



Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Agência Reguladora dos Serviços Públicos Concedidos de Transportes Aqu., Fer. e Met. e de Rodovias  
SUPAD

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **ANEXO I**

#### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **PROSPECÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL EDIFICADO EM ÁREA URBANA PARA ABRIGAR A SEDE PRÓPRIA DA AGÊNCIA REGULADORA DE SERVIÇOS PÚBLICOS CONCEDIDOS DE TRANSPORTES AQUAVIÁRIOS, FERROVIÁRIOS, METROVIÁRIOS E DE RODOVIAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – AGETRANSP**

#### **1. ÁREA SOLICITANTE**

Conselho Diretor da AGETRANSP.

#### **2. RESPONSÁVEIS PELA ÁREA SOLICITANTE**

Murilo Leal - Conselheiro-Presidente, Fernando Moraes – Conselheiro e Vicente Loureiro – Conselheiro.

#### **3. OBJETO**

**3.1.** Prospecção do mercado imobiliário, com vistas à futura e eventual aquisição de imóvel comercial edificado em área urbana, com área total de, no mínimo, 1.500m<sup>2</sup> lineares ou no máximo 2 (dois) andares, admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento) a mais na área final estabelecida, no município do Rio de Janeiro – RJ, para uso institucional que atenda às necessidades de instalação da sede própria da AGETRANSP para o desempenho das atividades regulatórias e fiscalizatórias legal e contratualmente previstas, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis não residenciais urbanos que atendam as disposições e os requisitos mínimos exigidos;

**3.2.** A prospecção/consulta será feita por meio de Chamamento Público, visando garantir a transparência do processo e ampla participação dos interessados fazerem suas ofertas, levando-se em consideração os critérios estabelecidos no edital e os de oportunidade e conveniência para a escolha de imóvel que seja mais vantajoso para à Agência.

**3.3.** As especificações do objeto contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de

possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao chamamento público.

#### 4. DETALHAMENTO DO OBJETO

Os imóveis propostos deverão estar localizados no Centro da cidade do Rio de Janeiro, dentro do raio de 2,0 km definindo a localização (coordenadas) da sede das Concessionárias reguladas, bem como do Centro de Monitoramento das Concessionárias - CMC, de modo a calcular o ponto médio de tais edificações (Y), conforme apresentado nas tabelas a seguir:

LOCAL	LOCALIZAÇÃO	
	LATITUDE	LONGITUDE
SUPERVIA	-22,9042571	-43,1973388
METRÔRIO	-22,90485	-43,194728
CICC	-22,909331	-43,199469
BARCAS	-22,902494	-43,17245

4.1. Os imóveis propostos deverão estar localizados na área demarcada, conforme imagem abaixo:

- Definição de localização da sede das Concessionárias reguladas;
- Definição de ponto médio de tais edificações (Y);
- Definição de raio de distância considerando a maior distância entre o ponto médio e a sede de Concessionária mais distante do mesmo (X);
- Traçado de região circular, com centro no ponto médio pré-definido (Y), e raio (X); e
- Proximidade de estação de metrô devido à infraestrutura de rede.

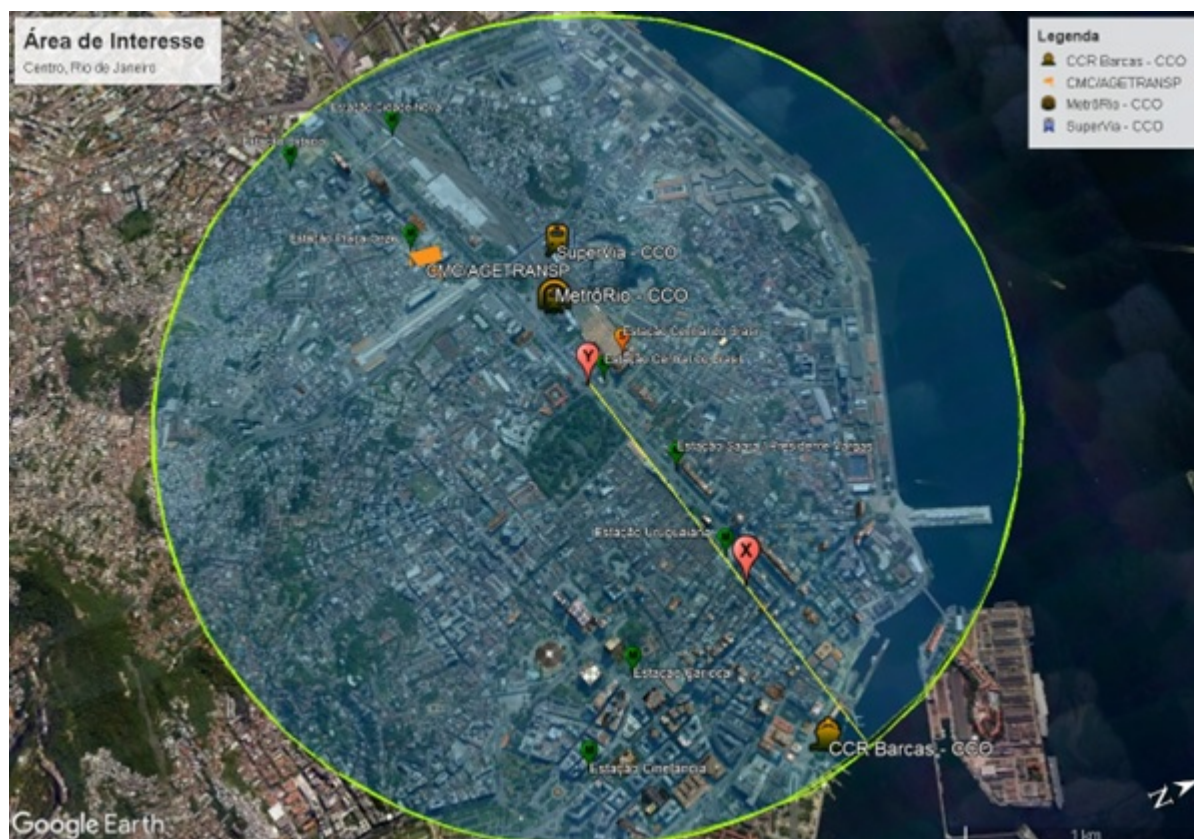


Figura - Centro do Rio de Janeiro / RJ - Fonte: Google Earth

**4.2.** Conforme a premissa adotadas no Estudo Técnico Preliminar, o raio adotado é justificado pela Câmara Técnica de Transportes e Rodovias e consiste na distância entre o ponto médio (Y) e o ponto de interesse mais distante (Concessionária Barcas), resultando em um raio de aproximadamente 1,95 km, tendo sido arredondado para 2 km, tendo sido traçada a área sugerida.

**4.3.** Além disso, a alteração na dinâmica de deslocamento dos técnicos de campo da Agência, com maior ênfase nas interações entre a sede desta Agência e a sede das Concessionárias submetidas a este Ente Regulador, foi determinante para o raio apresentado.

**4.4.** E, ainda, a demarcação territorial visa atender a mobilidade/acessibilidade/conectividade tanto para os moradores do Rio de Janeiro, quanto para os funcionários e visitantes.

## **5. JUSTIFICATIVA**

**5.1.** A AGETRANSP, autarquia especial, dotada de autonomia administrativa e financeira foi criada em 2005 pela Lei estadual nº 4.555/2005 e possui a competência legal para exercer o poder regulatório e fiscalizatório dos serviços públicos concedidos de transporte aquaviário, ferroviário e metroviário de passageiros e de rodovias do Estado do Rio de Janeiro, que envolve 270 km de vias férreas com 102 estações, 57 km de vias metroviárias com 42 estações, 6 linhas aquaviárias que totalizam 51 milhas náuticas e envolvem a operação de 8 terminais e 200 km de rodovias.

Para tanto, atualmente a AGETRANSP possui em seus quadros funcionais 108 servidores que exercem suas atividades laborativas na sede da Agência Reguladora situada à Avenida Presidente Vargas nº 1.100, 12º e 13º andares, imóvel esse objeto de cessão onerosa que implica o pagamento de aluguel mensal desde o ano de sua criação, em 2005.

No entanto, o imóvel no qual desde o ano de 2009 se situa a sede da AGETRANSP encontra-se com suas instalações precárias, apresentando ao longo dos últimos anos problemas elétricos e hidráulicos, inoperância do sistema de ar condicionado, rachaduras em paredes e teto, além de não observar regras de acessibilidade e segurança e já não comportar de forma adequada as demandas da AGETRANSP, razão pela qual se mostra necessária a busca por uma nova sede.

### **5.1.1. Crescimento do número de servidores**

Nesse ponto, destaca-se que quando a AGETRANSP alugou o imóvel onde se situa sua sede, no ano de 2009, possuía taxa de ocupação cerca de 35% inferior, tendo seu quadro de servidores e colaboradores crescido nesses últimos 13 anos, sendo certo que o aumento do número de servidores não se refletiu na adequação do espaço físico para recebê-los, gerando um ambiente de trabalho aglomerado e improvisado.

Além da demanda de espaço físico para alocar seus atuais servidores de forma a garantir um ambiente saudável e adequado de trabalho, a AGETRANSP possui cargos em comissão a ser preenchidos, está promovendo concurso público para o preenchimento de outros 25 (vinte e cinco) cargos efetivos, com previsão para ser realizado em 2023, e possui a previsão na Lei estadual nº 6852/2014 de preenchimento de mais 45 (quarenta e cinco) cargos efetivos. Ou seja, nos próximos anos, existe previsão de aumento em cerca de 80% do número de servidores, o que exige planejamento para que possam ser acomodados fisicamente na sede.

### **5.1.2. Demandas atualmente não supridas**

Seguindo nas demandas não atendidas pela atual sede da AGETRANSP, além de espaço adequado para exercício das atividades destacam-se a ausência de auditórios, sala de reuniões e arquivo.

#### **5.1.2.1. Auditório e Sala de Reuniões**

Atualmente a sede da AGETRANSP possui apenas 2 salas de reuniões improvisadas, uma com capacidade para 12 pessoas e outra para 6 pessoas, o que possibilita a realização de pequenas reuniões de equipe, mas

não atende a necessidade da AGETTRANSP de cumprimento de sua obrigação legal de realização de Sessões Regulatórias públicas e Audiências Públicas, cujo público estima-se em 40 a 50 pessoas.

Para a realização de tais audiências e sessões é preciso contar com a colaboração e disponibilidade de outros órgãos no empréstimo de auditório.

Dessa forma, além de salas de reunião adequadas, em especial acessíveis, vez que as atuais não cumprem essa determinação legal, mostra-se necessário que a AGETTRANSP possua espaço suficiente para a instalação de auditório multifuncional, que atenda as demandas das Sessões Regulatórias e Audiências Públicas e também funcione como sala de capacitação dos servidores e para os cursos promovidos pela Escola de Regulação em implantação.

### **5.1.2.2. Arquivo**

A sede da AGETTRANSP possui espaço destinado ao arquivo do acervo de processos físicos, no entanto, esse hoje se mostra insuficiente, vez que projetado há mais de 13 anos.

Tal demanda teve expressivo crescimento nos últimos 2 (dois) anos, quando essa Agência Reguladora passou a adotar o processo eletrônico, digitalizando e arquivando todo seu acervo anteriormente físico.

Importante destacar que não há previsão de crescimento considerável do atual acervo arquivado fisicamente, pois todos os documentos e processos atualmente tramitam exclusivamente pelo meio eletrônico, mas ele já não se mostra suficiente e adequado ao quantitativo de documentos ora arquivados e por obrigação legal e seguindo a orientação do Arquivo Público Geral do Estado do Rio de Janeiro, ainda não podem ser descartados.

### **5.1.3. Estrutura Física precária**

Como brevemente já exposto as instalações físicas da atual sede da AGETTRANSP encontram-se em elevado estado de precariedade, proporcionando aos servidores da Agência condições de trabalho pouco adequadas e um ambiente aglomerado e improvisado, conforme se verifica no relatório fotográfico anexo.

#### **5.1.3.1. Instalações Elétricas e Hidráulicas**

As instalações elétricas apresentam especial situação de preocupação e atenção, vez que o prédio é muito antigo e não se tem notícia de revisão das instalações elétricas desde a mudança da AGETTRANSP para o 12º e 13º andares.

Tal situação pode ser verificada pelo excesso de queda de picos de energia constatados, a necessidade de trocas quase que semanais de lâmpadas, além do expressivo quantitativo de fios e cabos espalhados pelo chão, que colocam em risco os servidores e outras pessoas que circulam pela sede da AGETTRANSP.

Importante mencionar que no ano de 2010 já houve um incêndio na sede da AGETTRANSP, o que torna a preocupação ainda mais relevante.

Outro ponto de atenção são as instalações hidráulicas, também velhas e precárias, que acarretam o permanente desperdício de água e vazamento recorrentes.

#### **5.1.3.2. Sistema de Refrigeração**

O Sistema de ar condicionado e refrigeração é um problema permanente há muito constatado registrado e, apesar de reiteradas reclamações (SEI-22/008/002736/2019) não solucionado pelo DER, proprietário do prédio.

Como todo o resto das instalações, o sistema de refrigeração tem mais de 50 anos, é precário e pouco funciona.

Ao longo dos últimos anos foi constatado e registrado junto ao DER que no 12º e 13º andares ocupados pela AGETTRANSP a temperatura chega a alcançar 29.7°C, em alguns setores, o que piora exponencialmente com a chegada do verão.

Nesse ponto, destaca-se a NR17 do Ministério do Trabalho determina que a temperatura do ambiente de trabalho, onde deverão ser executadas atividades que se exige do intelecto, seja efetiva entre 20 e 23 graus centígrados, com umidade relativa inferior a 40%. Já a ISO 9241 recomenda temperatura de 20 a 24 graus no verão e 23 a 26 graus no inverno, com umidade relativa entre 40 e 80%.

### **5.1.3.3. Estrutura**

Como registrado no Relatório indexado sob o nº 38300084, as instalações e disposição dos diversos setores foi se adaptando de forma desordenada ao crescimento das equipes ao longo dos anos.

### **5.1.3.4. Acessibilidade**

Além de todas as questões estruturais já elencadas, não menos importante é a necessidade de adequação das instalações às regras de acessibilidade, que atualmente não são cumpridas pela AGETRANSP e pelo proprietário do prédio.

Nos andares onde se situa a sede da AGETRANSP podem ser pontuadas, exemplificativamente as seguintes falhas: (i) banheiro feminino no 13ª andar com obstáculo caracterizado por degrau de acesso e ausência de sanitário adaptado; (ii) sala de reunião e sala do Departamento de Recursos Humanos possuem obstáculo caracterizado por degrau para seu acesso; (iii) diversas canaletas passando fios sobressalentes nas passagens e áreas de acesso; (iv) inadequação das medidas de portas e passagens.

Importante registrar, ainda, que o DER/RJ e a AGETRANSP foram instados pela Procuradoria Geral do Estado a apresentar cronograma de adequação das condições de acessibilidade, haja vista a determinação judicial nos autos do processo nº 0014989-95.2007.4.02.5101, em fase de cumprimento de sentença.

Tal notificação se deu nos autos do SEI-140001/013626/2022, tendo essa AGETRANSP instado o DER/RJ, proprietário do imóvel locado pela AGETRANSP a se manifestar por meio do SEI-220008/000417/2022, tendo sido informado que "*o edifício do DER-RJ SEDE RIO por ser uma edificação antiga não atendem as normas de acessibilidade da lei, conforme anexo 01 - DOC SEI Nº 32563607.*"

Dessa forma, urge a necessidade de adoção de medidas para a mudança da sede da AGETRANSP, haja vista as condições já relatadas e a necessidade de cumprimento da decisão judicial.

## **6. INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO**

A despesa com a sede da AGETRANSP consta no Plano Anual de Contratações de 2023, no entanto, devido ao contingenciamento imposto pela SEPLAG, foi requerida a liberação de crédito adicional por superávit por meio do processo SEI-220008/000314/2023.

## **7. RESULTADO PRETENDIDO**

Solicitação: novo imóvel para instalação da sede da AGETRANSP

Necessidade: adequar a sede da AGETRANSP às necessidades físicas, estruturais e exigências legais e regulamentares vigentes

Resultado Esperado: proporcionar ambiente de trabalho saudável e adequado ao pleno exercício das competências legais atribuídas à AGETRANSP.

## **8. PROPOSTA**

### **8.1. A proposta deverá conter:**

a. A proposta do imóvel deverá ser elaborada em papel timbrado da proponente, caso haja, com a Identificação do Proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;

b. O proponente deverá ser a(s) pessoa(s) titular(es) do direito de propriedade sobre o imóvel ofertado, atestado em certidão atualizada da matrícula acompanhada de cópia do RG e CPF do(s) firmatário(s), e

ainda, em caso de pessoa jurídica, do contrato social comprovando os poderes do(s) signatário(s) da proposta. É vedada a apresentação de proposta por intermédio de corretor de imóveis ou empresa do ramo, exceto na condição de procurador do titular do imóvel, mediante procuração com poderes específicos e com a firma do emitente reconhecida em cartório;

c. A proposta deverá ser apresentada em língua portuguesa, salvo quanto a expressões técnicas de uso corrente, redigida com clareza, sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, que possam comprometer a sua interpretação, devidamente datada e assinada na última página pelo Ofertante proprietário, representante legal ou procurador;

d. O preço constante da proposta deverá estar em moeda nacional, limitada a 02 (duas) casas após a vírgula. Ocorrendo discrepância entre os valores expressos em algarismos e por extenso, será considerado este último;

e. Descrição detalhada do imóvel, localização, ponto de referência de forma a permitir a fiel e correta identificação do imóvel;

f. Estar acompanhada de cópias autenticadas do Título de Propriedade do bem, Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;

g. Escritura de compra e venda devidamente registrada;

h. Certidão negativa de ônus reais do imóvel;

i. Certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;

j. Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso;

k. DECLARAÇÃO do proponente afirmando que entregará todos os documentos constantes de Habilitação exigidos, dentro do prazo de até 15 (quinze) dias úteis, prorrogável, a critério da Administração, caso a sua proposta seja escolhida e o imóvel venha a ser adquirido;

l. DECLARAÇÃO do proponente afirmando que o imóvel ofertado se encontra em ótimo estado de conservação, se encontra inteiramente regularizado, livre e desembaraçado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso e que o imóvel está devidamente desocupado;

m. Valor do imóvel, da taxa de condomínio e do IPTU;

n. Marcação no website *Google Maps* da localização do imóvel;

o. Fotos atualizadas do imóvel (obrigatoriamente), inclusive internas;

p. Projetos arquitetônicos em formato digital;

## **8.2. Validade da proposta**

8.2.1. A validade da proposta apresentada deverá ser de, no mínimo, 90 (noventa) dias, contados da data de sua apresentação.

8.2.3. A ausência de expressa previsão do prazo na proposta, pressupõe o prazo mínimo acima descrito.

8.2.4. Além dos itens acima, poderão, a critério da Administração, bem como levando em consideração o interesse público na avaliação das propostas recebidas, ser solicitados, de forma prévia à escolha da proposta selecionada, novos documentos.

## **8.3. Habilitação**

**8.3.1.** Serão declaradas habilitadas ao Cadastro as propostas cujos documentos atendam cumulativamente:

(i) às especificações mínimas previstas no ETP, Termo de Referência e Edital de Chamamento Público;

(ii) obtiverem parecer positivo exarado pela comissão especialmente designada para avaliar as propostas;  
e,

(iii) tiver sido homologada pela Autoridade Superior da AGETRANSP.

**8.3.2.** A habilitação para integrar o Cadastro não gera obrigação de aquisição da propriedade.

**8.3.3.** Todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, certidões, laudos e demais emolumentos serão custeados pelo proponente e não serão objeto de qualquer reembolso por parte da AGETRANSP, correndo por conta e risco do ofertante interessado.

**8.3.4.** A apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não geram direito à indenização.

**8.3.5.** Havendo proposta habilitada e decidindo a Administração pela aquisição do imóvel, serão exigidos, de forma prévia à concretização do negócio jurídico, os seguintes documentos:

#### **I - Proponente Pessoa Física:**

- a. Certidão Negativa do IPTU;
- b. Certidão Negativa dos Distribuidores Cíveis e de Protesto;
- c. Certidão de Regularidade Fiscal e Fazendária do imóvel e dos proprietários;
- d. Certidão de situação do imóvel junto à Superintendência do Patrimônio da União SPU, se houver;
- e. Carta de Habite-se;
- f. Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel;
- g. Certidão de ônus reais do imóvel emitida em prazo não superior a 30 (trinta) dias;
- h. Escritura Pública comprovando a propriedade registrada em cartório;
- i. Certidão de Casamento, RG e CPF dos proprietários;
- j. Manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, se houver;
- l. Cópias das Notas Fiscais da aquisição de equipamentos de grande vulto (chillers, elevadores, etc.), se houver;
- m. Licença Corpo de Bombeiros;

#### **II - Proponente Pessoa Jurídica:**

- a. Certidão Negativa do IPTU;
- b. Certidão Negativa dos Distribuidores Cíveis e de Protesto;
- c. Certidão de Regularidade Fiscal e Fazendária do imóvel e dos proprietários;
- d. Certidão de situação do imóvel junto à Superintendência do Patrimônio da União SPU, se houver;
- e. Carta de Habite-se;
- f. Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel;
- g. Certidão de ônus reais do imóvel emitida em prazo não superior a 30 (trinta) dias;
- h. Escritura Pública comprovando a propriedade registrada em cartório;
- i. Certidão de Casamento, RG e CPF dos proprietários;
- j. Manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, se houver;
- l. Cópias das Notas Fiscais da aquisição de equipamentos de grande vulto (chillers, elevadores, etc.), se houver;
- m. Licença Corpo de Bombeiros;
- n. Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS e FGTS;
- m. Certidão Negativa Fazenda Nacional e Estadual;
- n. Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- o. Certidão Negativa dos Feitos da Justiça do Trabalho;

O rol acima descrito é exemplificativo, podendo ser solicitada documentação adicional referente ao imóvel

e ao proponente da oferta, bem como realização de reuniões com os proponentes, visitas aos imóveis e, ainda, realização de quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos prédios objetos das propostas apresentadas.

A entrega do habite-se é imprescindível para o recebimento definitivo do imóvel.

## **CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS APRESENTADAS**

### **8.1. Critérios ELIMINATÓRIOS**

**8.1.1.** Os critérios eliminatórios são aqueles definidos como “requisitos mínimos” para atendimento das necessidades da AGETRANSP.

**8.1.2.** As propostas que não satisfizerem a todos os critérios eliminatórios, abaixo esabelecidos, serão automaticamente desclassificadas.

### **ITEM EXIGÊNCIAS (CRITÉRIOS MÍNIMOS)**

**1** imóvel comercial edificado em área urbana, com área total de, no mínimo, 1.500m<sup>2</sup> lineares ou no máximo 2 (dois) andares, admitindo-se uma tolerância de até 10% (dez por cento) a mais na área final estabelecida, no município do Rio de Janeiro – RJ.

**2** Localização: Centro da cidade do Rio de Janeiro, dentro do raio de 2,0 km definindo a localização (coordenadas) da sede das Concessionárias reguladas, bem como do Centro de Monitoramento das Concessionárias - CMC, de modo a calcular o ponto médio de tais edificações (Y), conforme figura do item 4 e seus subitens.

**3** O imóvel deverá estar desocupado e em ótimo estado de conservação, construído e acabado, inteiramente regularizado, dispendo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso;

**4** Disponibilidade de ocupação imediata a partir da conclusão do processo de aquisição.

**5** Imóvel deve estar totalmente desembaraçado de condicionantes ambientais e administrativos.

**6** O imóvel ofertado deverá atender todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor, Código de Obras, normas de segurança (especialmente as exigidas pelo corpo de bombeiros para o pleno uso e gozo da edificação) e meio ambiente. Sobre o imóvel, não poderão, igualmente, recair quaisquer embaraços à sua utilização e aquisição, sejam de ordem convencional, administrativa e/ou judicial.

**7** Ausência de ações reais ou pessoais reipersecutórias e embargos jurídicos.

#### **Rede elétrica e lógica**

**8** (a) O prédio deve conter infraestrutura apropriada de rede elétrica estabilizada, lógica e de telefonia. Para preservação dos equipamentos de informática, o prédio deve conter rede elétrica de TI composta por quadros elétricos, compostos por disjuntores gerais e parciais. Estes quadros devem ser alimentados com energia estabilizada, além de nobreak;

(b) O imóvel deve ter capacidade para receber instalações de infraestrutura de TI para acomodação dos equipamentos de servidores, estações de trabalho, switches e roteadores, redes estruturadas (cabeadas e wireless), links de internet e ramais telefônicos;



### **Acessibilidade**

- 9 A edificação deverá ter suas áreas comuns adequadas às normas de acessibilidade, possibilitando o acesso de pessoas com necessidades especiais às dependências do órgão quer sejam de circulação pública interna e externa, devendo atender a NBR 9050, (Acessibilidade em Edificações), bem como atender as exigências da lei de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000) para prédios públicos, ou outras normas que venham a substituí-las ou atualizá-las.

### **Sistema de prevenção a incêndio e combate a pânico**

- 10 A edificação deverá estar de acordo com as normas de prevenção e combate a incêndio e pânico, dispondo de Plano de Prevenção e Combate a Incêndio, equipamentos de detecção e combate a incêndio, inclusive, com a apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) Sistema de proteção contra incêndio.

**Obs.: os itens 2, 4, 5 e 7 deverão ser atestados por meio de declaração do proponente juntamente com a proposta de preço.**

## **8.2. Critérios CLASSIFICATÓRIOS**

**8.2.1.** Os imóveis objeto das propostas que atenderem às condições do item 8.1. (critérios eliminatórios) serão submetidos a avaliação (Critérios Classificatórios) conforme os critérios abaixo, por parte dos técnicos, membros da Comissão a ser designada para o presente procedimento, para os quais serão atribuídas notas de 0 (zero) a 10 (dez), com pesos específicos. Ao final da avaliação será realizado o somatório ponderado de todas as notas.

<b>CRITÉRIOS CLASSIFICATÓRIOS</b>	<b>PESO</b>	<b>NOTA</b>
1. Acessibilidade Arquitetônica	3	
2. Área e Flexibilidade de Uso	3	
3. Localização	3	
4. Qualidade Construtiva e Conservação	3	
5. Solidez e Segurança	3	
6. Disponibilidade de Infraestrutura Urbana e Serviços	2	
7. Linguagem Arquitetônica	2	
8. Testada e Visibilidade da Edificação	2	
9. Possibilidade de Ampliação e Crescimento Futuro	1	

**8.2.2.** As notas obtidas poderão ser utilizadas como parâmetro de escolha de procedimento para a compra do imóvel e poderão embasar um eventual processo de aquisição do imóvel por dispensa/inexigibilidade de licitação.

## **9. DA FORMA, PRAZO E LOCAL DE ENTREGA DA PROPOSTA**

**9.1.** A entrega da proposta juntamente com a documentação solicitada deverá ser feita de forma digital, no prazo limite, horário e forma prevista no edital de Chamamento Público.

**9.2.** Até a data e horário limites os interessados poderão solicitar a desconsideração da proposta enviada ou alterá-la.

## **10. DO PREÇO E DO PAGAMENTO**

**10.1.** O valor da proposta de venda do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário, sendo que este, no caso de eventual seleção preliminar, será ainda submetido à avaliação por profissional habilitado.

**10.2.** O pagamento será realizado quando da formalização da Escritura para Registro no Cartório do Registro Geral de Imóveis que o imóvel pertencer.

**10.3.** Para o efetivo pagamento ser realizado é necessário que não haja nenhum impêncílio ou pendência para lavratura dos termos.

**10.4.** Em atendimento ao Decreto 43.181/2011, a CONTRATADA deverá possuir, obrigatoriamente, conta corrente no Banco Bradesco.

## **11. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS**

**11.1.** As propostas que forem apresentadas nos termos do presente edital serão analisadas pela Comissão a ser designada para o presente procedimento.

**11.2.** À Comissão caberá analisar tecnicamente as propostas apresentadas, bem como sua aderência aos requisitos estabelecidos neste Edital, podendo estabelecer negociação preparatória para detalhamento da proposta e formatação de preço.

**11.3.** Na análise das propostas a Comissão poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

**11.4.** Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público.

**11.5.** Ao final da instrução técnica de avaliação das propostas, a Comissão elaborará Relatório Final com parecer sobre as propostas apresentadas, podendo, se for o caso, recomendar aquela que eventualmente melhor sirva aos interesses da Agência, sendo que este relatório será publicado no Portal da Transparência para fins de consulta e finalização da fase de prospecção.

**11.6.** O Relatório Final, caso contenha recomendação de aquisição, o processo será encaminhado e submetido ao Conselho Diretor da AGETRANSP, que decidirá sobre a aquisição ou não da proposta indicada.

**11.7.** Caso a proposta seja aprovada pelo Conselho Diretor da AGETRANSP, a concretização da aquisição dependerá do atendimento do edital e seus anexos, bem como de ulteriores análises e necessidade de fornecimento de documentos complementares, de cunho administrativo ou legal.

## **12. DA COMPRA DO IMÓVEL**

**12.1.** A eventual concretização da compra de imóvel, pelo AGETRANSP, será precedida pela realização de procedimento de dispensa/inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei federal nº 8.666/93, art. 24, X e demais legislação vigente voltada a aquisição em tela.

**12.2.** Selecionado o imóvel a ser adquirido com base no procedimento de dispensa/inexigibilidade de licitação, a AGETRANSP encaminhará à Caixa Econômica Federal ou à Secretaria de Estado de Infraestrutura e Cidades, ou à Empresa de Obras Públicas do Estado do Rio de Janeiro – EMOP, ou, ainda, qualquer Empresa Especializada pedido para elaboração do laudo de avaliação do imóvel, de acordo com as normas técnicas, para servir de subsídio para o processo.

### 13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**13.1.** O valor estimado para a aquisição do imóvel será suportado pela dotação orçamentária **Programa de Trabalho 3136.04.122.0002.2016, Natureza de Despesas 45906101 e Fonte 232.**

### 14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**14.1.** O presente Edital não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste processo, nem tampouco daquela de menor valor estimativo, ainda que atenda integralmente os requisitos estabelecidos.

**14.2.** Eventual aquisição de um dos imóveis ofertados seguirá os preceitos da legislação, ficando desde já esclarecido que a AGETRANSP não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do presente Edital.

**14.3.** A AGETRANSP reserva-se o direito de vistoriar os imóveis ofertados, que deverão estar à disposição para visitas, avaliações e perícias.

Rio de Janeiro, 16 março de 2023



Documento assinado eletronicamente por **Renata Madeira Villar Palmier, Assessora**, em 16/03/2023, às 10:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jaime Silva Mendes dos Santos, Assistente**, em 16/03/2023, às 11:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 21º e 22º do [Decreto nº 46.730, de 9 de agosto de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=6](http://sei.fazenda.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6), informando o código verificador **48660424** e o código CRC **E284F6AC**.

Referência: Processo nº SEI-220008/000896/2022

SEI nº 48660424

Av. Presidente Vargas, 1100, 13º andar - Bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20071-002  
Telefone: 2334-5603 - [www.agetransp.rj.gov.br](http://www.agetransp.rj.gov.br)