

EDITAL
CHAMADA PÚBLICA Nº xx/2022

1. INTRODUÇÃO

1.1. A Companhia de Desenvolvimento de Maricá S.A - CODEMAR, inscrita no CNPJ sob o nº 20.0009.382/0001-21, **TORNA PÚBLICO** que, com fulcro no art. 30, da Lei Federal nº 13.303/2016, promoverá o **credenciamento de propostas para futuras aquisições de áreas urbanas e/ou rurais localizadas** no Município de Maricá, excetuados os bairros Condado de Maricá, Marques de Maricá, Silvado e o 2º Distrito de Maricá, no Estado do Rio de Janeiro, visando promover o desenvolvimento urbano e econômico do Município de Maricá, conforme condições previstas neste edital e respectivos anexos, por meio do Processo Administrativo nº 0001451/2022.

1.2. O presente edital e seus anexos poderão ser examinados ou adquiridos, através de solicitação presencial junto à Comissão de Credenciamento, a partir de xx/xx/2022, na sede da CODEMAR, localizada na Rua Jovino Duarte de Oliveira, nº 481 – Hangar Central (térreo), Aeroporto de Maricá, Araçatiba, Maricá/RJ, de segunda a sexta-feira, das 08h30 às 16h30, pelo prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados a partir da publicação do presente, ou através de solicitação via e-mail: projetos@codemar-sa.com.br, bem como no site da CODEMAR: www.codemar-sa.com.br. Ademais, o edital será publicado no JOM – Jornal Oficial de Maricá.

2. OBJETO

2.1. O objeto deste instrumento é o credenciamento de áreas urbanas e/ou rurais localizadas no Município de Maricá, excetuados os bairros Condado de Maricá, Marques de Maricá, Silvado e o 2º Distrito de Maricá, com o mínimo de 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados), para eventuais aquisições pela CODEMAR, conforme interesse desta, para a promoção e fomento ao desenvolvimento urbano e econômico do Município de Maricá.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. Em 2019 a CODEMAR, buscando atingir seus objetivos de criar condições para o desenvolvimento econômico, social e sustentável para o município de Maricá, realizou a contratação da Fundação de Apoio à Pesquisa Científica e Tecnológica da UFRJ – FAPUR para elaboração de base de dados e estatística diversos. Entre os aspectos analisados pela FAPUR estão os relatórios mensais com análise econômica conjuntural sobre Maricá, o conjunto dos municípios do CONLESTE, a região metropolitana e o Estado do Rio de Janeiro e o Brasil.

3.2. As análises realizadas a partir destes relatórios, têm como objetivo criar as bases para a elaboração de políticas públicas capazes de promover as atividades econômicas e geração de renda adequadas ao eficiente desenvolvimento dos projetos estratégicos da CODEMAR.

3.3. Em termos gerais, neste ambiente pós pico da pandemia da COVID-19, se observa que há índices específicos indicando uma retomada econômica e aceleração lenta no âmbito nacional entre janeiro e maio de 2019, se comparados aos índices de 2018. Neste contexto, as ações estratégicas de indução do desenvolvimento econômico organizadas pela CODEMAR se tornam ainda mais necessárias.

3.4. Entretanto, a análise dos indicadores do Estado do Rio de Janeiro não apresenta o mesmo desempenho positivo, demonstrando que a região ainda não conseguiu recuperar seu dinamismo.

3.5. Em contrapartida, quando analisados os dados específicos de Maricá, se observa que o crescimento e o dinamismo local são superiores àqueles verificados no Estado do Rio de Janeiro.

3.6. Entre os indicativos analisado, o incremento da arrecadação tributária (ICMS) é elemento de destaque positivo na realidade de Maricá.

3.7. Para além dos resultados específicos da pesquisa referida, observa-se ainda que o Município apresentou intenso crescimento demográfico nos últimos 10 (dez) anos na ordem de 7% ao ano. No mesmo sentido, também se verifica acelerada expansão urbana no período.

3.8. Entretanto, apesar de diversos aspectos positivos decorrentes do acelerado crescimento urbano observado no Município, se constatou, por outro lado, um descompasso entre a oferta de serviços públicos e administrativos em relação à realidade demográfica atual.

3.9. Desta forma, é fundamental a estruturação de políticas públicas e administrativas que atendam de forma ordenada ao crescimento do Município, potencializando e impulsionando as vantagens econômicas advindas de tal crescimento, sem que isso represente perda na qualidade de vida dos cidadãos.

3.10. Neste sentido, como uma das formas de planejamento do crescimento urbano eficiente, a CODEMAR e a Prefeitura de Maricá identificaram a necessidade de realização de investimentos estratégicos na aquisição de áreas situadas nos 1º, 3º e 4º distritos de Maricá.

3.11. Entre as múltiplas potencialidades verificadas na aquisição de imóveis nas regiões supracitadas, cumpre ressaltar a previsão da criação de novas estruturas de planejamento urbanístico específico, direcionadas pelo poder público e capazes de suportar os desafios futuros que a expansão da cidade terá com os novos investimentos que se anunciam dia após dia.

3.12. Considerando a realidade econômica atual de Maricá, se constata que os royalties do Petróleo ainda são relevante fonte de renda para o município, servindo como um grande instrumento de transformações, potencializador da qualidade de vida da população e fomentador do desenvolvimento econômico. Entretanto, tendo em vista a finitude desta fonte de receita, se torna fundamental a estruturação planejada da economia local e

regional, por meio de políticas públicas que permitam, gradualmente, uma reestruturação econômica baseada na multiplicidade de fontes de receita.

3.13. No sentido exposto, a utilização de receitas atuais para aquisição de áreas no Município e conseqüente incremento do patrimônio público tem como objetivo central a estruturação e fomento ao desenvolvimento urbanístico ordenado e planejado, sendo, conseqüentemente, elemento relevante para possibilitar uma mudança de estruturação na economia de Maricá em médio prazo e longo prazo. A proposta da CODEMAR é a criação de novos espaços para o crescimento do município, de forma planejada, com base em um paradigma de qualidade de vida e respeitando as condições de sustentabilidade e defesa do meio ambiente, todas já prevista no plano diretor municipal.

3.14. Portanto, a medida efetivada pela CODEMAR através deste projeto tem fundamentos específicos bem delimitados que se coadunam com a estratégia governamental ampla de reestruturação econômica e urbana sustentável.

3.15. Além dos fundamentos citados, se especifica, ainda, os seguintes objetivos estratégicos das aquisições:

3.15.1. Desenvolvimento Urbano da região, contribuindo para fortalecimento e impulsionamento de um novo mercado imobiliário que valorize o acesso aos serviços públicos e o fortalecimento dos setores comerciais e de serviços;

3.15.2. Maior atenção às ações sustentáveis na implantação de novos investimentos e equipamentos públicos;

3.15.3. Geração de Infraestrutura aos setores de Turismo e Cultura, explorando as riquezas e atrações naturais presentes nestas áreas;

3.15.4. Ampliação da infraestrutura logística e de transporte públicos para atender o aumento do nível da atividade econômica;

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A presente Chamada Pública será regida pelas disposições contidas na Constituição Federal, especificamente os princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, moralidade e eficiência, no que couber. As aquisições dos imóveis se fundamentam na Lei Federal nº 13.303/2016 e alterações posteriores, bem como art. 26 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CODEMAR, que dispõe sobre a dispensa de licitação para compra de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da CODEMAR, bem como nas condições estabelecidas neste edital de Chamada Pública, seus anexos e demais normas aplicáveis à espécie, que passam a fazer parte integrante do presente instrumento edilício, como se nele estivessem transcritas e às quais as partes, desde já, sujeitam-se incondicionalmente.

5. DO PROCEDIMENTO DE CREDENCIAMENTO

5.1. Os interessados poderão se credenciar, apresentando suas propostas e os documentos de habilitação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação do edital, junto à Comissão de Credenciamento, na sede da CODEMAR, localizada na Rua Jovino Duarte de Oliveira, nº 481 – Hangar Central (térreo), Aeroporto de Maricá, Araçatiba, Maricá/RJ, de segunda a sexta-feira, das 08h30 às 16h30.

5.2. O prazo de vigência deste credenciamento será de 36 (trinta e seis) meses a contar da publicação da homologação, podendo ser prorrogado por até 18 (dezoito) meses, conforme necessidade da CODEMAR.

5.3. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

5.3.1. Poderão participar deste credenciamento pessoas jurídicas, pessoas físicas e espólios proprietários de imóveis localizados no Município de Maricá/RJ que preencham todas as condições previstas neste edital, incluídos seus anexos, e na legislação pertinente.

5.3.2. Será admitida a participação em consórcio e/ou condomínio para pessoas jurídicas e pessoas físicas, desde que possuam um único representante.

5.3.3. Será admitida a oferta de uma ou mais áreas, desde que sejam áreas contínuas (confrontação direta), e de mesma titularidade ou consorcio.

5.3.4. Será admitida a oferta de imóvel cuja área total extrapole os limites do município de Maricá, desde que a porção maior, superior a 50% da área total do imóvel, esteja localizada em Maricá e o imóvel como um todo seja registrado em matrícula própria no registro de imóveis de Maricá.

5.3.5. Os espólios deverão ser representados pelo Inventariante, devendo constar dentre os documentos de credenciamento/habilitação declaração de todos os herdeiros e legatários de anuência à participação no Credenciamento e eventual alienação do imóvel.

5.3.6. Não poderá participar deste credenciamento funcionário integrante do quadro funcional da Administração Pública Municipal Direta e Indireta.

5.3.7. Não poderão participar deste credenciamento, proprietários de imóveis que sejam cônjuge, companheiro ou parente e afim até o terceiro de grau de servidores públicos de toda a Administração Pública Municipal de Maricá, nos termos da legislação municipal.

5.3.8. Será vedada a participação no credenciamento de pessoas jurídicas nas condições abaixo descritas:

5.3.8.1. Declaradas inidôneas por ato do Poder Público;

5.3.8.2. Com falência declarada, salvo se em recuperação judicial;

5.3.8.3. Em dissolução ou liquidação;

5.3.8.4. Suspensas de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal.

5.3.9. A participação neste credenciamento implica ciência e concordância do interessado com todos os termos do edital, inclusive as condições traçadas para a possível contratação.

6. DAS PROPOSTAS

6.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PARA CREDENCIAMENTO

6.1.1. O imóvel a ser credenciado para eventual aquisição por parte da CODEMAR deverá estar livre, desembaraçado de ônus e desimpedido de quaisquer coisas e/ou pessoas até a

data da celebração do contrato, para viabilizar a lavratura da escritura e concretizar a transferência de propriedade.

6.2. PROPOSTAS

6.2.1. Os interessados no credenciamento deverão apresentar, em conjunto, a proposta e a documentação de habilitação para fins de avaliação do atendimento aos requisitos deste edital e seus anexos.

6.2.2. A proposta e a documentação de habilitação deverão ser entregues em envelope único identificado na sua parte externa da seguinte forma:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº XXXX
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MARICÁ S.A

ENVELOPE PROPOSTA E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
(NOME COMPLETO/IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE, TELEFONE E E-MAIL)

6.2.3. A proposta deverá ser apresentada em conformidade com o modelo constante no Anexo III - Modelo de Proposta, devendo conter:

6.2.3.1. Identificação do(s) proprietário(s) do imóvel, e, se for o caso, do(s) seu(s) procurador(es), com nome legível e assinatura.

6.2.3.2. O preço proposto (valor de venda) em real (R\$), que deve computar todos os custos necessários para a entrega do imóvel, bem como os custos relativos aos impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias,

taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

6.2.3.3. Informações adicionais do imóvel, podendo ser preenchido o campo "informações complementares" do anexo mencionado ou em formato de memorial descritivo, elaborado de forma objetiva.

6.2.3.4. O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, contados da data fixada para entrega da proposta.

6.2.3.5. Em hipótese alguma poderá ser alterado o conteúdo da proposta apresentada, seja com relação ao valor, prazo de validade ou qualquer condição que importe modificação de seus termos originais, ressalvadas apenas aquelas destinadas a sanar evidentes erros materiais, alterações estas que serão avaliadas pela Coordenação de Avaliação de Imóveis da CODEMAR;

6.2.3.6. Eventual falta de data ou assinatura na proposta poderá ser suprida pelo representante legal com poderes para este fim, quando regularmente convocado pela Comissão de Credenciamento.

7. DO PROCEDIMENTO DE HABILITAÇÃO

7.1. A habilitação dos interessados será realizada pela Comissão de Credenciamento em etapa única e consistirá no exame da conformidade da documentação apresentada, Envelope Proposta e Documentos de Habilitação, nos termos que se seguem:

7.1.1. As certidões apresentadas pelos interessados deverão ter sua autenticidade devidamente conferida e acostada ao processo pela Comissão de Credenciamento;

7.1.2. Sempre que necessário, a Comissão de Credenciamento poderá exigir informações complementares e realizar diligências a fim de viabilizar o adequado exame da proposta e verificar a autenticidade de documentos e informações prestadas;

7.1.3. A Comissão de Credenciamento verificará todos os documentos apresentados e na ausência ou omissão de qualquer informação realizará buscas, inclusive em sites de

órgãos oficiais, a fim de confirmar que o interessado não se enquadra em alguma das situações que impossibilitam o credenciamento;

7.1.4. O prazo para análise documental será de 20 (vinte) dias úteis, contados da data de apresentação do Envelope Proposta e Documentos de Habilitação, salvo situação excepcional, devidamente justificada pela Comissão de Credenciamento, mediante ato público.

7.1.5. O resultado da análise documental de cada proposta, informando se a proposta/documentos apresentados do(s) imóvel(is) está(ão) apto(s) a prosseguir(em) para a próxima etapa do credenciamento, será publicado no sítio eletrônico da CODEMAR (<https://www.codemar-sa.com.sítio.br>).

7.2. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

7.2.1. Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos pertinentes ao imóvel:

7.2.1.1. Certidão de Ônus do Registro Geral de Imóveis ou Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, constando a matrícula atualizada e a propriedade em nome dos interessados, com data de expedição não anterior a 30 (trinta) dias;

7.2.1.2. Certidão Negativa Conjunta do Imóvel Rural (ITR, INCRA, etc.) - CCIR atualizada dentro do período de validade, para os imóveis rurais;

7.2.1.3. Certidão de situação fiscal junto ao Município de Maricá relativa à IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais tributos que incidam sobre o imóvel, para imóveis urbanos;

7.2.1.4. Certidão de distribuição de ações reais e reipersecutórias que possam pesar sobre o imóvel;

7.2.1.5. Cópia de Convenção de Condomínio e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se o imóvel for em condomínio edilício;

7.2.1.6. Apresentar o Georreferenciamento do imóvel em caso de imóveis rurais;

- 7.2.1.7. Apresentar planta de situação do imóvel em caso de imóveis urbanos;
- 7.2.2. Deverão ser apresentados ainda os respectivos documentos do(s) proprietário(s) do imóvel:
- 7.2.2.1. Cópias autenticadas dos documentos de identificação, cédula de Identidade e CPF, tratando-se de pessoas físicas; dos atos constitutivos atualizados acompanhados dos documentos de identificação dos sócios, bem como do representante legal, para pessoas jurídicas; e do termo de nomeação de Inventariante, acompanhado dos documentos de identificação, no caso de espólios;
- 7.2.2.2. Certidão de Nascimento ou Casamento, acompanhada do respectivo documento de identificação do cônjuge, de acordo com o caso;
- 7.2.2.3. Declaração de todos os herdeiros e legatários de anuência à participação no credenciamento, quando for o caso de imóvel em espólio;
- 7.2.2.4. Comprovação do compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados, com indicação do responsável e representante do consórcio, acompanhado de cópias autenticadas dos documentos de identificação de cada consorciado;
- 7.2.2.5. Comprovante de residência ou sede;
- 7.2.2.6. Certidão Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa da União;
- 7.2.2.7. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.2.2.8. Certidão de interdição, tutela e curatela – RCPN para pessoas físicas;
- 7.2.2.9. Certidão de falência ou concordata;
- 7.2.2.10. Certificado de Regularidade do FGTS, em se tratando de pessoas jurídicas;
- 7.2.2.11. Certidão Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa do Estado do Rio de Janeiro;

7.2.2.12. Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal (certidão quanto a Tributos Municipais), do domicílio do proprietário ou da sede do imóvel;

7.2.2.13. Serão aceitas como prova de regularidade para com as Fazendas certidões positivas com efeito de negativas e certidões positivas que noticiem em corpo que os débitos estão judicialmente garantidos ou com sua exigibilidade suspensa;

7.2.3. Para fins de credenciamento caberá ao proprietário apresentar a(s) seguinte(s) declaração(ões):

7.2.3.1. De concordância de que eventuais dívidas tributárias que recaiam sobre o imóvel serão abatidas do valor a ser pago pela CODEMAR na aquisição.

7.3. As certidões deverão estar no prazo de validade. Inexistindo o prazo, serão consideradas válidas aquelas emitidas com até 90 (noventa) dias a contar da sua data de emissão;

7.4. Os interessados poderão apresentar as declarações nos moldes do Anexo IV do edital;

7.5. No caso de representação do(s) proprietário(s) caberá ser apresentado o(s) respectivo(s) instrumento(s) de mandato(s), com poderes específicos para representá-lo(s) em relação a este credenciamento.

8. ACEITE DAS PROPOSTAS

8.1. Os interessados habilitados terão suas propostas analisadas pela Coordenação de Avaliação de Imóveis da CODEMAR.

8.2. O aceite das propostas será objetivo, razão pela qual a Coordenação de Avaliação de Imóveis, realizá-lo-á em conformidade com os critérios previamente estabelecidos neste ato convocatório e de acordo com os fatores exclusivamente nele referidos, de maneira a possibilitar sua aferição pelos proponentes e pelos órgãos de controle.

8.3. Serão credenciados todos os imóveis que atendam as características e requisitos previstos no presente edital.

8.4. O credenciamento não assegura, garante ou atesta qualquer direito referente à efetiva aquisição de qualquer imóvel por parte da CODEMAR.

8.5. A ordem de credenciamento não determina ou atesta uma sequência cronológica de aquisições.

8.6. As aquisições por parte da CODEMAR obedecerão ao juízo de conveniência e oportunidade da Companhia, em atendimento ao regular e adequado desenvolvimento de seus projetos e atividades estratégicas.

8.7. O credenciamento não obriga os proprietários à celebração do contrato de compra e venda, bem como não representa qualquer gravame às propriedades credenciadas.

8.8. CRITÉRIOS DE ACEITE DAS PROPOSTAS

8.8.1. As propostas apresentadas deverão conter o valor de venda proposto e as características estruturais do imóvel, na forma dos anexos II e III;

8.8.2. São consideradas características estruturais do imóvel para fins do presente credenciamento:

- a) Metragem total do imóvel
- b) Porcentagem de área edificável do imóvel
- c) Existência de infraestrutura de serviços públicos e urbanização (energia elétrica, saneamento básico – água e esgoto, vias de acesso e acesso à internet)
- d) Localização acessível às Rodovias (distância em metros)

8.8.3. A Coordenação de Avaliação de Imóveis realizará visita técnica analítica aos imóveis para confirmação das condições descritas nas propostas.

8.8.4. Os proprietários ou representantes dos imóveis deverão assegurar o acesso da Coordenação de Avaliação de Imóveis à suas respectivas propriedades para realização da visita técnica analítica.

8.8.5. As visitas técnicas analíticas serão agendadas através de contato via e-mail ou telefone pela Coordenação de Avaliação de Imóveis com os proprietários ou representantes dos imóveis.

8.8.6. O credenciamento geral de imóveis será publicado em 60 (sessenta) dias corridos contados do encerramento do prazo de apresentação de propostas e documentos previsto no item 5.1 deste edital.

8.8.7. Caberá recurso da decisão de credenciamento pelo prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da sua publicação.

8.8.8. Os recursos apresentados serão recebidos pela Comissão de Credenciamento, entre 8:30 e 16:30, e, após admissibilidade pela Coordenação de Avaliação de Imóveis, julgados pelo Diretor Presidente da CODEMAR, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados de sua protocolização.

8.8.9. A homologação do credenciamento será efetivada em 3 (três) dias corridos contados da publicação do resultado definitivo do credenciamento, após o prazo recursal.

9. ORÇAMENTO

9.1. O valor global estimado para as eventuais aquisições de imóveis é de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais).

9.2. O valor unitário a ser pago por cada imóvel adquirido pela CODEMAR não poderá ser superior ao valor da avaliação mercadológica realizada pela Coordenação de Avaliação de Imóveis.

10. CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO

10.1. Os proprietários, representantes legais ou procuradores dos imóveis cujas propostas forem habilitadas e credenciadas deverão assinar o Termo de Credenciamento no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da publicação do resultado, sob pena de decair o direito de credenciamento.

10.2. Todos os interessados que satisfizerem os requisitos deste edital serão credenciados, porém, não há obrigatoriedade de contratação.

10.3. O credenciado deverá manter, durante o prazo deste credenciamento, todas as condições de habilitação previstas neste edital e seus anexos, sendo de sua responsabilidade informar eventual venda do imóvel para terceiros à CODEMAR, para fins de descredenciamento.

10.4. A gestão do credenciamento será realizada pela CODEMAR, sendo esta responsável pela fiscalização e controle do credenciamento.

11. DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E DA CONTRATAÇÃO

11.1. No desenvolvimento dos projetos estratégicos da CODEMAR os quais demandem a utilização de áreas credenciadas, será observado o seguinte procedimento:

11.1.1 De acordo com o planejamento do projeto, a Diretoria Requisitante emitirá comunicado interno à Coordenação de Avaliação de Imóveis solicitando a indicação de um imóvel em condições especificamente descritas.

11.1.2 A Coordenação de Avaliação de Imóveis realizará análise de adequação entre as áreas credenciadas e a demanda de projeto apresentada pela Diretoria Requisitante através do comunicado interno.

11.1.3 A Coordenação de Avaliação de Imóveis indicará por comunicado interno à Diretoria Requisitante a existência de área compatível com o projeto e, se houver, o apontamento da área selecionada para o projeto especificado.

11.1.4 Após aprovação da área indicada pela Diretoria Requisitante, a Coordenação de Avaliação de Imóveis fará análise de valor de mercado da área e emitirá parecer técnico conclusivo com o valor de mercado atualizado.

11.1.5 Caso a proposta da credenciada esteja dentro do valor identificado pela Coordenação de Avaliação de Imóveis, a aquisição do imóvel poderá ser efetuada pela CODEMAR.

11.1.6 Caso se verifique disparidade entre o valor da proposta e o valor da avaliação, será possibilitado aos proprietários do imóvel uma readequação no valor de proposta de modo a compatibilizá-la com o valor da avaliação realizada pela CODEMAR.

11.1.7 A contratação oriunda do presente credenciamento só poderá ser celebrada após os procedimentos de autorização pelo Conselho de Administração de CODEMAR, mediante apresentação específica de demanda referente a cada um dos imóveis.

11.2 Na apresentação para aprovação da aquisição do imóvel para o Conselho de Administração da CODEMAR deverá constar o relatório final de avaliação do imóvel emitido pela Coordenação de Avaliação de Imóveis atestando o preço do referido imóvel.

11.2. Registrada a ata de reunião do Conselho de Administração de autorização para aquisição de imóvel, constante no Parque Imobiliário constituído por este credenciamento, serão convocados para celebração de contrato aqueles cujos imóveis atendam à demanda específica da CODEMAR.

11.3. A ordem de preferência para processos de aquisição dos imóveis credenciados será estabelecida de acordo com a necessidade estratégica da CODEMAR no desenvolvimento de suas atribuições legais e estatutárias.

11.4. As contratações só poderão ser efetivadas dentro do prazo de validade do credenciamento, devendo o credenciado apresentar-se no prazo estabelecido em notificação ou convocação, cujo não atendimento no prazo ensejará em desistência,

viabilizando a convocação do próximo credenciado que atenda aos interesses específicos e delineados da CODEMAR.

11.5. A CODEMAR deverá emitir notificação e convocação ao credenciado quando houver demanda para aquisição de imóveis.

11.6. A contar da assinatura do contrato, ao credenciado caberá providenciar todos os documentos legais e necessários (dentro do prazo de validade), para a lavratura da escritura pública do imóvel a ser adquirido pela CODEMAR, cujo pagamento será condicionado ao ato da efetiva transferência da propriedade e da posse do imóvel, com o registro da escritura pública de transferência do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

11.6.1. O pagamento será realizado, preferencialmente, em parcela única, imediatamente depois da assinatura da escritura pública, por meio de transferência ou ordem bancária.

11.6.2. O valor de pagamento referente à aquisição dos imóveis não poderá ser superior ao auferido pela Coordenação de Avaliação de Imóveis na visita técnica, constante de seu Relatório Final acompanhado do parecer técnico e publicação.

11.7. A CODEMAR assinará a escritura pública, após realizados todos os trâmites necessários, tais como, proposta, habilitação documental, vistoria e avaliação do imóvel, credenciamento pela autoridade competente.

11.8. O prazo de que dispõe o interessado para assinar o termo de contrato poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, desde que assim pleiteado durante o transcurso do prazo original e haja exposição de motivo justo, aceito pela CODEMAR.

11.9. Depois de assinado por ambas as partes, o extrato de contrato será publicado no Jornal Oficial do Município (JOM), bem como no sítio eletrônico da CODEMAR como condição de sua eficácia.

12. DOS ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES AO EDITAL

12.1. Os pedidos de esclarecimentos e impugnações referentes ao presente credenciamento poderão ser realizados por qualquer pessoa e poderão ser protocolados em meio físico junto à Comissão de Credenciamento da CODEMAR, no endereço descrito no item 1.1 deste Edital e eletronicamente por meio do endereço de e-mail projetos@codemar-sa.com.br.

12.2. Os pedidos de esclarecimentos e as impugnações deverão ser encaminhados até 5 (cinco) dias antes de encerrar o prazo para apresentação dos documentos de habilitação e propostas.

12.3. Nos pedidos de esclarecimentos e de impugnação encaminhados, os interessados deverão se identificar (CNPJ, razão social e nome do representante legal, se pessoa jurídica e nome e CPF para pessoa física) e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail).

12.4. Os pedidos de impugnações e esclarecimentos, bem como as respectivas respostas, serão divulgados pela CODEMAR, por meio de seu o sítio eletrônico.

12.5. Acolhidos os embasamentos dos esclarecimentos e impugnações, eventual invalidação será exclusiva dos atos insuscetíveis de aproveitamento, cabendo a CODEMAR promover eventuais ajustes, se necessário, dando a devida publicidade do ato, bem como o restabelecimento de eventuais prazos.

12.6. As respostas às impugnações e esclarecimentos emanados pela CODEMAR serão aderidas ao presente edital, vinculando as partes.

12.7. As respostas às impugnações e esclarecimentos emanados pela CODEMAR serão divulgadas através do site da CODEMAR.

13. DAS PENALIDADES E DESCRENCIAMENTO

13.1. Para fins do presente procedimento, estão vedados e considerados atos lesivos à CODEMAR os seguintes:

- (a) prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada;
- (b) comprovadamente, financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos na Lei Anticorrupção (Lei Nº 12.846/13);
- (c) comprovadamente, utilizar-se de interposta pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados.

13.2. Em atenção à legislação anticorrupção e à Política Anticorrupção da CODEMAR, estão vedados os seguintes atos lesivos e/ou fraudulentos:

- (a) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público ou chamada pública;
- (b) impedir, perturbar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público ou chamada pública;
- (c) afastar ou procurar afastar interessados, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;
- (e) criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública, chamada pública, celebrar contrato administrativo ou parceria societária;
- (f) obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais.

13.3. O descumprimento pelos interessados de qualquer previsão legal, principiológica ou editalícia dará ensejo à aplicação das seguintes sanções, nos termos da Lei nº 13.303/16, garantida a ampla e prévia defesa:

I – Advertência.

II – Multa.

III - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a CODEMAR, por prazo não superior a 02 (dois) anos.

13.4. As sanções previstas no item 13.3. poderão ser aplicadas cumulativamente, tendo-se por base a gravidade da infração e os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade a serem observados em cada caso, assegurada a ampla defesa e o contraditório.

13.5. O interessado que tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da chamada pública, por meio, inclusive, de ajustes, combinação, devassamento do sigilo de propostas, ou de qualquer outro expediente indevido, ou que demonstrar não possuir idoneidade para contratar com a CODEMAR em virtude de atos ilícitos anteriormente praticados, estará igualmente sujeita à aplicação das sanções previstas na Lei nº 13.303/16.

13.6. A aplicação de penalidade, bem como e eventual recurso à penalidade aplicada, obedecerão aos normativos internos da CODEMAR, em especial ao Regulamento Interno de Licitações e Contratos e ao Normativo Interno de Gestão e Fiscalização de Contratos.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Fica expressamente assegurado à CODEMAR o direito de suspender, revogar ou anular o presente processo de credenciamento mediante conveniência e oportunidade, sem que caiba aos interessados quaisquer direitos a reclamações ou indenizações.

14.2. Os casos não previstos neste edital serão decididos pela CODEMAR.

14.3. Compete aos interessados realizar minucioso exame do edital e seus anexos.

14.5. O interessado é responsável pela veracidade, fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a rejeição de seu pedido de credenciamento ou, se já credenciado, o descredenciamento.

14.6. Na contagem dos prazos, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.

14.7. Caso o vencimento de prazos coincida com fim de semana, feriado ou dia em que não houver expediente na CODEMAR, será ele prorrogado para o primeiro dia útil seguinte.

14.8. Fazem parte do presente Edital integrando-o de forma plena, os seguintes anexos:

I – Matriz de Riscos

II – Modelo de Proposta Comercial

III – Características Estruturais do Imóvel

IV – Modelo de Declarações

V – Modelo de Termo de Recebimento

VI – Modelo de Análise de Habilitação

VII – Modelo de Vistoria Técnica

VIII – Minuta de Termo de Credenciamento

Maricá, ___ de _____ de 2022.

OLAVO NOLETO ALVES
Diretor Presidente