,00	02/01/2025
24058	0349 - SERVICOS, ADMINISTRACAO, DESENVOLVIMENTO DE APLICACOES		R\$ 7.952.748,00	17/01/2025
24059	0419 - SERVICOS DE TELEFONIA		R\$ 13.460,48	18/01/2025
24060	0419 - SERVICOS DE TELEFONIA		R\$ 871,80	18/01/2025
24061	0243 - SERVICOS DE IMPLANTACAO DE SOLUCAO DE SOFTWARE		R\$ 420.000,00	21/01/2025
24062	0243 - SERVICOS DE IMPLANTACAO DE SOLUCAO DE SOFTWARE		R\$ 14.000.000,00	21/01/2025

Exibir: 10 321-330 de 567 itens Página: 33 < >

< Voltar

11.2. Os recursos para cobertura das despesas decorrentes da contratação, objeto deste Termo, correrão à conta do Programa de Trabalho: 19.122.0002.2016, para o exercício de 2025, Natureza da Despesa 339039, Fonte de Recursos 1.501.2.30 / 1.500.1.00.

12. PROCEDIMENTO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

12.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por comissão de fiscalização de contrato composta por 3 (três) membros da LOCATÁRIA, especialmente designados pelo Presidente da Autarquia.

12.2. O gerenciamento e a fiscalização da contratação decorrente do edital caberão a comissão designada pelo PRODERJ, que determinará o que for necessário para regularização de faltas ou defeitos, na forma do Decreto Estadual nº 48.817/2023.

12.3. Ficam reservados à fiscalização o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, omissos ou duvidosos não previstos no processo administrativo licitatório que preceitua este procedimento licitatório e tudo o mais que se relacione com o objeto licitado, desde que não acarrete ônus para o PRODERJ ou modificação da contratação.

12.4. As decisões que ultrapassarem a competência da fiscalização do PRODERJ deverão ser solicitadas formalmente pelo LOCADOR à Diretoria de Patrimônio e Logística do PRODERJ, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

12.5. O LOCADOR deverá aceitar, antecipadamente, todos os métodos de inspeção, verificação e controle a serem adotados pela fiscalização, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos, soluções e comunicações necessárias ao desenvolvimento de sua atividade.

12.6. A existência e a atuação da fiscalização em nada restringem a responsabilidade única, integral e exclusiva do LOCADOR, no que concerne ao objeto da contratação, às implicações próximas e remotas perante o PRODERJ ou perante terceiros, do mesmo modo que a ocorrência de irregularidades decorrentes da execução contratual não implicará corresponsabilidade do PRODERJ, devendo, ainda, o LOCADOR, sem prejuízo das penalidades previstas, proceder ao ressarcimento imediato ao PRODERJ ao dos prejuízos apurados e imputados a falhas em suas atividades.

13. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

13.1. O objeto desta contratação deverá atender os requisitos abaixo discriminados:

- Realizar a execução com estrita observância do objeto e respectivos critérios contantes deste Termo de Referência.
- Iniciar e concluir a execução do objeto nos prazos estipulados.
- Comunicar ao PRODERJ por escrito e tão logo constatado problema ou a impossibilidade de execução de qualquer obrigação contratual para a adoção das providências cabíveis.

13.3. Para atendimento ao Item 5 do Enunciando nº 14 da PGE/RJ, devido a natureza do objeto, sua execução deverá ser feita nas instalações da empresa CONTRATADA, não há previsão de utilização de mão de obra residente nas dependências do PRODERJ.

13.4. Os profissionais e prepostos da CONTRATADA não terão nenhum vínculo empregatício com o PRODERJ, correndo por conta exclusiva da CONTRATADA. Trata-se, portanto, de contratação sem fornecimento exclusivo (ou cessão) de mão de obra. Todas as obrigações decorrentes da legislação trabalhista, previdenciária, infortunistica do trabalho, fiscal, comercial e outras correlatas, as quais a CONTRATADA se obriga a saldar na época devida.

13.5. É assegurada ao PRODERJ a faculdade de exigir da CONTRATADA, a qualquer tempo, documentação que comprove o correto e tempestivo pagamento de todos os encargos previdenciários, trabalhistas, fiscais e comerciais decorrentes da execução do CONTRATO a ser firmado com a licitante vencedora.

13.6. Não haverá necessidade de adequação do ambiente para a nova contratação, uma vez que os procedimentos a serem realizados ocorrerão por meio sistemas eletrônicos.

14. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

14.1. Caberá ao LOCADOR, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

14.2. Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do presente instrumento, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio LOCADOR) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá o LOCADOR comunicar imediatamente a LOCATÁRIA para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.

14.3. Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos neste contrato, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes (por exemplo, HABITE-SE e o Laudo de Corpo de Bombeiros), bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.

14.4. Fornecer quando solicitado pela LOCATÁRIA certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, certidão de regularidade do FGTS e da certidão de regularidade trabalhista (CNDT);

14.5. Manter durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

14.6. Fornecer declaração, quando requerido, atestando não haver impedimento em contratar com a Administração Pública, bem como de atendimento à norma do inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal;

14.7. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel

14.8. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

14.9. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

- 14.10. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente; Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel. Os eventuais valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) deverão ser apresentados à LOCATÁRIA, instruídos com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas da cota-parte correspondente à área utilizada pela LOCATÁRIA. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pelo LOCADOR, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento, que coincide com o prazo para pagamento do aluguel, será interrompido, iniciando-se após a regularização;
- 14.11. Contratar e pagar o prêmio de seguro complementar para o imóvel, no mínimo, contra incêndio e vendaval, no prazo de até 30 dias da publicação do contrato, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação à LOCATÁRIA, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação e pagar os impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel podendo ser reembolsado quando for o caso.
- 14.12. Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico, elétrico, e sistema de proteção contra descargas atmosféricas, etc.; Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente;
- 14.13. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais;
- 14.14. Apresentar a matrícula atualizada do imóvel, bem como providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da sua publicação, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.
- 14.15. Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pela autoridade designada para gerir, acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior.

15. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 15.1. Caberá ao LOCATÁRIO, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:
- 15.2. Receber o imóvel, após comunicação do LOCADOR, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste instrumento.
- 15.3. 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;
- 15.4. Pagar o aluguel e os encargos da locação (inclusive as eventuais despesas ordinárias de condomínio, estas pagas diretamente à administração do condomínio – neste caso, fica o LOCADOR obrigado a apresentar os cálculos e índices que fundamente eventuais correções ao final de cada 12 meses contados da data do termo de recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA);
- 15.5. Indenizar e Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 15.6. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas;
- 15.7. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 15.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR;
- 15.9. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 15.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio do LOCADOR, dispensado o consentimento deste para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.
- 15.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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;
- 15.12. Pagar as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, telefone, internet, manutenção dos equipamentos de combate a incêndio e aparelhos de ar-condicionado instalados no imóvel, assim como eventuais encargos vinculados a estes itens.
- 15.13. Reembolsar os LOCADORES, 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.
- 15.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;
- 15.15. O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.
- 15.16. O LOCATÁRIO, a partir da data da assinatura, promoverá o registro do contrato no prazo de 20(vinte) dias no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

16. **DA ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

16.1. Levando em consideração os anúncios dos imóveis visitados pela Autarquia conforme Anexo IX do ETP (101305423), segue abaixo resumo comparativo:

IMÓVEL	M² TOTAL	LOCAL DE CONSULTA	IMOBILIÁRIA	ALUGUEL (MENSAL)	CONDOMÍNIO (MENSAL)	IPTU (MENSAL)	TAXA DE INCÊNDIO (MENSAL)	VALOR TOTAL (60 MESES)
AV. RIO BRANCO, 115	7.199	https://www.sergiocastro.com.br/imovel/SCI4097/ID-8637	SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS	R\$ 394.170,00	R\$ 107.625,00	R\$ 3.497,50	R\$ 213,20	R\$ 30.330.342,00
RUA DA CANDELÁRIA, 66	9.384	https://www.federalrealty.com.br/imovel/predio-rio-de-janeiro-9-384-m/PR0050-FERB?from=rent	FEDERALL REALTY	R\$ 280.020,00	280.000,00	R\$ 3.250,00	R\$ 213,20	R\$ 32.345.133,60
RUA DA ALFÂNDEGA, 43	7.200	https://rjardim.com.br/imovel/predio-inteiro-para-alugar-centro-rio-de-janeiro/RJPR00022	RJARDIM	R\$ 500.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 2.460,00	R\$ 213,20	R\$ 36.640.392,00
PRAÇA 22 DE ABRIL, 36	5.000	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-ar-condicionado-centro-zona-central-rio-de-janeiro-rj-5000m2-id-2824342369/?source=ranking%2Crp	PEDRO MARTINS	R\$ 500.000,00	ISENTO	R\$ 9.497,25	R\$ 213,20	R\$ 30.582.627,00

16.1.1. Os valores referentes ao Condomínio são usualmente pagos para custear os contratos já existentes como por exemplo de manutenção de elevadores, manutenção de ar-condicionados e manutenção de geradores.

16.1.2. Os valores referentes ao IPTU e Taxa de Incêndio são pagos, por prática mercadológica, pelo proprietário do imóvel e ressarcidos mensalmente pelo LOCATÁRIO juntamente ao pagamento do aluguel, mediante comprovação de quitação dos mesmos pelo LOCADOR.

16.1.3. O valor informado na coluna "Taxa de Incêndio" contida na Tabela do Item 16.1 foi obtido no página eletrônica do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro e se refere a Taxa cobrada para o ano de 2025 aos imóveis não-residenciais com mais de mil metro quadrados.

16.2. Sendo assim, o valor estimado para a despesa alvo deste Termo, após o levantamento prévio do gasto mensal, segue especificado no quadro abaixo:

Item	Descrição	Quantidade de meses	Valor Aluguel (Mensal)	Valor Condomínio (Mensal)	Valor IPTU (Mensal)	Valor Taxa de Incêndio (Mensal)	Valor Total (Mensal)	Valor Total (12 meses)	Valor Total Estimado do Contrato (60 meses)
01	LOCACAO DE IMOVEL - DESCRICAO: CONTRATACAO DE SERVICO DE LOCACAO DE IMOVEL	60	R\$ 418.547,50	R\$ 165.208,33	R\$ 4.676,19	R\$ 213,20	R\$ 588.645,22	R\$ 7.063742,65	R\$ 35.318.713,25

17. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

17.1. Regime de Contratação

17.1.1. Por não haver um regime de contratação ainda definido, sugerimos o Chamamento Público a fim de conferir transparência à contratação e oportunizar ao mercado a apresentação de propostas que atendam as necessidades e pré-requisitos descritos neste Termo de Referência.

17.2. Regime de Execução do Contrato

17.2.1. Empreitada por preço global (Art. 6º, inciso XXIX, da lei nº 14.133/2021).

17.3. Forma e Prazo de Entrega do objeto

17.3.1. O imóvel deverá ser disponibilizado a partir da publicação do extrato do instrumento contratual no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

17.3.2. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por 3 (três) representantes do PRODERJ especialmente designados pelo Presidente.

17.3.3. A instituição e a atuação da fiscalização não excluirá ou atenuará a responsabilidade do LOCADOR, nem a exime de manter fiscalização própria.

17.4. Forma e Prazo de Pagamento

17.4.1. 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.

17.4.2. 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.

17.4.3. No caso do LOCADOR estar estabelecido em localidade que não possua agência da instituição financeira contratada pelo Estado do Rio de Janeiro ou, caso verificada pelo LOCATÁRIO a impossibilidade do LOCADOR, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pelo Estado do Rio de Janeiro, 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 pelo LOCADOR.

17.4.4. A emissão da Fatura será precedida do recebimento definitivo do objeto ou de cada parcela, mediante atestação, que não poderá ser realizada pelo ordenador de despesas, conforme disposto neste Termo, bem ainda no artigo 140, II, alínea “b”, da Lei nº 14.133/2021 e nos arts. 20 e 22, XXIII, do Decreto nº 48.817/2023.

17.4.5. Quando houver glosa parcial do objeto, o LOCATÁRIO deverá comunicar ao LOCADOR para que emita Nota Fiscal ou Fatura com o valor exato dimensionado.

17.4.6. O LOCADOR deverá encaminhar a Fatura para pagamento ao Setor de Faturamento do PRODERJ, por meio do correio eletrônico: faturamento@proderj.rj.gov.br.

17.4.7. Recebida a Nota Fiscal ou Fatura, o órgão competente deverá realizar consulta ao SICAF para verificar:

17.4.8. a) a manutenção das condições de habilitação exigidas no item 3.5 deste Termo de Referência;

b) se O LOCADOR foi penalizada com as sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com o poder público, observadas as abrangências de aplicação; e

c) eventuais ocorrências impeditivas indiretas, hipótese na qual o gestor deverá verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

17.4.9. Constatando-se a situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa e especifique as provas que pretende produzir. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do LOCATÁRIO.

17.4.10. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do LOCADOR, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

17.4.11. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão do Contrato nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao LOCADOR a ampla defesa.

17.4.12. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do Contrato, caso o LOCADOR não regularize sua situação.

17.4.13. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da Nota Fiscal ou Fatura.

17.4.14. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

17.4.15. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

17.4.16. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

17.4.17. O LOCADOR regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123/2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele Regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar nº 123/2006.

17.4.18. Os pagamentos eventualmente realizados com atraso, desde que não decorram de ato ou fato atribuível ao LOCADOR, sofrerão a incidência de atualização monetária e juros de mora pelo IPCA-E, calculado pro rata die, e aqueles pagos em prazo inferior ao estabelecido no instrumento contratual serão feitos mediante desconto de 0,5% (um meio por cento) ao mês, calculado pro rata die.

17.4.19. O LOCADOR deverá emitir a 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 e, do §1º, do art. 2º da Resolução SEFAZ nº 971/2016.

17.5. **Vigência Contratual**

17.5.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses a contar da publicação do extrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

17.5.2. Justifica-se a adoção do prazo acima tendo em vista tratar-se locação não residencial, cujo prazo mínimo do contrato seja de cinco anos, conforme parte inicial do inciso II do art. 51 da Lei n. 8.245/1991.

17.5.3. Se, findo o prazo fixado no subitem 17.5.1, convier às partes a manutenção da locação, estas firmarão termo aditivo de prorrogação do contrato por tempo indeterminado, continuando a locação, até que isso ocorra, em vigência como previsto no parágrafo único do art. 56 da Lei n. 8.245/1991.

17.5.4. Assim, considerando sua natureza continuada e os custos envolvidos com a realização de nova contratação, bem como com possíveis mudanças de Sede, havendo adequada execução do objeto, uma contratação mais longa mostra-se a opção mais vantajosa à Administração.

17.5.5. A prorrogação de que trata o subitem 17.5.3. está condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e o preço do aluguel permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, desde que observados, ainda, os seguintes requisitos:

- a) demonstração formal, no processo, que a locação tem natureza continuada;
- b) juntada de relatório sobre a execução do Contrato, com informações de que o objeto tenha sido executado regularmente;
- c) juntada de justificativa de que a Administração mantém interesse na realização da locação;
- d) manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- e) comprovação de que o LOCADOR mantém as condições de habilitação; e
- f) informação quanto à existência de disponibilidade orçamentária para custeio das despesas.

17.5.6. É facultativa a realização de pesquisa de mercado para a verificação da vantajosidade econômica mencionada no item 17.5.5, nos casos em que haja manifestação técnica motivada no sentido de que o índice de reajuste adotado no instrumento contratual acompanha a variação dos preços do objeto contratado, na forma e condições do art. 34 do Decreto nº 48.816, de 24 de novembro de 2023.

17.5.7. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

17.5.8. A prorrogação do Contrato deverá ser promovida mediante a celebração de termo aditivo.

17.5.9. O Contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizada com as sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com o poder público, observadas as abrangências de aplicação.

17.6. **Reajuste de Preços**

17.6.1. Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas - FGV e, em sua falta, pelo índice que o suceder. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE e, em sua falta, o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.

17.6.2. As partes convencionam que o prazo decadencial para o LOCADOR solicitarem o pagamento do reajuste contratual, que deverá ser protocolizado na Unidade Protocoladora do órgão LOCATÁRIO, 60 (sessenta) dias, contados da publicação do índice ajustado contratualmente, sob pena de decair o seu respectivo direito de crédito, nos termos do art. 211, do Código Civil.

17.6.3. Caso o pedido seja formulado após o prazo acima fixado, os efeitos financeiros do reajuste somente se produzirão a partir da data do requerimento formulado pelo LOCADOR, não acarretando a alteração do marco para o cômputo da anualidade do reajuste, já adotado no contrato.

17.7. **Possibilidade da subcontratação**

17.7.1. A subcontratação do objeto desta contratação, locação de imóvel comercial, não se mostra admissível, tendo em vista a natureza do contrato e os riscos associados, trata-se de contrato cujo objeto é a cessão onerosa de uso de um bem imóvel específico, de propriedade ou posse legítima do contratado. Por sua natureza, não há possibilidade de execução parcial por terceiros, pois o imóvel deve ser disponibilizado diretamente pelo locador titular do direito, devidamente legitimado para firmar contrato de locação com a Administração Pública, portanto, a não subcontratação do objeto é medida necessária para resguardar a legalidade, a segurança jurídica, a economicidade e a continuidade dos serviços, em estrita observância ao interesse público e aos princípios que regem a Administração Pública

17.8. **Possibilidade de participação do Consórcio**

17.9.1. Não se aplica.

17.10. **Possibilidade de participação de Cooperativa**

17.10.1. Não se aplica.

17.11. **Garantia Contratual**

17.11.1. A natureza da contratação não requer apresentação de garantia pelo LOCADOR.

17.12. **Da Proteção de Dados Pessoais**

17.12.1. Não se aplica ao objeto a ser contratado.

17.12.2. A necessidade superveniente de tratamento de dados pessoais trará a responsabilidade para o LOCADOR se adequar as diretrizes contempladas na Lei nº 13.709/18, assegurando os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural durante a realização de quaisquer operações enquadradas no preceito de tratamento de dados pessoais.

17.13. Em consulta ao PNCP, não foram identificados relatórios finais em contratações cujo objeto seja idêntico ou semelhante ao tratado neste Termo, sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração, conforme dispõe a alínea "d" do Inciso VI do § 4º do Art.174 da Lei nº [14.133](#), de 2021, para atendimento ao Inciso III, art. 7º do Decreto Estadual nº 48.816/2023.

18. **DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Não há contratos celebrados nesta Autarquia que se relacionem com o objeto deste Termo.

19. **POSICIONAMENTO EXPLÍCITO**

19.1. Com base na análise detalhada realizada, é recomendável e favorável prosseguir com o processo de locação de imóvel para instalar a nova Sede do PRODERJ e da SETD, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores, estagiários e colaboradores.

19.2. O Chamamento Público para seleção do imóvel será realizado a fim de conferir transparência à contratação e oportunizar ao mercado a apresentação de propostas que atendam as necessidades e pré-requisitos descritos neste Termo de Referência e seus Anexos.

20. **ANEXOS**

I - Formulário de Apresentação de Proposta (100866427);

II - Modelo de Ordem de Serviço (100897904);

Elaborado por:

RAFAEL FARRIPAS DE SÁ

Gerente de Engenharia
Id. 4248529-0

JONATHAN CHAIA RAMOS

Assistente da Diretoria de Patrimônio e Logística
Id. 5073536-5

CHARLES MONTEIRO GUIMARÃES

Diretor de Patrimônio e Logística
Id. 4432892-3

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2025



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Rodrigues Farripas de Sá, Gerente**, em 15/09/2025, às 21:17, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jonathan Chaia Ramos, Assistente**, em 16/09/2025, às 11:54, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Charles Monteiro Guimarães, Diretor**, em 16/09/2025, às 12:16, 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 **106524279** e o código CRC **6C3D7AD7**.



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 XX/2021, 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 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.

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 à SES/RJ.

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

Local e data. Assinatura (proprietário/representante legal)

RAFAEL FARRIPAS DE SÁ

Gerente de Engenharia
Id. 4248529-0

JONATHAN CHAIA RAMOS

Assistente da Diretoria de Patrimônio e Logística
Id. 5073536-5

CHARLES MONTEIRO GUIMARÃES

Diretor de Patrimônio e Logística
Id. 4432892-3

Rio de Janeiro, 23 maio de 2025



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Rodrigues Farripas de Sá, Gerente**, em 15/09/2025, às 21:17, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jonathan Chaia Ramos, Assistente**, em 16/09/2025, às 11:55, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Charles Monteiro Guimarães, Diretor**, em 16/09/2025, às 12:16, 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 **106524445** e o código CRC **22703BD2**.



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 II DO TERMO DE REFERÊNCIA
MODELO DE ORDEM DE SERVIÇO

1 - IDENTIFICAÇÃO DA ORDEM DE SERVIÇO			
Nº	Data de Emissao:	Nº do Contrato:	Data do Contrato:

2 - IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA CONTRATADA		
Nome da Empresa:		
CNPJ:	Inscrição Estadual:	
Endereço:		
Cidade:	UF:	
CEP:	Telefone:	E-mail:

3 - ESPECIFICAÇÃO DOS PRODUTOS/SERVIÇOS E VOLUMES ESTIMADOS					
Item ID	Descrição do Produto ou Serviço	Métrica	Valor Unitário (R\$)	Quantidade / Volume	Valor Total (R\$)
TOTAL					

4 – INSTRUÇÕES COMPLEMENTARES

5 – CIÊNCIA		
CONTRATANTE		
Responsável pela Área Requisitante	Gestor do Contrato	Fiscal Técnico do Contrato
_____	_____	_____
<i>nome</i> <i>ID n°</i>	<i>nome</i> <i>ID n°</i>	<i>nome</i> <i>ID n°</i>
CONTRATADA		
PREPOSTO		

nome
CPF:

(*) Trata-se de um modelo de referência, podendo ser aperfeiçoado durante a execução contratual.

Rio de Janeiro, 23 de maio de 2024



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Rodrigues Farripas de Sá, Gerente**, em 15/09/2025, às 21:17, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jonathan Chaia Ramos, Assistente**, em 16/09/2025, às 11:56, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Charles Monteiro Guimarães, Diretor**, em 16/09/2025, às 12:16, 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 **106524284** e o código CRC **DACD3C1F**.