
PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DE PORTOS E AEROPORTOS
COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO
EDITAL DE PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1 A **COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO**, doravante denominada **PORTOSRIO**, por meio da utilização de recursos de tecnologia da informação, realizará licitação, sob a modalidade de **PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024**, tendo como critério de julgamento o **MENOR PREÇO GLOBAL**, regido pelas normas da Lei nº 13.303/2016, dos Decretos nºs 10.024/2019, 8.945/2016, 3.555/2000, 9.507/2018, da Lei Complementar nº 123/2006, da Instrução Normativa SEGES/MP nº 5/2017, do Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001 – Regulamento de Licitações e Contratos), aprovado pelo Conselho de Administração da **PORTOSRIO** em sua 694ª Reunião, realizada em 25/06/2018, e atualizado em sua 868ª Reunião, realizada em 19/02/2024, disponível na página da **PORTOSRIO** na internet (www.portosrio.gov.br), menu “Licitações e Contratos”, pelo Instrumento Normativo de Apuração e Aplicação de Sanções Administrativas (IN.GECOMP.06.002) e demais disposições legais pertinentes.
- 1.2 O Edital e seus Anexos estarão disponíveis no sítio www.gov.br/compras a partir do dia 23/09/2024, às 08:00 horas.
- 1.2.1 O Edital também poderá ser obtido na página da **PORTOSRIO** na internet (www.portosrio.gov.br), menu “Licitações e Contratos”, “Pregões Eletrônicos”.
- 1.3 As propostas de preços serão recebidas até as 10:00 horas, do dia 03/10/2024, exclusivamente por meio eletrônico, no endereço www.gov.br/compras.
- 1.4 **A sessão pública na internet para recebimento dos lances será realizada às 10:00 horas, do dia 03/10/2024, no mesmo endereço eletrônico indicado no subitem anterior.**
- 1.5 O Pregão Eletrônico será realizado em sessão pública, por meio da internet, mediante condições de segurança (criptografia e autenticação) em todas as suas fases.
- 1.6 Os trabalhos serão conduzidos por empregado da **PORTOSRIO** denominado Pregoeiro, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos para o provedor www.gov.br/compras.
- 1.7 Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a sessão pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília/DF e, dessa forma, serão registradas no sistema eletrônico.
- 1.8 A licitação terá item único.

2. DO OBJETO

- 2.1 O objeto desta licitação é a escolha da proposta mais vantajosa para a **“prestação dos serviços de avaliação imobiliária e atualização cadastral bem como de serviços de topografia georreferenciados de parte dos imóveis de propriedade da PortosRio”**, conforme o que consta no Processo Administrativo nº. 50905.004531/2023-51 e de acordo com as especificações constantes do Anexo I – Termo de Referência.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 3.1 Poderão participar da presente licitação empresas do ramo do objeto da licitação, cadastradas no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF e credenciadas junto ao provedor do sistema (Secretaria de Gestão do Ministério da Economia), nos termos da Instrução Normativa SEGES/MP nº 3/2018, no sítio www.gov.br/compras, e que atendam a todas as exigências contidas neste Edital e seus Anexos.
- 3.2 Estarão impedidos de participar, de qualquer fase do processo, interessados que se enquadrem em uma ou mais das situações a seguir:
- 3.2.1 Em processo de falência, sob concurso de credores, em dissolução ou liquidação;
- 3.2.2 Reunidas em consórcio, qualquer que seja sua forma de constituição;
- 3.2.3 Estrangeiras, que não funcionem no país;
- 3.2.4 Que se enquadrem em um ou mais dispositivos do art. 38 da Lei nº 13.303/2016; e
- 3.2.5 Suspensas pela **PORTOSRIO** na forma do art. 83, inciso III, da Lei nº 13.303/2016, impedidas de licitar na forma do art. 7º da Lei nº 10.520/2002 ou declarada inidônea na forma do inciso IV do art. 87 da Lei nº 8.666/1993.
- 3.3 Nos termos do art. 5º do Decreto nº 9.507/2018, é vedada a contratação de pessoa jurídica na qual haja administrador ou sócio com poder de direção, familiar de:
- a) Detentor de cargo em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela demanda ou contratação; ou
- b) De autoridade hierarquicamente superior no âmbito do órgão contratante.
- 3.3.1 Para os fins do disposto neste item, considera-se familiar o cônjuge, o companheiro ou o parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau (Súmula Vinculante/STF nº 13, art. 5º e art. 2º, inciso III, do Decreto nº 7.203/2010).
- 3.4 Nos termos do art. 7º do Decreto nº 7.203/2010, é vedada, ainda, a utilização, na execução dos serviços contratados, de empregado da futura **CONTRATADA** que

seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança neste órgão contratante.

4. DO CREDENCIAMENTO NO PROVEDOR DO SISTEMA ELETRÔNICO

- 4.1 O credenciamento é o nível básico do registro cadastral no SICAF, que permite a participação dos interessados na modalidade licitatória Pregão, em sua forma eletrônica.
- 4.2 O cadastro no SICAF deverá ser feito no Portal de Compras do Governo Federal, no sítio www.gov.br/compras, por meio de certificado digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.
- 4.3 O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do licitante ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a este Pregão.
- 4.4 O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou da **PORTOSRIO** por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.
- 4.5 É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no SICAF e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.
 - 4.5.1 A não observância do disposto no subitem anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

5. DA PARTICIPAÇÃO

- 5.1 A participação no Pregão Eletrônico dar-se-á por meio de digitação da senha, pessoal e intransferível, do representante credenciado e subsequente encaminhamento da proposta de preços e dos documentos de habilitação, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, observada data e horário limite estabelecidos.
 - 5.1.1 A informação dos dados para acesso ao Pregão deve ser feita na página inicial do sítio www.gov.br/compras;
 - 5.1.2 Os licitantes deverão utilizar o certificado digital para acesso ao sistema.
- 5.2 Como requisito para participação no Pregão, o licitante assinalará “sim” ou “não” em campo próprio do sistema eletrônico, relativo às seguintes declarações:
 - 5.2.1 Declaração de que é microempresa ou empresa de pequeno porte e que, sob as penas da Lei, cumpre os requisitos estabelecidos no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006 e está apta a usufruir do tratamento favorecido nos arts. 42 a 49 da referida Lei Complementar;

-
- a) A assinalação do campo “não”, no caso do subitem 5.2.1, apenas produzirá o efeito de o licitante não ter direito ao tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123/2006, mesmo que seja microempresa ou empresa de pequeno porte.
- 5.2.2 Declaração de ciência e concordância com as condições estabelecidas neste Edital e seus Anexos, bem assim de cumprimento pleno dos requisitos habilitatórios previstos;
- 5.2.3 Declaração expressa de que inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores;
- 5.2.4 Declaração de que não possui em seu quadro de pessoal empregado com menos de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de 16 (dezesesseis) anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- 5.2.5 Declaração de elaboração independente de proposta, como exigido na Instrução Normativa SLTI nº 02/2009;
- 5.2.6 Declaração de não utilização de trabalho degradante ou forçado, nos termos do inciso III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;
- 5.2.7 Declaração informando se os serviços são produzidos ou prestados por empresas que comprovem cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213/1991;
- 5.3 A declaração falsa relativa aos subitens acima sujeitará o licitante às sanções previstas no item 16 deste Edital e na legislação vigente.

6. DO CADASTRAMENTO DA PROPOSTA DE PREÇOS

- 6.1 Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema, proposta com a descrição do objeto ofertado e o preço, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública constantes do subitem 1.4., quando, então, encerrar-se-á automaticamente a etapa de cadastramento.
- 6.2 O cadastramento da proposta ocorrerá por meio de chave de acesso e senha.
- 6.3 Até a abertura da sessão pública, os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta anteriormente cadastrada no sistema.
- 6.4 Não será estabelecida, nessa etapa do certame, ordem de classificação entre as propostas cadastradas, o que somente ocorrerá após a realização dos procedimentos de negociação e julgamento da proposta

7. DA IMPUGNAÇÃO E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

- 7.1 Até o terceiro dia útil anterior à data fixada para abertura da sessão pública, qualquer pessoa poderá impugnar o Edital, exclusivamente através do endereço eletrônico (e-mail): gecomp@portosrio.gov.br.
- 7.1.1 Caberá ao Pregoeiro decidir no prazo de 2 (dois) dias úteis sobre a impugnação interposta, a contar do recebimento desta.
- 7.1.2 Acolhida a impugnação contra o Edital, será designada nova data para a realização do certame.
- 7.1.3 Na hipótese da **PORTOSRIO** não responder a impugnação no prazo estabelecido no subitem 7.1.1., a licitação será suspensa, convocando-se nova data para a realização do certame.
- 7.1.4 Para fins de cômputo do prazo constante no subitem 7.1.1., serão considerados apenas os dias em que houver expediente na **PORTOSRIO** e a partir do momento da ciência da impugnação por parte do Pregoeiro.
- 7.2 Os pedidos de esclarecimento referentes a esta licitação deverão ser enviados ao Pregoeiro, até o terceiro dia útil anterior à data fixada para abertura da sessão pública, exclusivamente através do endereço eletrônico (e-mail): gecomp@portosrio.gov.br.
- 7.2.1 Os esclarecimentos prestados a qualquer dos licitantes estarão disponíveis no sítio www.gov.br/compras, na parte de “esclarecimentos”.
- 7.2.2 O Pregoeiro deverá responder os pedidos de esclarecimento no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento deste.
- 7.3 O disposto no subitem 7.2 não interfere na apresentação de impugnação nos termos do subitem 7.1.
- 7.4 Caso a impugnação ou o pedido de esclarecimento envolva questões de ordem técnica do objeto ou de exequibilidade de preços, o Pregoeiro poderá solicitar análise e parecer prévio da área requisitante da **PORTOSRIO**.

8. DA SESSÃO PÚBLICA

- 8.1 A partir do horário e dia previstos no Edital, terá início a sessão pública do Pregão Eletrônico, ocasião em que o Pregoeiro fará a abertura e divulgação das propostas de preços recebidas, passando, na sequência, a avaliar a aceitabilidade das mesmas.
- 8.2 O Pregoeiro verificará as propostas registradas no sistema, desclassificando aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos estabelecidos neste Edital.
- 8.2.1 Também será desclassificada a proposta que identifique o licitante.

-
- 8.2.2 A desclassificação será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.
- 8.2.3 A não desclassificação da proposta não impede o seu julgamento definitivo em sentido contrário, levado a efeito na fase de aceitação.
- 8.3 O sistema ordenará automaticamente as propostas classificadas pelo Pregoeiro, sendo que somente estas participarão da etapa de envio de lances.
- 8.4 O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Pregoeiro e os licitantes.
- 8.5 Classificadas as propostas, o Pregoeiro dará início à fase competitiva, oportunidade em que os licitantes poderão encaminhar lances exclusivamente por meio do sistema eletrônico.
- 8.6 Iniciada a etapa competitiva, os licitantes ou seus representantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances. A cada lance ofertado, os participantes serão informados, em tempo real, de seu recebimento, respectivo horário de registro e valor, não sendo identificado o autor do lance aos demais participantes.
- 8.7 O lance deverá ser ofertado pelo valor global.**
- 8.8 Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta inicialmente cadastrada.
- 8.9 O licitante somente poderá oferecer valor inferior ao último lance por ele ofertado e registrado no sistema.
- 8.10 Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
- 8.11 Para fins do que dispõe o parágrafo único do art. 31 do Decreto nº. 10.024/2019, o intervalo mínimo percentual entre os lances será de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento).
- 8.12 O intervalo entre os lances enviados pelo mesmo licitante não poderá ser inferior a 20 (vinte) segundos e o intervalo entre lances não poderá ser inferior a 3 (três) segundos, sob pena de serem automaticamente descartados pelo sistema os respectivos lances.
- 8.13 Para a etapa de lances deste certame será adotado o modo de disputa “aberto”, conforme art. 31, I, do Decreto nº. 10.024/2019, ocasião em que os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações, conforme o critério de julgamento mencionado no subitem 9.1 deste Edital.
- 8.13.1 No modo de disputa aberto, a etapa de envio de lances na sessão pública durará 10 (dez) minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos 2 (dois) minutos do período de duração da sessão pública.

-
- 8.13.2 A prorrogação automática da etapa de envio de lances, de que trata o subitem anterior, será de 2 (dois) minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive quando se tratar de lances intermediários.
- 8.13.3 Na hipótese de não haver novos lances na forma estabelecida nos subitens 8.13.1 e 8.13.2, a sessão pública será encerrada automaticamente.
- 8.13.4 Encerrada a sessão pública sem prorrogação automática pelo sistema, nos termos do disposto no subitem 8.13.2, o Pregoeiro poderá, assessorado pela equipe de apoio, admitir o reinício da etapa de envio de lances, em prol da consecução da proposta mais vantajosa para a **PORTOSRIO**.
- 8.14 Em caso de falha no sistema, os lances em desacordo com os subitens anteriores deverão ser desconsiderados pelo Pregoeiro, devendo a ocorrência ser comunicada imediatamente à Secretaria de Gestão do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.
- 8.14.1 Na hipótese do subitem anterior, a ocorrência será registrada em campo próprio do sistema.
- 8.15 No caso de desconexão do Pregoeiro no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances. Quando possível seu retorno, o Pregoeiro continuará atuando no certame, sem prejuízo dos atos realizados.
- 8.16 Quando a desconexão do sistema eletrônico para o Pregoeiro persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas 24 (vinte e quatro) horas da comunicação do fato pelo Pregoeiro aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.
- 8.17 Caberá ao licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.
- 8.18 Encerrada a etapa de lances, caso haja microempresas ou empresas de pequeno porte com valor final ofertado de até 5% (cinco por cento) superior ao menor preço, será considerado empate. Neste caso, a microempresa ou empresa de pequeno porte melhor classificada poderá, se houver interesse, efetuar lance de valor inferior ao menor preço já registrado.
- 8.18.1 O procedimento de empate será detectado automaticamente. Encerrado o tempo randômico, o sistema identificará a existência da situação de empate prevista no subitem anterior, informando o nome do licitante. Em seguida, o sistema habilitará um comando para o Pregoeiro convocar tal licitante que se encontre em situação de empate. Após confirmado, o sistema emitirá nova mensagem informando para o licitante em situação de empate que deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) minutos, ofertar novo lance, inferior ao menor lance registrado. Durante o período, apenas o licitante convocado poderá registrar o novo lance.

- 8.18.2 Não havendo manifestação do licitante, o sistema verificará, observada a ordem classificatória, se há outra situação de empate, realizando o chamado de forma automática. Não havendo mais nenhum licitante em situação de empate, o sistema emitirá mensagem, cabendo ao Pregoeiro dar encerramento à disputa.
- 8.18.3 No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrem no intervalo estabelecido no subitem 8.18, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.
- 8.19 O disposto no subitem 8.18 somente se aplicará quando a melhor oferta inicial não tiver sido apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte.
- 8.20 A ordem de apresentação pelos licitantes é utilizada como um dos critérios de classificação, de maneira que só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances).
- 8.21 Em último caso, persistindo o empate, a proposta vencedora será sorteada pelo sistema dentre as propostas empatadas.
- 8.22 Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública e realização de eventual procedimento de desempate, o Pregoeiro deverá encaminhar, pelo sistema eletrônico, contraproposta ao licitante que tenha apresentado o melhor preço, para que seja obtida melhor proposta, observado o critério de julgamento, vedada a negociação em condições diferentes das previstas neste Edital.
- 8.22.1 A negociação será realizada por meio do sistema e poderá ser acompanhada pelos demais licitantes.
- 8.22.2 Após a tentativa de negociação, quaisquer propostas que permanecerem com o valor acima do valor estimado serão desclassificadas.
- 8.22.3 O prazo para convocação da licitante, para fins de negociação do valor ofertado, será definido a critério do Pregoeiro, ficando a licitante responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios, diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.
- 8.23 O licitante que ofereceu a melhor proposta deverá anexar a proposta de preços devidamente ajustada ao seu valor final ofertado, nos moldes do Anexo III – Planilha de Proposta de Quantidades e Preços, no prazo mínimo de 2 (duas) horas, conforme § 2º do art. 38 do Decreto nº. 10.024/2019, contado da solicitação do Pregoeiro no “chat” do COMPRASGOVERNAMENTAIS, prorrogável 1 (uma) única vez por igual período desde que a solicitação seja tempestiva e justificada, observando, ainda, que a proposta:
- 8.23.1 Deverá ser redigida em papel timbrado do licitante, em língua portuguesa, datada, digitada ou datilografada, em 1 (uma) via, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas, devendo a última folha ser assinada e as demais rubricadas pelo licitante ou seu representante legal;

- 8.23.2 Deverá ser apresentada com 2 (duas) casas decimais e expressa em moeda corrente nacional (R\$);
- 8.23.3 Deverá conter a indicação do banco, número da conta e agência do licitante, para fins de pagamento;
- 8.23.4 Vincula o licitante, em especial no que se refere às condições, informações e especificações técnicas nela apresentada.
- 8.24 A proposta final deverá ser documentada nos autos e será levada em consideração no decorrer da execução contratual e aplicação de eventual sanção à **CONTRATADA**, se for o caso.
- 8.25 Ocorrendo divergência entre os preços unitários e o preço global, prevalecerão os primeiros; no caso de divergência entre os valores numéricos e os valores expressos por extenso, prevalecerão estes últimos.
- 8.26 A oferta deverá ser firme e precisa, limitada, rigorosamente, ao objeto deste Edital, sem conter alternativas de preço ou de qualquer outra condição que induza o julgamento a mais de um resultado, sob pena de desclassificação.
- 8.27 A proposta deverá obedecer aos termos deste Edital e seus Anexos, não sendo considerada aquela que não corresponda às especificações ali contidas ou que estabeleça vínculo à proposta de outro licitante.

9. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

- 9.1 No julgamento das propostas de preços, considerar-se-á vencedora aquela que, obedecendo às condições, especificações e procedimentos estabelecidos neste Edital, apresentar o **“MENOR PREÇO GLOBAL”**.
- 9.2 O preço máximo fixado neste Edital é de **R\$ 1.321.713,42 (um milhão, trezentos e vinte e um mil, setecentos e treze reais e quarenta e dois centavos)**, sendo os preços máximos de cada item aqueles constantes no Anexo II – Planilha de Estimativa de Quantidades e Preços.
- 9.3 Serão desclassificados(as):
 - 9.3.1 Os licitantes que não responderem à convocação para negociação, conforme descrito no subitem 8.22.3, ou que não anexarem a proposta comercial ajustada, conforme descrito no subitem 8.23 deste Edital, ambos no prazo solicitado pelo Pregoeiro no “chat”;
 - 9.3.2 As propostas de preços que não apresentem as especificações técnicas exigidas pelo Anexo I – Termo de Referência;
 - 9.3.3 As propostas de preços que não atenderem às exigências do ato convocatório da licitação ou que contenham outras condições que não as constantes deste Edital e de seus Anexos;

-
- 9.3.4 As propostas que contenham vício insanável ou ilegalidade;
- 9.3.5 As propostas com preços acima do valor estimado pela **PORTOSRIO** ou manifestamente inexequíveis.
- 9.3.5.1 Para fins do subitem 9.3.5, considera-se manifestamente inexequível a proposta que:
- a) Comprovadamente for insuficiente para a cobertura dos custos da contratação, apresente preços global ou unitários simbólicos, irrisórios ou de valor zero, incompatíveis com os preços dos insumos e salários do mercado, acrescidos dos respectivos encargos, ainda que o instrumento convocatório não tenha estabelecido limites mínimos, exceto quando se referirem a materiais e instalações de propriedade do próprio licitante, para os quais ele renuncie a parcela ou à totalidade da remuneração;
 - b) Apresente um ou mais valores da planilha de custo que sejam inferiores àqueles fixados em instrumentos de caráter normativo obrigatório, tais como leis, medidas provisórias e convenções coletivas de trabalho vigentes.
- 9.3.5.2 Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, conforme disposto no subitem 17.5 deste Edital e no § 2º do art. 56 da Lei nº 13.303/2016, a exemplo das enumeradas no subitem 9.4 do Anexo VII-A da IN SEGES/MP nº 5/2017, para que o licitante possa comprovar a exequibilidade de sua proposta.
- 9.3.5.2.1 Na hipótese de necessidade de suspensão da sessão pública para a realização de diligências, com vistas ao saneamento das propostas, a sessão pública somente poderá ser reiniciada mediante aviso prévio no sistema com, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, e a ocorrência será registrada em ata.
- 9.3.5.3 Para fins de aferição da inexequibilidade de proposta, o Pregoeiro poderá valer-se do cálculo previsto no § 3º do art. 56 da Lei nº 13.303/2016.
- 9.4 Se a proposta não for aceitável, o Pregoeiro examinará a proposta subsequente e, assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda o Edital. Também nesta etapa o Pregoeiro deverá negociar com o licitante para que seja obtido preço melhor.
- 9.5 Sempre que a proposta não for aceita, e antes de o Pregoeiro passar à subsequente, haverá nova verificação, pelo sistema, da eventual ocorrência do empate ficto previsto nos art. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006, seguindo-se a disciplina antes estabelecida, se for o caso.

- 9.6 Por ocasião da aceitabilidade da proposta de preços, em especial quando houver assuntos técnicos, o Pregoeiro poderá solicitar análise e parecer prévio da área requisitante da **PORTOSRIO**.
- 9.7 Constatando o atendimento da proposta às exigências fixadas no Edital, o licitante terá sua proposta aceita, passando-se então para a fase de habilitação.

10. DA HABILITAÇÃO

- 10.1 Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do licitante, conforme subitem 10.10, o Pregoeiro verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no presente certame ou a futura contratação, mediante consulta ao:
- 10.1.1 SICAF, a fim de se verificar a composição societária das empresas e certificar eventual participação indireta que ofenda o art. 38 da Lei nº 13.303/2016;
 - 10.1.2 Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no endereço eletrônico www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php;
 - 10.1.3 Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, no endereço eletrônico www.portaldatransparencia.gov.br;
 - 10.1.4 Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, no endereço eletrônico www.portaldatransparencia.gov.br;
 - 10.1.5 Cadastro de Empresas Suspensas mantido no site da **PORTOSRIO** na internet, no endereço eletrônico www.portosrio.gov.br, menu “Licitações e Contratos”; e
 - 10.1.6 Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União – TCU.
- 10.2 As consultas previstas no subitem 10.1 realizar-se-ão em nome da empresa licitante e de seu sócio majoritário.
- 10.3 Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o Pregoeiro diligenciará, juntamente com a Equipe de Apoio, para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.
- 10.4 A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.
- 10.5 O licitante será convocado para manifestação previamente à sua desclassificação.
- 10.6 Constatada a existência de sanção, o Pregoeiro reputará o licitante inabilitado por falta de condição de participação.

- 10.7 Caso atendidas as condições de participação, a habilitação dos licitantes será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos, em relação à habilitação jurídica, à regularidade fiscal, à qualificação econômico-financeira e habilitação técnica, conforme o disposto na Instrução Normativa SEGES/MP nº 03/2018.
- 10.7.1 O interessado, para efeitos de habilitação prevista na Instrução Normativa SEGES/MP nº 03/2018 mediante utilização do sistema, deverá atender às condições exigidas no cadastramento no SICAF até o 3º (terceiro) dia útil anterior à data prevista para recebimento das propostas.
- 10.7.2 É dever do licitante atualizar previamente as comprovações constantes do SICAF para que estejam vigentes na data da abertura da sessão pública, ou encaminhar, em conjunto com a apresentação da proposta, a respectiva documentação atualizada.
- 10.7.3 O descumprimento do subitem acima implicará a inabilitação do licitante, exceto se a consulta aos sítios eletrônicos oficiais emissores de certidões feita pelo Pregoeiro lograr êxito em encontrar a(s) certidão(ões) válida(s), conforme art. 43, §3º, do Decreto nº. 10.024/2019.
- 10.8 Havendo a necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, o licitante será convocado a encaminhá-los em formato digital, de preferência em arquivos compactados (.zip ou .rar), via sistema, no prazo mínimo de 2 (duas) horas, a partir da solicitação do Pregoeiro no “chat”, conforme determina o inciso VI do art. 21 da IN SEGES/MP nº 3/2018 e o § 2º do art. 43 do Decreto nº. 10.024/2019, sob pena de inabilitação.
- 10.8.1 Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.
- 10.9 Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.
- 10.9.1 Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.
- 10.9.2 Serão aceitos registros de CNPJ de licitante matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.
- 10.10 Ressalvado o disposto no subitem 6.3, os licitantes deverão encaminhar, nos termos deste Edital, a documentação relacionada nos itens a seguir, para fins de habilitação:
- 10.10.1 HABILITAÇÃO JURÍDICA
- a) Cédula de identidade, no caso de pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual;

- c) Ato constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais sendo que, no caso de sociedades por ações, deverá se fazer acompanhar da ata de eleição de seus administradores;
- d) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício;
- e) Decreto de autorização ou equivalente, no caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente quando a atividade assim o exigir.

10.10.2 REGULARIDADE FISCAL

- a) Prova de inscrição no CNPJ ou CPF, conforme o caso;
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Nacional e com o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa, ou Positiva com efeitos de Negativa, de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);
- c) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF).

10.10.3 QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- a) Balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao último exercício social, exigíveis na forma da lei, comprovando índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);
 - i. As empresas que se utilizam do Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, deverão comprovar a Escrituração Contábil Digital – ECD por meio de recibo de entrega junto à Receita Federal, igualmente, deverão apresentar o Balanço Patrimonial do último exercício social exigível.
 - ii. No caso de empresa constituída no exercício social vigente, admite-se a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade.
 - iii. As empresas que estiveram inativas no ano anterior deverão apresentar cópia da declaração de inatividade entregue à Receita Federal, apresentando o último balanço patrimonial que antecede à condição de inatividade.
- b) Comprovação de capital social ou patrimônio líquido correspondente a 10% (dez por cento) do valor proposto pela licitante para a prestação dos serviços objeto desta licitação, exigida somente no caso de a licitante apresentar resultado igual ou inferior a 1 (um) nos índices Liquidez Geral, Liquidez Corrente e Solvência Geral.

- c) Certidão negativa de falência ou recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, em até no máximo 90 (noventa) dias da data da sessão pública deste certame.

10.10.4 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- a) Atestado(s) de Capacidade Técnico-Operacional que comprove(m) que a licitante tenha executado para órgão ou entidade da Administração Pública Direta ou Indireta, Federal, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal, ou, ainda, para empresas privadas, serviços compatíveis em características técnicas similares às do objeto da presente licitação, nas parcelas de maior relevância técnica, a saber:
- Avaliação imobiliária de instalações prediais, terrenos ou glebas, incluindo benfeitorias, com características e dimensões semelhantes à do objeto deste Edital, com adoção do Método Comparativo de Mercado e da Quantificação de Custos, comprovando utilização de no mínimo 14 (quatorze) amostras, com tratamento dos dados amostrais por Homogeneização de Fatores e por processo Inferencial de Regressão Linear; e
 - Avaliação de complexos industriais para armazenamento e distribuição de combustíveis, lubrificantes ou outros grânéis líquidos, ou similares, incluindo instalações de tancagem, tubulações, subestações e demais equipamentos com utilização da metodologia descrita no item 5.3 do Anexo I – Termo de Referência, em áreas totais compatíveis com as da PORTOSRIO; e
 - Avaliação de terminais portuários, ou similares, como: estaleiros ou atracadouros de múltiplo uso ou de uso específico incluindo todas as benfeitorias existentes, tais como: estruturas de acostagem (cais, piers, dolphins, decs e outros), equipamentos, pátios, pavimentações, subestações, edificações, castelos d'água, correias transportadoras e demais instalações com utilização da metodologia descrita no item 5.3 do Anexo I – Termo de Referência.
- b) Atestado(s) de Capacidade Técnico-Profissional mediante a comprovação da licitante de possuir em seu quadro técnico, profissional(is) de nível superior reconhecido(s) pelo(s) Conselho(s) de Classe, detentor de atestado(s) ou certidão(ões) de responsabilidade técnica devidamente registrado(s) nos seus respectivos Conselhos de Classe, que comprove(m) que o(s) profissional(is) tenha executado para órgão ou entidade da Administração Pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal, ou ainda, para empresa privada, serviços com as seguintes características, nas parcelas de maior relevância técnica, a saber:
- Avaliação imobiliária de instalações prediais, terrenos ou glebas, incluindo benfeitorias, com características e dimensões semelhantes à do objeto deste Edital, com adoção do Método

Comparativo de Mercado e da Quantificação de Custos, comprovando utilização de no mínimo 14 (quatorze) amostras, com tratamento dos dados amostrais por Homogeneização de Fatores e por processo Inferencial de Regressão Linear; e

- Avaliação de complexos industriais para armazenamento e distribuição de combustíveis, lubrificantes ou outros grânéis líquidos, ou similares, incluindo instalações de tancagem, tubulações, subestações e demais equipamentos com utilização da metodologia descrita no item 5.3 do Anexo I – Termo de Referência, em áreas totais compatíveis com as da PORTOSRIO; e
- Avaliação de terminais portuários, ou similares, como: estaleiros ou atracadouros de múltiplo uso ou de uso específico incluindo todas as benfeitorias existentes, tais como: estruturas de acostagem (cais, piers, dolphins, decs e outros), equipamentos, pátios, pavimentações, subestações, edificações, castelos d'água, correias transportadoras e demais instalações com utilização da metodologia descrita no item 5.3 do Anexo I – Termo de Referência.
 - i. Entende-se como pertencente ao quadro:
 - Sócio;
 - Diretor;
 - Empregado;
 - Responsável Técnico;
 - Profissional contratado.
 - ii. A comprovação da vinculação dos profissionais deverá ser feita mediante a apresentação dos seguintes documentos:
 - Sócio: Contrato social devidamente registrado no órgão competente;
 - Diretor: Cópia do contrato social, em se tratando de firma individual ou limitada, e cópia da ata de eleição da diretoria, devidamente publicada na imprensa, em se tratando de sociedade anônima;
 - Empregado: Cópia atualizada da Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS ou do Contrato de Trabalho em vigor;
 - Responsável técnico: Cópia da certidão expedida pelo CREA da Sede ou da Filial da licitante onde consta o registro do profissional como Responsável Técnico;
 - Profissional contratado: Carta de intenção do licitante, afirmando que contratará o profissional detentor do atestado apresentado com a documentação, caso a licitante venha a ser contratada para execução do objeto, acompanhada de declaração de anuência do profissional.
 - iii. Os profissionais indicados deverão ter curso de graduação em engenharia ou arquitetura, com especialização em avaliações imobiliárias ou certificação nível A; AA ou AAA

-
- do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ou mestrado em Avaliações.
- iv. Somente serão aceitos atestados expedidos após a conclusão do instrumento contratual ou se decorrido, pelo menos, 1 (um) ano do início de sua execução, exceto se firmado para ser executado em prazo inferior, conforme subitem 10.8 do Anexo VII-A da IN SEGES/MP nº 5/2017.
 - v. Em caso de necessidade de diligência por parte do Pregoeiro, o licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados apresentados, apresentando, dentre outros documentos, cópia do instrumento contratual que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foram prestados os serviços, consoante o disposto no subitem 10.10 do Anexo VII-A da IN SEGES/MP nº 5/2017.
- c) Registro da licitante individual e de seu(s) responsável(is) técnico(s) junto ao respectivo Conselho de Classe Profissional (CREA, CRQ, CRB e outros).
 - d) Relação e/ou Declaração formal de disponibilidade de pessoal técnico exigido no item 5.12 do Anexo I – Termo de Referência.
 - e) Atestado de Visita Técnica, nos moldes do Anexo V – Modelo de Atestado de Visita Técnica, atestando que a licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para cumprimento das obrigações objeto desta licitação, conforme subitem 3.3 do Anexo VII-A da IN SEGES/MP nº 5/2017.
 - i. O agendamento de data e hora para a realização da visita ao local onde os serviços serão prestados, a fim de tomar conhecimento das condições locais de trabalho, deverá ser realizado junto ao e-mail: gerden@portosrio.gov.br.
 - ii. O atestado citado para sua habilitação neste Pregão Eletrônico não é obrigatório e poderá ser substituído por declaração formal do licitante, informando ter conhecimento das condições locais de trabalho.
 - f) Declaração, em papel timbrado da licitante, datada e assinada pelo representante legal, atestando que a licitante concorda com a disposição do instrumento convocatório sob referência e seus anexos, garantindo o prazo de validade dos preços e condições da proposta por 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data da apresentação da proposta, bem como as demais condições da Declaração constantes do Anexo IV – Modelo de Declaração. A licitante não poderá alegar, a posterior, desconhecimento de qualquer fato.
 - g) Declarações, em papel timbrado da licitante, datada e assinada pelo representante legal, seguindo os modelos dos Anexos VII e VIII.
- 10.11 Em se tratando de microempresa ou empresa de pequeno porte, a comprovação da regularidade fiscal somente será exigida para efeito de contratação e não como condição para participação na licitação.
- 10.11.1 Na hipótese de haver alguma restrição relativa à regularidade fiscal quando da comprovação de que trata o subitem 10.11, será assegurado prazo de 5

(cinco) dias úteis, prorrogável por igual período, para a regularização da documentação, a realização do pagamento ou parcelamento do débito e a emissão de eventuais certidões negativas ou positivas com efeito de certidão negativa.

- 10.11.2 Para aplicação do disposto no subitem 10.11.1, o prazo para regularização fiscal será contado a partir da divulgação do resultado da fase de habilitação.
- 10.11.3 A prorrogação do prazo prevista no subitem 10.11.1 poderá ser concedida, a critério da **PORTOSRIO**, quando requerida pela licitante, mediante apresentação da devida justificativa.
- 10.11.4 A abertura da fase recursal em relação ao resultado do certame ocorrerá após os prazos de regularização fiscal de que tratam os subitens 10.11.1 e 10.11.3.
- 10.11.5 A não regularização da documentação no prazo previsto nos subitens 10.11.1. e 10.11.3 implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no subitem 16 deste Edital e na Lei nº. 13.303/2016, sendo facultado à **PORTOSRIO** convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, ou revogar a licitação.
- 10.11.6 A existência de restrição relativamente à regularidade fiscal não impede que a licitante qualificada como microempresa ou empresa de pequeno porte seja declarada vencedora, uma vez que atenda a todas as demais exigências deste Edital.
- 10.12 Será inabilitado o licitante que não comprovar sua habilitação, deixar de apresentar quaisquer documentos exigidos para a habilitação ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Edital.
- 10.13 Ocorrida a inabilitação a que se refere o subitem 10.12, haverá nova verificação, pelo sistema, da eventual ocorrência de empate ficto, previsto nos art. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123/2006, seguindo-se a disciplina antes estabelecida para aceitação da proposta subsequente.
- 10.14 Após o disposto no subitem 10.12 ou 10.13, será retomada a sessão pública e chamados os demais licitantes, na ordem de classificação, e após a tentativa de negociação, para fazê-lo nas condições de suas respectivas ofertas, observando que o Pregoeiro examinará a aceitabilidade, quanto ao objeto e valor, até que encontre uma proposta que atenda integralmente o Edital.
- 10.14.1 Por ocasião da documentação de habilitação, em especial a que trata da habilitação técnica, o Pregoeiro poderá solicitar análise e parecer prévio da área requisitante da **PORTOSRIO**.
- 10.15 Nos casos em que os documentos faltantes relativos à habilitação forem de fácil elaboração e consistam em meras declarações sobre fatos preexistentes ou em compromissos pelo licitante, será concedido prazo razoável para o devido

saneamento, em respeito aos princípios do formalismo moderado e da razoabilidade, bem como ao art. 2º, caput, da Lei 9.784/1999.

- 10.16 Constatando o atendimento às exigências fixadas no Edital, o licitante será declarado habilitado e, consequentemente, vencedor.
- 10.17 Tendo em vista que a **PORTOSRIO** dispõe de sistema interno eletrônico de documentos e, ainda, objetivando a celeridade e a economicidade processual, uma vez habilitado, não será necessário que o licitante encaminhe posteriormente a documentação original apresentada durante a sessão pública.

11. DA REABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

11.1 A sessão pública poderá ser reaberta:

11.1.1 Nas hipóteses de provimento de recurso que leve à anulação de atos anteriores à realização da sessão pública precedente ou em que seja anulada a própria sessão pública, situação em que serão repetidos os atos anulados e os que dele dependam.

11.1.2 Quando houver erro na aceitação do preço melhor classificado ou quando o licitante declarado vencedor não assinar o instrumento contratual no prazo previsto no subitem 14.1, não retirar o instrumento equivalente ou não comprovar a regularização fiscal, nos termos do art. 43, § 1º, da Lei Complementar nº 123/2006. Nessas hipóteses, serão adotados os procedimentos imediatamente posteriores ao encerramento da etapa de lances.

11.2 Todos os licitantes remanescentes deverão ser convocados para acompanhar a sessão reaberta.

11.2.1 A convocação se dará por meio do “chat” e e-mail, de acordo com a fase do procedimento licitatório.

11.2.2 A convocação feita por e-mail dar-se-á de acordo com os dados contidos no SICAF, sendo responsabilidade do licitante mantê-los atualizados.

12. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

- 12.1 Declarado o vencedor e decorrida a fase de regularização fiscal da microempresa ou empresa de pequeno porte, se for o caso, será concedido o prazo mínimo de 30 (trinta) minutos, para que qualquer licitante manifeste a intenção de recorrer, de forma motivada, isto é, indicando contra qual(is) decisão(ões) pretende recorrer e por qual(is) motivo(s), em campo próprio sistema, o qual registrará em ata a síntese das razões, momento a partir do qual será concedido ao interessado o prazo de 3 (três) dias, a contar do dia útil subsequente ao término da sessão pública, para a apresentação das razões do recurso, ficando os demais licitantes desde logo intimados para apresentar as contrarrazões em igual prazo, que começará a correr no dia útil subsequente ao término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

-
- 12.1.1.1 No momento da apresentação da intenção de recorrer, cabe ao Pregoeiro avaliar tão somente a existência dos pressupostos recursais, o que se restringe à aferição de sucumbência, tempestividade, legitimidade, interesse e motivação.
- a) O Pregoeiro examinará a intenção de recurso, aceitando-a ou, motivadamente, rejeitando-a, caso a licitante deixe de demonstrar algum dos pressupostos recursais constantes do subitem acima;
- b) É vedado rejeitar o recurso de pleno em razão da discordância de mérito com os motivos apresentados pelo licitante.
- 12.2 É de inteira responsabilidade dos licitantes a correta apresentação da intenção e das razões recursais, podendo estes, caso seja detectado pela **PORTOSRIO** que se trata de mero recurso protelatório, sofrer a sanção prevista no inciso I do subitem 16.5.1 deste Edital.
- 12.3 Na hipótese de interposição de recurso, os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados mediante solicitação por endereço eletrônico (e-mail): gecomp@portosrio.gov.br.
- 12.4 A ausência de manifestação imediata e motivada do licitante quanto à intenção de recorrer, nos termos do subitem 12.1, importará na decadência desse direito, e o Pregoeiro estará autorizado a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.
- 12.5 Os recursos deverão ser dirigidos ao Pregoeiro, devidamente protocolados e cadastrados no sistema, e observar:
- 12.5.1 Quanto à sua interposição, o prazo constante do subitem 12.1;
- 12.5.2 A forma escrita, com a identificação do licitante ou seu representante legal;
- 12.5.3 A legitimidade e o interesse recursal; e
- 12.5.4 A fundamentação.
- 12.6 O Pregoeiro disporá de até 5 (cinco) dias úteis, contados do dia útil subsequente ao término do prazo previsto no subitem 12.1, para julgar o(s) recurso(s) interposto(s).
- 12.6.1 Caso as razões recursais envolvam questões de ordem técnica ou de exequibilidade dos preços propostos, o Pregoeiro poderá solicitar análise e parecer prévio da área requisitante da **PORTOSRIO**;
- 12.6.2 Caso seja necessário devido à complexidade do assunto e com a devida justificativa nos autos, o prazo constante no subitem 12.6 poderá ser ampliado.
- 12.7 Após julgamento do(s) recurso(s), o Pregoeiro elaborará relatório circunstanciado com vistas ao Diretor-Presidente para decisão definitiva.
- 12.8 O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não podem ser aproveitados

13. DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO

- 13.1 A falta de manifestação imediata e motivada do licitante no prazo previsto no subitem 12.1, quanto à intenção de recorrer, importará na decadência desse direito, ficando o Pregoeiro autorizado a dar continuidade ao processo, com vistas à adjudicação e homologação pelo Diretor-Presidente.
- 13.2 Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos praticados, o Diretor-Presidente adjudicará o objeto e homologará o procedimento licitatório.

14. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

- 14.1 Homologada a licitação pelo Diretor-Presidente, o adjudicatário será convocado para assinar o instrumento contratual em até 5 (cinco) dias úteis, prorrogável uma vez por igual período, desde que devidamente justificado, observando ainda as demais disposições deste item 14.
- 14.1.1 O prazo a que se refere o subitem 14.1 contempla inclusive o período necessário para os procedimentos de cadastramento do(s) usuário(s) no Sistema SEI!, nos moldes do subitem 14.4, sendo de inteira responsabilidade da própria licitante realizar o passo a passo de acordo com as instruções, sob pena de exclusão do certame e convocação do próximo colocado.
- 14.2 Se o adjudicatário, convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não assinar, não aceitar ou não retirar o(s) instrumento(s) contratual(is), injustificadamente, ou ainda, não apresentar situação regular, estará sujeito às penalidades previstas no item 16 deste Edital e na Lei nº 13.303/2016. Neste caso, o Pregoeiro examinará as ofertas subsequentes e a habilitação das licitantes, observada a ordem final de classificação, até a apuração de uma que atenda ao Edital, sendo o mesmo convocado para negociar a redução do preço ofertado em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro colocado, inclusive quanto aos preços atualizados em conformidade com o Edital.
- 14.3 A contratação será formalizada por intermédio de instrumento contratual (Anexo VI) com base nos dispositivos da Lei nº. 13.303/2016 e do Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001 – Regulamento de Licitações e Contratos).
- 14.4 Para assinatura do instrumento contratual, o(s) responsável(is) legal(is) da licitante deverá(ão) realizar o cadastro prévio no Sistema SEI!, mediante o link externo: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/cadastrar-no-sei-do-ministerio-dos-transportes>.
- 14.4.1 O(s) cadastro(s) deverá(ão) ser feito(s) por aquele(s) que efetivamente irá(ao) assinar o(s) instrumento(s) contratual(is).
- 14.5 Após realização do(s) cadastro(s), o ato de assinatura do instrumento contratual realizar-se-á via plataforma SEI!, mediante acesso através de link externo constante na parte superior da página da internet da **PORTOSRIO** (www.portosrio.gov.br).

- 14.6 A assinatura do instrumento contratual ficará condicionada à aferição da regularidade da futura **CONTRATADA**, em conformidade com o item 10 – Da Habilitação, e à consulta ao CADIN, em conformidade com o disposto no art. 6º, inciso III, da Lei nº 10.522/2002.
- 14.7 Na assinatura do instrumento contratual será exigida a comprovação das condições de habilitação consignadas neste Edital, que deverão ser mantidas pelo licitante durante a vigência contratual.
- 14.8 O licitante, em vias de ser julgado vencedor ou já vencedor da licitação, ou já convidado a assinar o instrumento contratual com a **PORTOSRIO**, poderá perder sua condição para assinar o aludido instrumento, caso se encontre em estado de falência, insolvência notória ou situação econômico-financeira comprometida.
- 14.9 O prazo de execução do instrumento contratual corresponde ao prazo que a **CONTRATADA** dispõe para executar a sua obrigação. Já o prazo de vigência corresponde ao prazo em que ele é considerado apto a produzir efeitos até que todos os seus efeitos sejam consumidos, inclusive recebimento e pagamento por parte da **PORTOSRIO**, excetuando-se o prazo de garantia técnica.

15. DO PAGAMENTO

- 15.1 O pagamento será efetuado conforme o instrumento contratual a ser emitido, através de depósito bancário em favor da **CONTRATADA**, no prazo de até 30 (trinta) dias da apresentação da nota fiscal correspondente devidamente atestada pela **FISCALIZAÇÃO** da **PORTOSRIO**.
- 15.2 A(s) nota(s) fiscal(is) deverá(ão) ser apresentada(s) sem emendas, rasuras ou ressalvas, observada a legislação fiscal vigente.
- 15.3 Na(s) nota(s) fiscal(is) é recomendado que a **CONTRATADA** faça constar, para fins de pagamento, as informações relativas ao instrumento contratual, ao nome e número do banco, da agência e de sua conta corrente.
- 15.4 Em hipótese alguma haverá pagamento sem que ocorra a efetiva entrega do objeto contratado, podendo ocorrer, contudo, o pagamento correspondente à parte do objeto que, mediante autorização da **PORTOSRIO**, for recebido parcialmente.

16. DAS SANÇÕES

- 16.1 A **CONTRATADA**, em caso de inadimplemento de suas obrigações, garantido o contraditório e a ampla defesa anteriormente a sua aplicação definitiva, ficará sujeita às seguintes sanções previstas no art. 83 da Lei nº 13.303/2016:
- I. Advertência;
 - II. Multa;
 - III. Suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a **PORTOSRIO**, por até 2 (dois) anos.
- 16.2 A sanção constante do inciso II do subitem anterior poderá ser aplicada de forma cumulativa com as constantes dos incisos I e III do mesmo subitem, conforme a

gravidade do fato, facultada a defesa prévia do interessado, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

16.3 São consideradas condutas reprováveis e passíveis de sanções, dentre outras:

- I. Interpor recurso meramente protelatório;
- II. Não manter a proposta ou abandonar o certame;
- III. Deixar de apresentar, apresentar em manifesta desconformidade ou apresentar parcialmente documentação exigida no certame;
- IV. Declarar falsamente que cumpre algum dos requisitos previstos no subitem 5.2 deste Edital;
- V. Não atender, sem justificativa, à convocação para assinatura do instrumento contratual ou de instrumento equivalente;
- VI. Apresentar documento falso em qualquer processo administrativo instaurado pela **PORTOSRIO**;
- VII. Demonstrar não possuir idoneidade para contratar com a **PORTOSRIO** em virtude de atos ilícitos praticados;
- VIII. Afastar ou procurar afastar participante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;
- IX. Agir de má-fé na relação contratual, comprovada em processo específico;
- X. Incurrir em inexecução contratual;
- XI. Ter frustrado ou fraudado, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório;
- XII. Ter impedido, perturbado ou fraudado a realização de qualquer ato do procedimento licitatório;
- XIII. Ter afastado ou procurado afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;
- XIV. Agir em conluio com empresa do mesmo grupo econômico com o objetivo de manipular o caráter competitivo da licitação;
- XV. Ter fraudado licitação pública ou instrumento contratual dela decorrente;
- XVI. Ter criado, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar instrumento contratual;
- XVII. Ter obtido vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de instrumentos contratuais celebrados com a **PORTOSRIO**, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação ou nos respectivos instrumentos contratuais;
- XVIII. Ter manipulado ou fraudado o equilíbrio econômico-financeiro dos instrumentos contratuais celebrados com a **PORTOSRIO**;
- XIX. Ter dificultado atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos;
- XX. Ter intervindo em sua atuação, inclusive no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização;
- XXI. Ter sofrido condenação definitiva por prática, por meios dolosos, de fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- XXII. Ter deixado de proceder ao pagamento de salários, vale-transporte e de auxílio-alimentação dos empregados na data fixada;
- XXIII. Ter deixado de cumprir com as obrigações relativas a encargos sociais, previdenciários e trabalhistas;

- XXIV. Deixar de manter o nível de qualidade exigido pela **PORTOSRIO** na execução do instrumento contratual, bem como deixar de evitar a sua degeneração quando for o caso.

16.4 DA SANÇÃO DE ADVERTÊNCIA

- 16.4.1 A aplicação da sanção de advertência se efetiva com o registro da mesma junto ao SICAF ou em outro sistema próprio para este fim.

- 16.4.1.1 A reincidência da sanção de advertência ensejará a aplicação de penalidade de multa pela **PORTOSRIO**.

16.5 DA SANÇÃO DE MULTA

- 16.5.1 A multa poderá ser aplicada, dentre outros, nos seguintes casos:

- I. Em decorrência da interposição de recursos meramente procrastinatórios, poderá ser aplicada multa correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor estimado para a licitação em questão;
- II. Em decorrência da não regularização da documentação de habilitação, nos termos do art. 43, § 1º, da Lei Complementar nº 123/2006, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis pelo mesmo período, a pedido justificado pela licitante, poderá ser aplicada multa correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor estimado para a licitação em questão;
- III. Em decorrência da declaração falsa relativa aos requisitos previstos no subitem 5.2 deste Edital, poderá ser aplicada multa correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor estimado para a licitação em questão;
- IV. Em decorrência da não apresentação de documentação exigida no certame, poderá ser aplicada multa correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor estimado para a licitação em questão;
- V. Nos casos em que a licitante não mantiver a sua proposta, poderá ser aplicada multa correspondente a até 10% (dez por cento) do valor estimado para a licitação em questão;
- VI. Nos casos em que a licitante apresentar documento falso, cometer fraude ou comportar-se de modo inidôneo, poderá ser aplicada multa correspondente a até 20% (vinte por cento) do valor estimado para a licitação em questão;
- VII. Pela recusa em assinar, aceitar ou retirar o instrumento contratual, no prazo previsto no Edital, poderá ser aplicada multa correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor estimado para a licitação em questão;
- VIII. No caso de atraso na entrega da garantia contratual, após 10 (dez) dias úteis contados da data de assinatura do instrumento contratual, incidirá multa correspondente a 0,07% (sete centésimos por cento) do valor do instrumento contratual por dia de atraso, observado o máximo de 2% (dois por cento);
- IX. Nos demais casos de atraso, incidirá multa na razão de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do instrumento contratual, limitada a incidência a 5 (cinco) dias. A partir do 6º (sexto) dia, o percentual de

multa será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do instrumento contratual, limitada a incidência a 2 (dois) dias;

- X. No caso de inexecução parcial, incidirá multa na razão de até 20% sobre o valor do instrumento contratual;
- XI. No caso de inexecução total, incidirá multa na razão de até 30% sobre o valor do instrumento contratual.

16.5.2 Os casos previstos no subitem anterior são meramente exemplificativos, podendo a **PORTOSRIO** sugerir a aplicação de um percentual de multa para outros casos devendo, entretanto, levar em consideração a conduta praticada e a intensidade do dano provocado e segundo os critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

16.5.3 O não pagamento da multa aplicada importará na tomada de medidas judiciais cabíveis e poderá ensejar a aplicação de suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a **PORTOSRIO**, por até 2 (dois) anos.

16.5.4 A aplicação da sanção de multa será registrada no SICAF ou em outro sistema próprio para este fim.

16.6 DA SANÇÃO DE SUSPENSÃO

16.6.1 Cabe a sanção de suspensão em razão de ação ou omissão capaz de causar, ou que tenha causado dano à **PORTOSRIO**, suas instalações, pessoas, imagem, meio ambiente ou a terceiros.

16.6.2 A sanção de suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar importa, durante sua vigência, na suspensão de registro cadastral, se existente, ou no impedimento de inscrição cadastral.

16.6.3 A aplicação da sanção de suspensão será registrada no SICAF ou em outro sistema próprio para este fim.

16.7 Para aplicação de quaisquer das sanções previstas no subitem 16.1, a **PORTOSRIO** seguirá o rito previsto no Regulamento de Apuração e Aplicação de Sanções Administrativas (IN.GECOMP.06.002), observando, em especial, o seguinte:

- I. Notificação formal à **CONTRATADA**;
- II. Garantia do contraditório e da ampla defesa;
- III. Concessão de prazo de 10 (dez) dias úteis para apresentar manifestação.

16.8 No caso de indeferimento da defesa apresentada, e uma vez concluído o processo administrativo, a multa porventura aplicada fica, desde logo, considerada dívida líquida e certa, ficando a **PORTOSRIO** autorizada a descontar do pagamento a ser efetuado à **CONTRATADA** o valor da multa devida.

16.8.1 Se o valor do pagamento for insuficiente, fica a **CONTRATADA** obrigada a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contado da comunicação oficial.

- 16.8.2 Caso não haja o recolhimento da multa no prazo acima, em último caso, o valor da multa será cobrado judicialmente.
- 16.9 As decisões oriundas dos processos administrativos sancionatórios serão publicadas no Diário Oficial da União (DOU).

17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 17.1 A apresentação de uma proposta na licitação fará prova de que a empresa licitante:
- 17.1.1 Examinou criteriosamente todos os documentos do Edital e seus Anexos, que os comparou entre si e obteve expressamente da **PORTOSRIO** as informações necessárias, antes de apresentá-la;
 - 17.1.2 Conhece e concorda com todas as especificações e condições do Edital;
 - 17.1.3 Considerou que o Edital e seus Anexos permitiram a elaboração de uma proposta totalmente satisfatória;
 - 17.1.4 Atende às condições de participação, não se enquadrando nas hipóteses de impedimento previstas no Edital.
- 17.2 Fica também estabelecido que as especificações, os Anexos e a documentação da licitação são complementares entre si.
- 17.3 A **PORTOSRIO** reserva-se o direito de revogar a presente licitação por interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, anteriormente ao início da fase de lances ou propostas, ou anulá-la por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e fundamentado.
- 17.3.1 Caso a revogação ou a anulação ocorra após o início da fase acima, a mesma será precedida de Processo Administrativo no qual sejam asseguradas as garantias do contraditório e da ampla defesa, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, para que os licitantes interessados ofereçam manifestação, salvo no caso de manifestação expressa e prévia de todos os licitantes renunciando o direito de contestar o ato respectivo.
 - 17.3.2 A anulação da licitação por motivo de ilegalidade não gera obrigação de indenizar.
- 17.4 No caso de meros erros formais em que a possível alteração não afete a formulação das propostas, a **PORTOSRIO** poderá inserir aviso no sistema ou realizar modificações e revisões no presente Edital a qualquer tempo, antes da data limite para a abertura da sessão pública. Contudo, qualquer outra modificação no Edital exige divulgação pelo mesmo instrumento de publicação em que se deu o texto original, reabrindo-se o prazo inicialmente estabelecido.
- 17.5 É facultado à **PORTOSRIO**, se assim julgar conveniente, em qualquer fase da licitação, promover diligência(s) destinada(s) a esclarecer ou complementar a

instrução do procedimento licitatório, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar no ato da sessão pública.

- 17.6 O Pregoeiro, durante a análise de documentos e propostas, poderá solicitar de qualquer licitante informações sobre a documentação exigida, fixando o prazo que julgar necessário para o atendimento.
- 17.7 As normas que disciplinam esta licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro instrumento contratual.
- 17.8 Não serão levadas em consideração as propostas que fizerem referência às propostas de outros licitantes ou que apresentem qualquer oferta de vantagem não prevista neste Edital, tal como proposta alternativa.
- 17.9 A **PORTOSRIO** não aceitará, em hipótese alguma, futuras alegações de omissão na proposta de serviços necessários à execução do instrumento contratual ou de inexatidão relativa às quantidades contratuais, com o objetivo de alterar o preço proposto.
- 17.10 Uma vez apurado, no curso da contratação, que a **CONTRATADA** acresceu, indevidamente, a seus preços, valores correspondentes a tributos, contribuições fiscais e/ou parafiscais e emolumentos de qualquer natureza, não incidentes sobre a execução dos serviços contratados, tais valores serão imediatamente excluídos, com a consequente redução dos preços praticados e o reembolso dos valores porventura pagos à **CONTRATADA**.
- 17.11 Se, por ocasião do julgamento desta licitação, da celebração ou da execução do instrumento contratual, ficar comprovada a existência de irregularidades que denunciem dolo, má fé ou grave omissão por parte do licitante, este, a critério da **PORTOSRIO**, ficará impossibilitado de contratar com a **PORTOSRIO** e sujeito às sanções previstas no subitem 16 deste Edital e na Lei nº 13.303/2016.
- 17.12 Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, o Pregoeiro enviará mensagem aos licitantes informando o ocorrido e remarcando, de imediato, nova data e hora para a sessão pública.

18. DOS DOCUMENTOS ANEXOS

18.1 Os documentos relacionados abaixo fazem parte integrante deste Edital como Anexos:

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO I-A – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

ANEXO I-B – RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS IMÓVEIS PARA AVALIAÇÃO

ANEXO I-C – TABELA DE TODOS OS IMÓVEIS

ANEXO I-D – MATRIZ DE RISCOS

ANEXO II – PLANILHA DE ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E PREÇOS

ANEXO II-A – PLANILHA DE ESTIMATIVA DE COMPOSIÇÃO DO BDI

ANEXO II-B – PLANILHA DE ESTIMATIVA DE COMPOSIÇÃO DOS ENCARGOS SOCIAIS

ANEXO III – PLANILHA DE PROPOSTA DE QUANTIDADES E PREÇOS

ANEXO III-A – PLANILHA DE PROPOSTA DE COMPOSIÇÃO DO BDI

ANEXO III-B – PLANILHA DE PROPOSTA DE COMPOSIÇÃO DOS ENCARGOS SOCIAIS

ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO

ANEXO V – MODELO DE ATESTADO DE VISITA TÉCNICA

ANEXO VI – MINUTA DE CONTRATO

ANEXO VII – MODELO DE DECLARAÇÃO DO FORNECEDOR RELATIVA À TRANSAÇÃO COM PARTES RELACIONADAS

ANEXO VIII – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2024.

FRANCISCO LEITE MARTINS NETO
Diretor-Presidente

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

1. OBJETIVO

1.1. A presente especificação refere-se aos serviços de engenharia destinados à avaliação imobiliária e atualização cadastral de parte dos imóveis de propriedade da **PORTOSRIO**, incluindo serviços de topografia georreferenciados com utilização de coordenadas geodésicas, localizados nos Municípios do Rio de Janeiro, Itaguaí, Niterói, Arraial do Cabo e Angra dos Reis, dentro e fora da área dos Portos Organizados destes Municípios, visando a sua valoração e regularização patrimonial.

2. DEFINIÇÕES E CONCEITOS APLICADOS AO TERMO DE REFERENCIA

2.1. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1.1. Necessidade de continuidade dos serviços de avaliação técnica e imobiliária de parte dos imóveis da **PORTOSRIO**, que é de vital importância para os trabalhos realizados pela GERDEN, haja vista a constante necessidade de valoração destes imóveis para subsidiar as licitações de novos contratos de cessão onerosa, bem como renovações de contratos em vigor, alienação e permuta de bens imóveis, renovação de seguros, controle fiscal, atualização de penhoras, regularização jurídica/ocupacional, cálculo de indenizações das desapropriações destinadas às obras do Porto Maravilha e atualização do ativo imobiliário da **PORTOSRIO**, dentre outras necessidades.

2.1.2. Tais serviços também visam à atualização cadastral dos terrenos e glebas de propriedade da **PORTOSRIO**, através de levantamentos topográficos georreferenciados, com vistas a regularização fundiária e definição dos novos limites das propriedades desta Autoridade Portuária, haja vista as constantes alterações na área portuária dos portos públicos do estado do Rio de Janeiro, bem como as diversas obras de implantação de novos projetos e arrendamentos portuários, expansão e alterações dos terminais arrendados, implantação de Linha de Transmissão e Subestação para o Estaleiro e Base Naval da Marinha do Brasil no Porto de Itaguaí e ainda a necessidade de desmembramentos e remembramentos de diversos terrenos nos Portos de Angra dos Reis, Forno, Itaguaí e Niterói.

2.2. DEFINIÇÃO DA TIPOLOGIA E LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA PORTOSRIO A SEREM AVALIADOS, OBJETO DO PRESENTE TERMO DE REFERÊNCIA

2.2.1. Salas e/ou andares corridos: situados nos bairros do Centro e Gamboa no município do Rio de Janeiro;

2.2.2. Galpões com edificação predial com escritórios de 1 ou 2 pavimentos, situados nos Bairros de Santo Cristo, Centro, Gamboa, Saúde, São Cristóvão, Caju e outros de propriedade da **PORTOSRIO**, no Município do Rio de Janeiro e nas regiões centrais dos municípios de Angra dos Reis, Arraial do Cabo e Niterói, bem como na área interna dos Portos Organizados da **PORTOSRIO**;

2.2.3. Galpões sem edificação predial, situados nos bairros e municípios citados no item 2.2.2;

2.2.4. Edificações Prediais e Instalações Industriais, situados nos bairros e municípios citados no item 2.2.2;

2.2.5. Terrenos com ou sem benfeitorias situados nos bairros e municípios citados no item 2.2.2;

2.2.6. Terminais Portuários Públicos e Privados de propriedade da **PORTOSRIO**, no interior dos Portos do Rio de Janeiro, Itaguaí, Angra dos Reis, Forno e Niterói, incluindo terrenos, Estruturas de Acostagem (Cais, Pires e etc.), instalações prediais e industriais, equipamentos fixos, Pátios e Vias de acesso e intermediárias e todas as demais benfeitorias existentes.

2.2.7. Instalações de Armazenamento e Distribuição de Granéis Líquidos, de propriedade da **PORTOSRIO**, situados nos bairros e municípios citados no item 2.2.2, incluindo sistema de tancagem, instalações prediais e industriais, equipamentos fixos, tubulações e sistema de distribuição.

2.2.8. Terrenos de faixas de antigas Linhas Férreas: situados nos bairros do município do Rio de Janeiro e demais municípios citados no item 2.2.2.

2.2.9. Loteamentos, terrenos, faixas de cais, piers e Glebas com ou sem benfeitorias: situados na Ilha da Madeira - Município de Itaguaí e dentro do Porto de Itaguaí, bem como nos demais municípios citados no item 2.2.2.

3. DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

3.1. A **PORTOSRIO** fornecerá no Anexo I-B uma relação dos principais imóveis a serem avaliados e no Anexo I-C uma Tabela com os imóveis de sua propriedade, passíveis de avaliação que servirão de base para confecção das propostas, bem como uma planilha orçamentária no Anexo II, com a discriminação e quantitativos de todos os serviços a serem realizados para cotação das proponentes.

3.2. A **PORTOSRIO** fornecerá à contratada, na fase de execução dos serviços, todas as plantas e documentos cadastrais existentes dos imóveis a serem avaliados que forem necessários para elaboração dos estudos propostos.

3.3. COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS:

3.3.1. Na composição final da proposta de preços deverão estar incluídos para cada serviço a ser realizado, todos os custos inerentes a execução dos serviços descritos no objeto do presente Termo de Referência.

3.3.2. No referido preço, deverão estar computadas todas as despesas necessárias à emissão dos pareceres e laudos de avaliação técnica, serviços de topografia e atualização cadastral e os demais serviços previstos, não sendo permitido qualquer acréscimo posterior.

3.3.3. As despesas da futura contratação correrão à conta orçamentária nº 225201001 – Consultoria, Ação 20401025 - Consultoria.

3.3.4. O Valor Global Estimado para objeto da presente licitação é de **R\$ 1.321.713,42 (um milhão trezentos e vinte um mil setecentos e treze reais e quarenta e dois centavos)**, conforme modelo do Anexo II - Planilha de Estimativa de Preços do Edital.

3.4. ATESTADO DE VISITA

- A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria, pois, o desconhecimento não o eximirá do pleno cumprimento de quaisquer exigências ora formuladas, onde será emitido pela **PORTOSRIO**, a seu favor, o Atestado de Visita Técnica correspondente.
- Devido à grande quantidade de imóveis de propriedade da **PORTOSRIO**, relacionados no Anexo I-C do Edital, a Visita Técnica poderá ser efetuada por amostragem, comprovando a Licitante ter conhecimento dos imóveis por tipologia, localização e estado de conservação, demonstrando ter visitado ao menos um tipo de imóvel em conformidade com as tipologias descritas no item 2.2 deste Termo de Referência.
- As empresas interessadas em participar da licitação, poderão solicitar às Superintendências dos Portos do Rio de Janeiro ou na *Gerência de Gestão de Ativos Imobiliários e Patrimônio (GERAIP)*, permissão para observar os locais objetos dos possíveis serviços a serem prestados.
- Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.
- A Companhia Docas do Rio de Janeiro não se responsabilizará e não arcará com os custos de eventual transporte para o local.
- Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação, que substituirá o Atestado de Visita.
- O Atestado de Visita ou a declaração de conhecimento deverá ser entregue pela licitante, junto com a documentação de Habilitação e Qualificação Técnica, conforme descrito no item 10 deste Termo de Referência.
- O Atestado de Visita será emitido pela Gerência de Gestão de Novos Negócios e Promoção Comercial - GERDEN, da **PORTOSRIO**, na Rua Dom Gerado, 35 /10º andar – Tel: (21) 2219-1213 e (21) 2219-8545.

4. CRITÉRIOS E CONDICIONATES ADOTADOS PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1. PRAZO DE EXECUÇÃO

4.1.1. O prazo de vigência deste Contrato é de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, desde que haja concordância formal das partes e disponibilidade orçamentária por parte da **PORTOSRIO**, observada a limitação de duração prevista no art. 71 da Lei nº 13.303/16 e o disposto no

Anexo IX da IN SEGES/MP nº 5/2017, atentando, em especial, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do Contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;
- b) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a **PORTOSRIO** mantém interesse na realização do serviço;
- c) Seja comprovado que o valor do Contrato permanece economicamente vantajoso para a **PORTOSRIO**;
- d) Haja manifestação expressa da **CONTRATADA** informando o interesse na prorrogação;
- e) Seja comprovado que a **CONTRATADA** mantém as condições iniciais de habilitação.

4.2. FISCALIZAÇÃO

4.2.1. Os serviços, objeto do Instrumento Contratual a ser firmado entre as partes, serão fiscalizados por técnico designado pela **PORTOSRIO**, denominado simplesmente Fiscalização, independentemente de qualquer outra supervisão, assessoramento e acompanhamento dos mesmos que venham a ser determinados pela **PORTOSRIO**, a seu exclusivo juízo.

4.2.2. A Fiscalização da **PORTOSRIO** reservar-se-á o direito de impugnar os serviços que não forem feitos a contento, ficando a Contratada na obrigação de refazê-los, sem ônus para a **PORTOSRIO**.

4.2.3. A Fiscalização reservar-se-á o direito de exigir a substituição de qualquer profissional que no decorrer dos serviços não estiver atendendo a contento, devendo a Contratada substituí-lo por outro com a mesma experiência, num prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, contadas a partir da solicitação formal da **PORTOSRIO**.

4.2.4. A Fiscalização reservar-se-á o direito de exigir, a qualquer tempo, o currículo de qualquer empregado da Contratada. Será substituído o componente da equipe cujo curriculum estiver em desacordo com a função.

4.2.5. É critério exclusivo da **PORTOSRIO**, mediante motivação, a aceitação ou rejeição dos serviços cabendo à Contratada refazer, sem ônus para a **PORTOSRIO**, qualquer trabalho não aceito pela Fiscalização.

4.3. OBRIGAÇÕES E IMPEDIMENTOS DA CONTRATADA

4.3.1. Manter, durante toda a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

4.3.2. Planejar, conduzir e executar os serviços de avaliação técnica, imobiliária de parte dos imóveis de propriedade da **PORTOSRIO** visando a sua valoração, situados nos Municípios do Rio de Janeiro, Itaguaí, Niterói, Arraial do Cabo e Angra dos Reis, incluindo aqueles localizados dentro da área dos Portos Organizados destes Municípios e com fiel e integral observância das especificações e das normas técnicas recomendadas para trabalhos dessa natureza, incluindo-se estudos de mercado em conformidade com a legislação vigente, levantamentos topográficos cadastrais, confecção de plantas em autocad e a elaboração de laudos com registro fotográfico dos imóveis a serem avaliados, devidamente fiscalizados e aprovados pela **PORTOSRIO**;

4.3.3. Entregar a **PORTOSRIO**, quando por esta solicitado, e a medida em que forem sendo elaborados, os originais de toda a documentação técnica, incluindo desenhos e especificações, documentação essa sempre considerada de propriedade exclusiva da **PORTOSRIO**, que poderá dela se utilizar como melhor lhe convier;

4.3.4. Refazer, às suas custas, quaisquer das partes dos serviços que, por sua culpa venham a ser considerados pela **PORTOSRIO** como errados, insuficientes ou inadequados; ou que requeiram informações e esclarecimentos complementares demandados pelo órgão ambiental;

4.3.5. Manter preposto aceito pela **PORTOSRIO** no local do serviço para representá-la na execução do contrato.

4.3.6. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pela **PORTOSRIO**, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

4.3.7. Responsabilizar-se por quaisquer indenizações em decorrência de danos ou prejuízos causados, por ação ou omissão sua ou de seus prepostos a **PORTOSRIO** ou a terceiros, bem como pela inobservância ou infração de disposições legais, regulamentos ou posturas vigentes, em razão da execução dos serviços objeto deste Contrato;

4.3.8. Providenciar todas as licenças, projetos e outras exigências necessárias ao cumprimento do objeto do presente Termo de Referência, junto às entidades municipais, estaduais e/ou federais e privadas à execução dos serviços junto às autoridades competentes;

4.3.9. Responsabilizar-se, pelos salários, encargos sociais, previdenciários, securitários, taxas, impostos e quaisquer outros dispêndios que incidam ou venham a incidir sobre seu pessoal necessário à execução do Contrato, bem como sobre os equipamentos;

4.3.10. Instituir para veículos, equipamentos e pessoal utilizados na prestação dos serviços objeto deste Termo de Referência, além do Seguro Obrigatório, o Seguro de Responsabilidade Civil por danos causados a terceiros, quer sejam pessoais ou materiais, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes;

4.3.11. Responder pelo eventual inadimplemento das obrigações estipuladas neste Contrato, pelas indenizações e suas eventuais diferenças decorrentes de danos pessoais ou materiais causados à **PORTOSRIO**, ao seu pessoal ou a terceiros, em razão da execução deste Contrato, por ação ou omissão sua, de seus prepostos ou contratados, ficando estabelecido e aceito que serão ainda de sua responsabilidade quaisquer despesas relativas a cláusulas de franquia ou de participação obrigatória constantes das apólices de seguro, bem como os ônus relativos a eventuais indenizações que forem devidas ao seu pessoal e que não estejam cobertas pelas respectivas apólices;

4.3.12. Entregar os serviços objeto deste instrumento, prontos e acabados, nos prazos e nas condições pactuadas neste Contrato.

4.3.13. A Contratada estará impedida de:

4.3.13.1. Vincular de qualquer forma seus empregados ao pessoal da **PORTOSRIO**;

4.3.13.2. Contratar, assalariar, gratificar ou valer-se de qualquer empregado da **PORTOSRIO**, para execução de serviços de ordem administrativa ou técnica;

4.3.14. A mão-de-obra, de responsabilidade da **CONTRATADA**, a ser empregada, será específica e de primeira qualidade; profissionais tecnicamente treinados e conhecedores de suas funções. Esperando-se obter em todos serviços a melhor qualidade e o maior esmero possível, os quais só serão aceitos nessas condições.

4.3.15. As Normas Técnicas Brasileiras serão sempre rigorosamente respeitadas, e na falta destas, serão consultadas as congêneres mais empregadas.

4.3.16. A **CONTRATADA** assumirá integral responsabilidade pelo cumprimento das Cláusulas e Condições estabelecidas no Edital e no Contrato, assim como pela execução plena e satisfatória dos serviços, com estrita observância da proposta e especificações

técnicas, responsabilizando-se tecnicamente perante a **PORTOSRIO** e perante terceiros pela cobertura de riscos e acidentes de trabalho de seus empregados, prepostos e contratados, além de perdas e danos porventura resultantes da execução dos mesmos.

4.4. OBRIGAÇÕES DA PORTOSRIO

4.4.1. A **PORTOSRIO** fornecerá todas as plantas e documentos cadastrais, existentes, dos imóveis a serem avaliados que forem necessários para elaboração dos estudos propostos;

4.4.2. A **PORTOSRIO** fornecerá à **CONTRATADA** todas as informações técnicas e documentações existentes, que se fizerem necessários aos estudos e levantamentos em questão, referentes às áreas de sua propriedade;

4.4.3. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pela Contratada

4.4.4. Comunicar, por escrito e em tempo hábil, à **CONTRATADA**, quaisquer instruções ou procedimentos a adotar sobre assuntos relacionados com este Contrato;

4.4.5. Credenciar, por escrito, junto à **CONTRATADA**, técnicos de seu próprio quadro, que atuarão como seu Fiscal e único interlocutor para os fins previstos neste Contrato, doravante denominada **FISCALIZAÇÃO**;

4.4.6. Indicar eventuais obstáculos naturais ou artificiais existentes nas áreas de trabalho;

4.4.7. Providenciar a programação dos trabalhos junto à administração dos portos, instalações prediais e terrenos nas áreas de execução dos serviços;

4.4.8. Caberá à **PORTOSRIO** informar a **CONTRATADA** a localização clara e exata de todas os imóveis, benfeitorias e outros bens, existentes nos locais de ocorrência dos serviços e suas imediações;

4.4.9. Pagar pontualmente as parcelas do preço dos serviços executados, na forma disciplinada neste Contrato.

4.4.10. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com o contrato e seus anexos;

4.4.11. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

4.4.12. Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção, certificando-se de que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas;

4.4.13. Notificar a Contratada, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado;

4.4.14. Aplicar à Contratada as sanções previstas na lei, no Termo de Referência e no Contrato;

4.4.15. Cientificar a Corregedoria para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pela Contratada;

4.4.16. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;

4.4.17. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pela contratada no prazo máximo de 30 dias.

4.4.18. Fornecer por escrito as informações necessárias para o desenvolvimento dos serviços objeto do contrato, como plantas e documentos cadastrais existentes;

4.4.19. Assegurar que o ambiente de trabalho apresente condições adequadas ao cumprimento, pela Contratada, das normas de segurança e saúde no trabalho, quando o serviço for executado em suas dependências, ou em local por ela designado;

4.4.20. Não responder por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados;

4.4.21. Previamente à expedição da ordem de serviço, verificar pendências, liberar áreas e/ou adotar providências cabíveis para a regularidade do início da sua execução;

4.4.22. Indicar eventuais obstáculos naturais ou artificiais existentes nas áreas de trabalho.

5. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

5.1. A empresa contratada deverá realizar os trabalhos de avaliação técnica e imobiliária de imóveis de propriedade da **PORTOSRIO**, localizados nos Municípios do Rio de Janeiro, Niterói, Itaguaí, Angra dos Reis e Arraial do Cabo, dentro e fora da área dos Portos Organizados, a critério da Fiscalização da **PORTOSRIO**, sempre que houver necessidade e que forem solicitados, conforme descrito na planilha da Proposta de Preços – Anexo III e mediante a execução de levantamentos e vistorias dos mesmos, análise do seu contexto imobiliário (MERCADO), análise da legislação pertinente, identificação do melhor aproveitamento eficiente, coleta de dados e elaboração de Laudos de Avaliação específicos para cada um.

5.2. Os serviços a serem realizados para a elaboração dos Laudos Finais de Avaliação deverão seguir obrigatoriamente o seguinte Roteiro:

- INTRODUÇÃO / APRESENTAÇÃO DO LAUDO
- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
- FINALIDADE DO LAUDO
- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO
- DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
- INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA
- TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - Graus de fundamentação e precisão
- RESULTADO E DATA BASE DE REFERÊNCIA
- CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO
- ANEXOS

5.3. Metodologia a ser utilizada

5.3.1. Deverá ser adotado obrigatoriamente o método Comparativo de Mercado para obtenção dos valores dos imóveis, podendo, no entanto, ser utilizado outro método de avaliação nos casos em que não exista, para o imóvel avaliando, um número mínimo de amostras que atenda as exigências da Norma 14653-2 da ABNT. Em consonância com o que está previsto no Acórdão 996/2015 –Plenário.

5.3.2. Na adoção do Método Comparativo de Mercado deverá ser utilizado o máximo de amostras disponíveis com características e localização o mais próximo possível do imóvel avaliando (com no mínimo a quantidade de amostras exigidas na Norma 14653-2 da ABNT) e com tratamento de homogeneização dos dados pelo processo Descritivo e pelo processo

Inferencial de Regressão Linear, sempre que o campo amostral for superior a quantidade mínima de amostras exigidas pela Norma 14653-2 da ABNT).

5.3.3. Sempre que existir benfeitorias no imóvel, deverá ser adotado o Método Evolutivo, conjugando-se o Comparativo Mercado para o terreno e da Quantificação do Custo para as benfeitorias.

5.3.4. Além do método Comparativo poderão ainda ser utilizados, conforme o critério da Fiscalização, mais 2 (dois) métodos de avaliação para cada imóvel, dentre os descritos abaixo e em conformidade com sua aplicação mais indicada.

- **Método Evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Em que:

VI – Valor de mercado do imóvel.

VT – Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou, em sua impossibilidade, do Método Involutivo.

CB – Custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo Método Comparativo Direto de Custos ou pelo Método da Quantificação de Custo.

FC – Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

- **Método Comparativo de Mercado:** Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, através da coleta de dados (AMOSTRAS), atualizadas, análise do mercado imobiliário e aplicação de tratamento estatístico; atingindo-se, no mínimo, grau I de fundamentação e precisão. O banco de dados deverá ser atualizado obrigatoriamente no início do contrato e a cada seis meses, sempre que solicitado pela Fiscalização.

- **Método de Quantificação do Custo:** Consiste do levantamento dos custos dos investimentos necessários à reprodução de propriedades com as mesmas características das do objeto deste estudo, incluindo terreno, construção e montagem industrial e depreciação. Método adotado principalmente para determinação dos valores das benfeitorias.

- **Método Involutivo:** Identificação do valor de mercado do bem, alicerçado no seu máximo aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo técnico-econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado com a qual está inserido, considerando cenários viáveis para execução e comercialização do produto;

- Sempre que houver algum novo empreendimento em lançamento nas imediações do imóvel avaliando a contratada deverá adotar também o método involutivo, além do Comparativo, visando fornecer maior consistência ao resultado encontrado.

○ A contratada deverá procurar identificar o melhor aproveitamento eficiente do terreno avaliando, ou seja, aquele tecnicamente possível e recomendável, observando-se, evidentemente, a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, dentre os diversos usos permitidos pela legislação vigente, principalmente naqueles inseridos nas áreas destinadas ao Projeto de Desenvolvimento Urbano e Revitalização da área Portuária da cidade do Rio de Janeiro – denominado: Porto Maravilha;

○ Em seguida deverá levantar todas as receitas, custos e despesa pertinentes, levando-se em consideração as etapas e procedimentos preconizados pela Norma NBR – 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

▪ **Método da Rentabilidade:** Consiste na obtenção do valor de locação por meio da aplicação de uma taxa de rentabilidade ao capital representado pelo valor do imóvel. Utilizado principalmente para determinação do valor locativo mensal ou de arrendamento do imóvel avaliado.

▪ **Método da Capitalização da Renda:** Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo engenheiro de avaliações.

5.4. Estrutura e característica dos laudos

- Localização do imóvel a ser avaliado, através de mapas do *google*, com fotografias aéreas (“google earth”) e mapas de logradouros,
- Descrição e caracterização detalhada do imóvel a ser avaliado, com fotografias internas, das fachadas e logradouros.
- Universo amostral com fontes identificadas, fotografias dos imóveis e mapa de localização;
- Descrição das Metodologias e do Tratamento estatístico Aplicados;
- Memória de Cálculo, Tabelas e demais elementos necessários, com valor de Mercado em conformidade com a NBR-14683-2, visando atingir Grau III;
- Quadro de áreas;
- Especificação da área utilizada.
- Indicação, se for o caso, do subsetor de equivalência que o imóvel se situa, conforme caracterização da planta-base da Lei complementar 101 de 23/11/2009 que instituiu a nova Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro.

5.5. Prazo Execução dos laudos

Os Laudos de Avaliação deverão ser elaborados, com prazos máximos de 20 dias, dependendo do grau de complexidade de cada imóvel, sendo:

- 5 dias para vistorias e coletas de dados externos (Prefeituras, empresas e outros)
- 15 dias para coleta de amostras e elaboração do Laudo de Avaliação

Para avaliações de Cais, que envolvem uma grande quantidade de benfeitorias prazos máximos de 30 a 40 dias, para cada Cais, dependendo da quantidade de benfeitorias e Terminais Arrendados.

5.6. Os Laudos de Avaliação Técnica deverão ser instruídos com plantas, fotografias e outros recursos que se fizerem necessários, todos por meio digital, conforme as características específicas de cada imóvel, tudo precedido das correspondentes vistorias e

dentro dos procedimentos previstos nas Normas Técnicas Brasileiras aprovadas pela ABNT e nos órgãos credenciados do Estado do Rio de Janeiro.

5.7. Serão efetuados os levantamentos de dados, junto aos órgãos municipais, estaduais e federais visando à obtenção de informações, plantas cadastrais e demais documentos sempre que forem necessárias para avaliações de imóveis específicos, em conformidade com a legislação vigente de ocupação e uso de solo em áreas urbanas.

5.8. Os imóveis a serem avaliados no Município do Rio de Janeiro deverão ser devidamente enquadrados na Lei complementar 101 de 23/11/2009 que instituiu a nova Operação Urbana Consorciada, considerando-se o seu potencial construtivo em conformidade com o sub-setor em que se situa, ou se é passível de desapropriação para utilidade pública pela Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos (CCPar);

5.9. Os Laudos de Avaliação serão apresentados em Relatório, acompanhado de toda documentação pertinente, mapa de localização e de todos os itens e características descritos nos itens 5.2 e 5.3, devendo ser autenticados através de assinaturas ou rubricas pelos profissionais que os elaborarem.

5.10. Sempre que for solicitado pela Fiscalização a Contratada deverá apresentar os laudos de avaliação e demais trabalhos em duas vias impressas em papel A-4, sendo que as fotografias e plantas serão, obrigatoriamente ser juntadas na 1ª via e os desenhos deverão ter o carimbo padronizado da **PORTOSRIO**. Serão também fornecidos para **PORTOSRIO 2** (dois) pen drives com as cópias de toda documentação digitalizada.

5.11. A Contratada efetuará Análises de Avaliações de Terceiros, Elaboração de Novos Quesitos e Análises e Respostas de Quesitos formulados por terceiros, Elaboração e Análise de Perícias Judiciais e Elaboração de Pareceres Técnicos em geral, sempre que solicitados pela Fiscalização.

5.12. Sempre que for necessário e a critério da Fiscalização, deverão ser confeccionadas novas plantas em Autocad dos imóveis da **PORTOSRIO**, mediante levantamentos em campo ou em arquivos da **PORTOSRIO** e de outras empresas, visando a atualização ou renovação cadastral de terrenos, glebas, instalações prediais, industriais e portuárias, dentre outras, que incluirão a elaboração de plantas de situação, planta baixa, cortes e de fachadas destes bens.

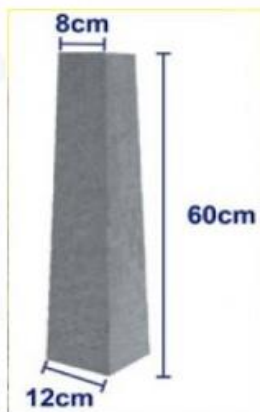
5.13. A **equipe técnica** para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, deverá ser composta de pelo menos **1 (um) engenheiro sênior**, com comprovada experiência na execução dos serviços descritos no **item 5**, **1 (um) engenheiro avaliador** e **1(um) desenhista Cadista**. Os serviços de topografia, descritos no item **6**, por serem considerados acessórios do objeto a ser contratado, poderão ser subcontratados.

5.14. A Contratada deverá dispor de no mínimo **1 (um) engenheiro avaliador** ou **1(um) auxiliar técnico**, sediados na cidade do Rio de Janeiro que estejam, sempre disponíveis para qualquer trabalho de emergência que por ventura surjam no decorrer do contrato.

6. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

6.1. SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA

- A empresa contratada deverá realizar os serviços de levantamento e locação topográfica nos terrenos e glebas de propriedade da **PORTOSRIO**, localizados nos Municípios do Rio de Janeiro, Itaguaí, Niterói, Angra dos Reis e Arraial do Cabo, dentro e fora da área dos Portos Organizados, a critério da Fiscalização da **PORTOSRIO**, sempre que houver necessidade e que forem solicitados, conforme descrito na planilha da Proposta de Preços – Anexo III.
- A contratada, sempre que for requisitada pela Fiscalização, realizará os serviços de levantamentos topográficos, georreferenciados, planimétricos e ou planialtimétricos cadastral dos imóveis de propriedade da **PORTOSRIO**, utilizando poligonal **classe PAC II**, em conformidade com a Norma 13.133 de execução de levantamentos topográficos.
 - Tais serviços serão destinados à atualização cadastral, regularização fundiária e desmembramentos de terrenos, compreendendo o detalhamento de divisas de gleba principal, sistema viário, quadras, áreas livres e institucionais, lotes, edificações, postes, tampões com as respectivas identificações, guias, sarjetas, muros de arrimo, taludes e outros, desenhados em autocad, na escala variando de 1:250 a 1:1000, cálculo analítico (ângulo, distâncias, áreas e coordenadas) dos lotes. Áreas medianamente ocupadas (até 50% das quadras').
- Para os terrenos e glebas de menor complexidade e maior extensão serão efetuados **levantamentos topográficos planimétricos, georreferenciados do perímetro para áreas de grande extensão** com a utilização de receptores GNSS L1/L2 utilizando método RTK apoiado em redes de pontos geodésicos de alta precisão, incluindo plantas topográficas em formato DWG e memorial descritivo.
 - Estes trabalhos serão fornecidos em plantas desenhadas em Autocad e em meio digital, cálculo analítico (ângulo, distâncias, áreas e coordenadas) dos lotes. Áreas medianamente ocupadas (até 50% das quadras). Com base de dados georreferenciada, adotando-se o Sistema de Posicionamento Global SIRGAS 2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas),
- Sempre que necessário serão efetuados serviços de locação topográfica dos vértices para demarcação dos limites dos terrenos da **PORTOSRIO**, vias Públicas, vias de acesso e intermediárias dentro ou fora do Porto Organizado, nos casos em que estes fizerem parte do semi-cadastro dos imóveis da **PORTOSRIO**.
- A Contratada providenciará a instalação de marcos de concreto para demarcação dos limites das Glebas ou Terrenos (*principalmente no Porto de Itaguaí*), sempre que não existirem limites físicos identificáveis, naturais ou artificiais (cercas, muros, ruas, estradas, rios, cais, canais e outros), com as seguintes características:
 - Instalação de marcos geodésicos de concreto armado - padrão urbano de 8cm x 12cm x 60cm, incluindo fornecimento, transporte e mão de obra para instalação dos marcos.



- Serão também efetuados os serviços de locação topográfica dos vértices para demarcação dos limites dos terrenos da **PORTOSRIO**, vias Públicas, vias de acesso e intermediárias dentro ou fora do Porto Organizado, nos casos em que estes fizerem parte do semi-cadastro dos imóveis da **PORTOSRIO**.
- A Contratada poderá executar os trabalhos de Topografia com a utilização de Drones, através de aerofotografia, sempre que esta metodologia resultar em maior eficiência e rapidez dos trabalhos, seguindo o seguinte procedimento:
 - Plano de voo, com a análise da área a ser mapeada; definição da resolução de voo (GSD); altura de voo; sobreposições; faixas; quantidade de imagens; local de pouso e decolagem;
 - Planejamento dos pontos de amarração ou de Controle e Check, com planejamento e distribuição dos pontos na área de acordo com suas características e especificidades;
 - Distribuições dos alvos: aplicadas em caso de voos pré-sinalizados;
 - Coleta dos pontos de amarração: realizada através de pontos geodésicos;
 - Voo e tomada de imagens;
 - Preparação dos dados coletados em campo;
 - Processamento e vetorização das imagens coletadas para lançamento em planta;
 - Geração da base cartográfica: mosaico de Ortofoto, através da triangulação dos pontos expostos e da classificação de elementos de superfície, obtendo o Modelo Digital da Superfície, (MDS) e Modelo Digital do Terreno (MDT),
 - Elaboração do Relatório Técnico Final.

6.2. SERVIÇOS DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

- A empresa contratada efetuará, sempre que requisitada, os Levantamentos de dados e documentações necessários para regularização da situação fundiária dos imóveis de propriedade da **PORTOSRIO**, junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relativas à nova configuração e ocupação dos mesmos, em virtude de alterações, desapropriações, aquisições, alienações e/ou baixas patrimoniais.
- A Contratada deverá efetuar a elaboração de projetos de desmembramentos e/ou remembramentos de áreas e terrenos da PORTOSRIO, sempre que houver necessidade e a critério da fiscalização:
 - Levantamento topográfico planimétrico cadastral dos terrenos a serem remembrados e/ou desmembrados, utilizando poligonal classe PAC II;
 - Elaboração de Memorial Descritivo, completo, com indicação de medidas, ângulos, direção, coordenadas geográficas, ruas e confrontantes e todas as demais informações necessárias;
 - Todos os serviços descritos deverão ser realizados por profissional habilitado pelo CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia)
 - Aprovação pela Prefeitura Municipal, com emissão de alvará mediante apresentação de toda documentação exigida:
 - CPF ou CNPJ do requerente
 - Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica (ART /RRT)
 - Documento do Terreno
 - Cópia do IPTU
 - Levantamento Topográfico
 - Memorial Descritivo
- A Contratada efetuará também projetos de remembramento de Lotes e terrenos em grupamentos de área de maior extensão (abrangendo cerca de 1.400 terrenos), específicos para os Loteamentos de Brisamar e Vilar dos Coqueiros nas Glebas III e V, que encontram-se

em processo de Desapropriação no Porto de Itaguaí para semi-cadastro, apresentados em plantas confeccionadas em autocad, incluindo o memorial descritivo.

- A Contratada executará a critério da Fiscalização, os levantamentos de campo necessários para atualização das plantas de arquitetura existentes ou para confecção de novas plantas gerais, visando a regularização patrimonial e cadastral dos imóveis da PORTOSRIO.

6.3. CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Todos os trabalhos de topografia e atualização cadastral serão obrigatoriamente apresentados em plantas confeccionadas em autocad, em tamanho A0, A1, A2 e A3, (conforme as dimensões dos desenhos), incluindo todos detalhes necessários à levantamentos planialtimétricos cadastrais - classe PAC II e memorial descritivo dos serviços.
- Sempre que for solicitado pela Fiscalização a Contratada deverá apresentar as plantas e os demais trabalhos em duas vias, sendo que os desenhos deverão ter o carimbo padronizado da PORTOSRIO e serão fornecidos para PORTOSRIO em papel sulfite, com as cópias de toda a documentação digitalizada.
- A equipe técnica para a execução dos serviços de topografia será composta de pelo menos **1(um) topógrafo sênior**, com comprovada experiência em Agrimensura ou na execução dos serviços descritos no item 6, **1(um) técnico em agrimensura** ou topografia e **1(um) auxiliar de topografia**.
- Deverão estar incluídos os custos de mobilização, desmobilização e estadia da equipe para todos os serviços a serem realizados nos Portos e Municípios de Itaguaí, Angra dos Reis e Arraial do Cabo ou em outras localidades que distem mais de 35 km do Município do Rio de Janeiro, não cabendo a contratada nenhum tipo de reclamação de despesas adicionais por este motivo, após a contratação.
- Para execução de trabalhos de maior prazo, deverá ser cotado o custo da estadia da equipe, considerando pernoite e alimentação.
- Para execução dos levantamentos dos vértices e espaços físicos aquáticos das poligonais dos Portos Organizados da PORTOSRIO, tais como; áreas de fundeio e ancoradouros, bacias de evolução, canal de acesso e outros, a contratada deverá providenciar o afretamento de embarcações apropriadas para estes serviços.
- A contratada deverá prestar serviços de despachantes, sempre que solicitada pela Fiscalização, disponibilizando um profissional para efetuar os levantamentos de dados e documentações necessárias à regularização da situação fundiária da PORTOSRIO, junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relativa a nova configuração e ocupação dos imóveis de sua propriedade, incluindo desapropriações e aquisições. Assim como dar entrada e acompanhar o todo processo de regularização no Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro ou na Prefeitura do Rio de Janeiro.

6.4. PRAZO EXECUÇÃO

Os Levantamento Topográficos deverão ser elaborados, com prazos máximos de 30 dias, dependendo do grau de complexidade de cada Terminal ou da área a ser levantada, sendo:

- 15 dias para os serviços de campo
- 15 dias de escritório (cálculos, processamento, vetorização e elaboração dos desenhos)
- Para os serviços de elaboração de projetos de desmembramentos e remembramentos prazo máximo de 30 dias;

- Desenhos em Autocad de pranchas (Ao), de 7 a 15 dia, de acordo com a complexidade do desenho.

7. RESULTADOS ESPERADOS PELOS SERVIÇOS CONTRATADOS

7.1. A **PORTOSRIO** espera obter como resultado dos serviços descritos neste Termo de Referencia a determinação (*a cada de 12 meses*) dos valores de compra e venda, locação e de Arrendamento de no mínimo 66 imóveis de sua propriedade localizados nas diversas unidades portuárias por ela administrada nos Municípios do Rio de Janeiro, Itaguaí, Niterói, Angra dos Reis e Arraial do Cabo.

7.2. Tais serviços serão efetuados, mediante a confecção de Laudos de Avaliação específicos em conformidade com este Termo de Referencia, visando subsidiar as licitações de novos arrendamentos não operacionais, bem como a renovação dos contratos em vigor, cálculo para indenizações dos terrenos desapropriados destinadas às obras do Porto Maravilha e atualização do ativo imobiliário da **PORTOSRIO**, dentre outras necessidades, devendo estes valores serem atualizados pelo menos uma vez por ano.

7.3. Atualização de plantas cadastrais ou elaboração de novas plantas em Autocad de diversos imóveis da **PORTOSRIO**, mediante Levantamentos e elaboração de desenhos de arquitetura e engenharia em geral englobando plantas baixas, e de situação, cortes fachadas e outras.

7.4. Atualização cadastral de diversos terrenos e glebas de sua propriedade, através de levantamentos topográficos planialtimétricos georreferenciados;

7.5. Regularização fundiária, junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relativa a nova configuração e ocupação dos imóveis de sua propriedade;

7.6. Definição dos novos limites das nossas propriedades com demarcações “in loco” e em plantas da sua nova configuração;

7.7. Projetos de desmembramentos e remembramentos de diversos terrenos nos Portos de Angra dos Reis, Itaguaí e Niterói.

8. CRONOGRAMA DOS SERVIÇOS A SEREM DESENVOLVIDOS

8.1. Os trabalhos de avaliação patrimonial previstos neste Termo de Referencia serão realizados de acordo com a demanda e necessidades de serviços, podendo variar mensalmente de acordo com a situação específica de cada imóvel da **PORTOSRIO**, não cabendo, portanto, a elaboração de um Cronograma Físico Financeiro, uma vez que é impossível efetuar uma previsão dos quantitativos a serem realizados mês a mês.

8.2. No decorrer do contrato serão elaborados **2 (dois) cronogramas de execução** a cada início de semestre para orientar os trabalhos e efetuar os planejamentos dos serviços, podendo variar mensalmente sempre que houver alguma prioridade ou necessidade urgente de trabalho.

8.3. Portanto os serviços serão solicitados e reprogramados pela Fiscalização da **PORTOSRIO** a cada mês conforme a suas necessidades e consequentemente medidos através de Certificado de Medição.

9. FORMA DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento dos serviços será feito, de acordo com a demanda dos trabalhos, através de Certificados de Medição dos serviços realizados, emitidos pela Fiscalização.

9.2. A medição da prestação dos serviços objeto deste Termo de Referência e o seu pagamento serão efetuados de acordo com a demanda de trabalhos da **PORTOSRIO**, que serão solicitados pela Fiscalização sempre que forem necessários, na forma estabelecida na Planilha de Proposta de Preços - Anexo III do Edital.

9.3. O preço global é fixo e irrevogável. Contudo, passando-se mais de 12 (doze) meses entre a data da entrega das propostas e a prestação de serviços, o valor do contrato será reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

10. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA E FINANCEIRA EXIGIDA, que consistirá de:

10.1. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao último exercício, exigíveis na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais, quando encerrados há mais de três meses da data de apresentação da proposta.

10.1.1. A comprovação da boa situação financeira da licitante, condição necessária para responder pelas exigências financeiras do futuro Contrato, será feita através da apresentação, pela licitante, de demonstrativo de cálculo dos seguintes índices, calculados a partir do balanço apresentado: **a) Índice de Liquidez Corrente (ILC)** = (Ativo Circulante) / (Passivo Circulante), exigindo-se que seja igual ou superior a **1,0** (um inteiro); **b) Índice de Liquidez Geral (ILG)** = (Ativo Circulante + Realizável a Longo Prazo) / (Passivo Circulante + Exigível a Longo Prazo), exigindo-se que seja igual ou superior a **1,0** (um inteiro);

10.1.2. Todos esses documentos deverão conter as assinaturas dos representantes legais da Licitante e do Contador responsável registrado no Conselho Regional de Contabilidade.

10.2. Certidão Negativa de Falência, Insolvência e Recuperação Judicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com data de expedição de, no máximo, 90 (noventa) dias antes da data de recebimento e abertura das propostas consignada no preâmbulo deste Edital;

11. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA EXIGIDA, que consistirá de:

11.1. Certificado de Registro da licitante e de seus responsáveis técnicos no respectivo Conselho de Classe Profissional (CREA, CRQ, CRB e outros);

11.2. **Atestado de Visita**, emitido pela Gerência de Relacionamento Comercial e Novos Negócios - **GERDEN**, da **PORTOSRIO**, ou **Declaração Formal** da firma, informando conhecer as condições locais de execução dos serviços;

11.3. Comprovação da licitante, possuir em seu quadro, na data prevista para apresentação da proposta, profissional(ais) de nível superior reconhecido(s) pelo(s) conselho(s) de classe, detentor(es) de atestado(s) ou certidão(ões) de responsabilidade técnica, devidamente registrado(s) nos seus respectivos Conselhos de Classe, que comprove(m) ter esse(s) profissionais, executado para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal, ou ainda, para empresa privada, serviços de características técnicas similares às do objeto da presente licitação, com as seguintes características técnicas de relevância:

11.3.1. *Avaliação imobiliária de instalações prediais, terrenos ou glebas, incluindo benfeitorias, com características e dimensões semelhantes à do objeto deste Edital, com adoção do Método Comparativo de Mercado e da Quantificação de Custos, comprovando utilização de no mínimo 14 amostras, com tratamento dos dados amostrais por Homogeneização de Fatores e por processo Inferencial de Regressão Linear.*

11.3.2. *Avaliação de complexos industriais para armazenamento e distribuição de combustíveis, lubrificantes ou outros grânéis líquidos, ou similares, incluindo instalações de tancagem, tubulações, subestações e demais equipamentos com utilização da metodologia descrita no item 5.3, em áreas totais compatíveis com as da **PORTOSRIO**.*

11.3.3. *Avaliação de terminais portuários, ou similares, como: estaleiros ou atracadouros de múltiplo uso ou de uso específico incluindo todas as benfeitorias existentes, tais como: estruturas de acostagem (cais, piers, dolphins, decs e outros), equipamentos, pátios, pavimentações, subestações, edificações, castelos d'água, correias transportadoras e demais instalações com utilização da metodologia descrita no item 5.3.*

11.3.4. *Os profissionais indicados deverão ter curso de graduação em engenharia ou arquitetura, com especialização em avaliações imobiliárias ou certificação nível A; AA ou AAA do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ou mestrado em Avaliações.*

11.4. Atestado(s) ou Certidão(ões) de Capacidade Técnico-Operacional averbado(s) pelo respectivo Conselho de Classe, que comprove(m) que a licitante tenha executado para órgão ou entidade da Administração Pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal, ou ainda, para empresas privadas, serviços de características técnicas similares às do objeto da presente licitação, nas parcelas de maior relevância técnica, a saber:

11.4.1. *Avaliação imobiliária de instalações prediais, terrenos ou glebas, incluindo benfeitorias, com características e dimensões semelhantes à do objeto deste Edital, com adoção do Método Comparativo de Mercado e da Quantificação de Custos, comprovando utilização de no mínimo 14 amostras, com tratamento dos dados amostrais por Homogeneização de Fatores e por processo Inferencial de Regressão Linear.*

11.4.2. *Avaliação de complexos industriais para armazenamento e distribuição de combustíveis, lubrificantes ou outros grânéis líquidos, ou similares, incluindo instalações de tancagem, tubulações, subestações e demais equipamentos com utilização da metodologia descrita no item 5.3, em áreas totais compatíveis com as da **PORTOSRIO**.*

11.4.3. *Avaliação de terminais portuários, ou similares, como: estaleiros ou atracadouros de múltiplo uso ou de uso específico incluindo todas as benfeitorias existentes, tais como: estruturas de acostagem (cais, piers, dolphins, decs e outros), equipamentos, pátios, pavimentações, subestações, edificações, castelos d'água, correias transportadoras e demais instalações com utilização da metodologia descrita no item 5.3.*

11.5. Apresentação de relação e declaração formal de disponibilidade de pessoal técnico exigidos nos itens **5.12**, deste Termo de Referência.

11.6. Declaração formal, em papel timbrado da licitante, de que tem pleno conhecimento e aceita integralmente as condições necessárias à execução dos serviços, expressas no presente Termo de Referência.

11.7. Metodologia proposta de execução dos serviços, com apresentação do método de trabalho, equipe e principais equipamentos a serem utilizados para execução dos itens previstos no ANEXO II.

11.8. Todos os documentos e Declarações exigidos no item 10, deverão ser assinados pelo profissional responsável técnico, cujo nome conste em, pelo menos, uma das certidões averbadas nos respectivos Conselhos de Classe, a que se refere o item 10.1, deste Termo de Referência.

12. GARANTIA CONTRATUAL

12.1.1. A garantia poderá ser realizada por **caução em dinheiro, títulos da dívida pública**, devendo estes ter sido emitido sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda, ou **seguro garantia**, apresentado obrigatoriamente na via original da apólice, juntamente com o comprovante de pagamento do prêmio; também poderá se realizar por **fiança bancária**, apresentada obrigatoriamente na via original, contendo subscrição de duas testemunhas e firmas de todos os signatários reconhecidas em cartório de notas.

12.1.2. A caução, quando em dinheiro, será efetuada mediante depósito bancário em favor da **PORTOSRIO**, devendo a Guia de Depósito Bancário ser obtida junto à Divisão de Gestão Financeira da **PORTOSRIO**, a Rua Dom Gerardo 35 – 9º andar.

12.1.3. O depósito bancário referido no subitem anterior deverá ser efetuado até o segundo dia útil anterior a data prevista para o recebimento das propostas.

12.1.4. A garantia, quando por seguro garantia ou fiança bancária, deverá ter prazo de validade igual ao da proposta, conforme estipulado no subitem **7.1.4** do Edital.

12.1.5. O valor da caução será restituído aos licitantes **inabilitados** e aos que tiverem suas propostas **desclassificadas**, respectivamente, após divulgados os julgamentos dos recursos de cada uma dessas fases; e aos participantes **classificados** após a contratação do objeto da licitação.

12.1.6. O valor da caução, quando em dinheiro, será restituído atualizado monetariamente.

13. REGIME DE CONTRATAÇÃO E CRITÉRIO DE MEDIÇÃO

13.1. A presente licitação é regida pela Lei nº 13.303, de 30/06/2016, e demais disposições legais pertinentes, e subordina-se às condições estabelecidas neste Edital. O regime da licitação é o de **empreitada por preço unitário** e, para efeito de julgamento das propostas, **do tipo Menor Preço Global - Pregão Eletrônico**.

13.2. O pagamento dos serviços será feito através de Certificado de Medição dos serviços realizados mensalmente, emitidos pela Fiscalização de acordo com os serviços executados pela **CONTRATADA**.

13.3. A **CONTRATADA** executará seus trabalhos sempre que for solicitada pela Fiscalização de acordo com a demanda dos serviços, devendo programá-los mensalmente.

14. DA PARTICIPAÇÃO EM CONSÓRCIOS

14.1. É vedada a participação de consórcios de empresas, dadas as características específicas da contratação dos serviços a serem fornecidos, que não pressupõem complexidade e multiplicidade de atividades empresariais distintas

ANEXO I-A

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

1. INTRODUÇÃO

1.1. O Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação e visa, essencialmente, assegurar sua viabilidade e embasar o termo de referência a ser elaborado, caso a contratação seja considerada exequível.

1.2. Nesse contexto, a presente análise tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento das demandas dos profissionais da área comercial da **PORTOSRIO**, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação/aquisição.

1.3. Em virtude das diversas demandas da área comercial da **PORTOSRIO** bem como das Superintendências dos seus Portos em melhorar a gestão e a utilização do seu acervo imobiliário, possibilitando o melhor retorno financeiro possível, verificou-se, inicialmente, as seguintes necessidades:

1.3.1. Dotar a área comercial da **PORTOSRIO** dos meios necessários para valoração dos seus imóveis afim de subsidiar as licitações de novos contratos de Cessão Onerosa, bem como renovações de contratos em vigor, alienação e permuta de bens imóveis, renovação de seguros, controle fiscal, atualização de penhoras, regularização jurídica/ocupacional, cálculo de indenizações das desapropriações destinadas às obras do Porto Maravilha, do Estaleiro e Base Naval da Marinha do Brasil (PROSUB), bem como a atualização do ativo imobiliário da **PORTOSRIO**, dentre outras necessidades.

1.3.2. Providenciar a atualização cadastral dos terrenos e glebas de propriedade da **PORTOSRIO**, através de levantamentos topográficos georreferenciados, com vistas a regularização fundiária e definição dos novos limites das nossas, propriedades haja vista as modificações da região portuária em razão das constantes alterações na área portuária dos portos públicos do estado do Rio de Janeiro, bem como as diversas obras de implantação de novos projetos e arrendamentos portuários, expansão e alterações dos terminais arrendados, implantação de Linha de Transmissão e Subestação para o Estaleiro e Base Naval da Marinha do Brasil no Porto de Itaguaí e ainda a necessidade de desmembramentos e remembramentos de diversos terrenos nos Portos de Angra dos Reis, Forno, Itaguaí e Niterói.

1.3.3. Prover um suporte eficiente à **Superintendência de Desenvolvimento e Novos Negócios**, possibilitando a melhor utilização do acervo imobiliário da **PORTOSRIO**, através da locação, arrendamento ou alienação dos seus imóveis.

1.3.4. Possibilitar um incremento considerável na receita da **PORTOSRIO** através de novos contratos de Cessão Onerosa, Alienação de bens imóveis que são subutilizados, encontro de contas com a Prefeitura do Rio de Janeiro e outros órgãos e instituições indenizações, Ações e Perícias Judiciais e por desapropriações e ocupações irregulares de nossos imóveis e outras finalidades.

1.4. Após uma análise mais acurada da equipe de planejamento em relação às necessidades elencadas, foram feitas as seguintes observações:

1.4.1. A falta de controle e de conhecimento do valor dos seus imóveis, gera uma série de problemas e dificuldades para **PORTOSRIO**, tanto nos aspectos comerciais quanto nos aspectos jurídicos e patrimoniais impossibilitando dar início a qualquer licitação para locação ou alienação, bem como acompanhar ou mover quaisquer ações judiciais relativas aos mesmos, dentre uma série de outros impasses.

1.4.2. O intuito das avaliações imobiliárias é permitir, por meio da valoração dos bens imóveis da **PORTOSRIO**, o melhor resultado possível na comercialização e negociação dos seus ativos tanto nas indenizações como na locação ou alienação, reproduzindo no melhor retorno financeiro possível para a Companhia.

1.4.3. A atualização cadastral possibilita o controle efetivo do acervo imobiliário da **PORTOSRIO**, a regularização fundiária e definição dos novos limites das nossas propriedades, atualizações dos Registros Imobiliários, controle e atualização contábil e fiscal, desmembramentos e/ou remembramentos de terrenos e glebas, dentre outras finalidades.

2. DEFINIÇÃO DAS NECESSIDADES E REQUISITOS

2.1. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES DE NEGÓCIO:

2.1.1. Prover os recursos necessários para gestão e comercialização dos imóveis da **PORTOSRIO**, resultando na captação de novos clientes, cessionários destes terrenos, bem como regularização jurídico/operacional dos nossos bens, resultando num considerável incremento das receitas da **PORTOSRIO**

2.2. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES TECNOLÓGICAS:

2.2.1. Com o considerável aumento da procura por novas áreas para exploração e desenvolvimento de novos negócios ou para atividades de apoio à operação portuária na região portuária, tanto no interior das poligonais dos Portos organizados como nas áreas adjacentes, fez-se necessário a contratação dos Serviços de Avaliação Imobiliária de forma contínua, incluindo levantamentos topográficos e desenhos em Autocad afim de subsidiar às licitações de Cessão Onerosa de Uso, regularizações jurídicas/ocupacionais, indenizações e Perícias judiciais dentre outras finalidades.

2.2.2. Concomitantemente, a necessidade da regularização patrimonial dos imóveis da **PORTOSRIO**, vem se tornando cada vez mais premente, haja visto as diversas alterações ocorridas na área portuária do Município do Rio de Janeiro em razão das obras do Porto Maravilha, bem como as obras de implantação do Estaleiro e Base Naval da Marinha do Brasil e do Porto Sudeste no Porto de Itaguaí e modificações dos Lotes de propriedade da **PORTOSRIO** em Angra dos Reis, além de diversas obras de modernização e ampliação dos Terminais Portuários da CIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO.

2.2.3. Consequentemente, se tornou extremamente importante atualizar a situação cadastral e fundiária dos imóveis da **PORTOSRIO**, e melhorar os meios de controle e gestão dos bens imóveis da Companhia, possibilitando o melhor retorno jurídico e financeiro possível, tanto das áreas públicas como dos Terminais arrendados por terceiros, bem como dar continuidade

aos meios de valoração dos mesmos através da continuidade dos serviços de avaliação imobiliária.

2.2.4. Neste contexto, a Diretoria de Negócios e Sustentabilidade – DIRNES, através da Superintendência de Planejamento Desenvolvimento e Negócios – SUPDEN determinou que fossem providenciados os elementos necessários para licitação com vistas à contratação dos serviços de engenharia destinados à avaliação imobiliária e atualização cadastral de parte dos imóveis de propriedade da **PORTOSRIO**, incluindo serviços de topografia georreferenciados, localizados nos Municípios do Rio de Janeiro, Itaguaí, Niterói, Angra dos Reis e Arraial do Cabo, e dentro da área dos Portos Organizados destes Municípios, visando a sua valoração e regularização patrimonial.

3. DEMAIS REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO

A solução deverá ainda considerar os seguintes aspectos:

- 3.1.** Vistoria técnica dos imóveis de propriedade da **PORTOSRIO**, incluindo levantamento de suas condições físicas, localização e relatório técnico com registro fotográfico.
- 3.2.** Levantamento de dados, plantas cadastrais e demais documentos pertinentes para os imóveis avaliando que forem necessários.;
- 3.3.** Coleta de dados, análise e pesquisa do mercado imobiliário local e consulta junto aos órgãos afins.
- 3.4.** Elaboração de Parecer Técnico para análises de Laudos de avaliações e Perícias Judiciais efetuados por terceiros ou empreendimentos e projetos que envolvam a utilização ou alienação dos imóveis da **PORTOSRIO**.
- 3.5.** Elaboração de Laudos de Avaliações completos com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos – Para diversas modalidades de edificações prediais e tamanhos de terrenos.

4. ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES E REQUISITOS

Características Gerais:

4.1. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

4.1.1. A empresa contratada deverá realizar os trabalhos de avaliação técnica e imobiliária de imóveis de propriedade da **PORTOSRIO**, localizados nos Municípios do Rio de Janeiro, Niterói, Itaguaí, Angra dos Reis e Arraial do Cabo, dentro e fora da área dos Portos Organizados, a critério da Fiscalização da **PORTOSRIO**, sempre que houver necessidade e que forem solicitados, conforme descrito na planilha da Proposta de Preços – Anexo III e mediante a execução de levantamentos e vistorias dos mesmos, análise do seu contexto imobiliário (MERCADO), análise da legislação pertinente, identificação do melhor aproveitamento eficiente, coleta de dados e elaboração de Laudos de Avaliação específicos para cada um.

4.1.2. Os serviços a serem realizados para a elaboração dos Laudos Finais de Avaliação deverão seguir obrigatoriamente o seguinte Roteiro:

INTRODUÇÃO / APRESENTAÇÃO DO LAUDO;
IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE;

FINALIDADE DO LAUDO;
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES;
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO;
DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO;
INDICAÇÃO DA METODOLOGIA UTILIZADA;
TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO;
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - Graus de fundamentação e precisão;
RESULTADO E DATA BASE DE REFERÊNCIA;
CONCLUSÃO / ENCERRAMENTO;
ANEXOS.

4.2. METODOLOGIA A SER UTILIZADA:

4.2.1. Será adotado obrigatoriamente o método Comparativo de Mercado para obtenção dos valores dos imóveis, podendo, no entanto, ser utilizado outro método de avaliação nos casos em que não exista, para o imóvel avaliando, um número mínimo de amostras que atenda as exigências da Norma 14653-2 da ABNT.

4.2.2. Na adoção do Método Comparativo de Mercado deverá ser utilizado o máximo de amostras disponíveis com características e localização o mais próximo possível do imóvel avaliando (no mínimo 06 de amostras) e com tratamento de homogeneização dos dados pelo processo Descritivo e pelo processo Inferencial de Regressão Linear, sempre que o campo amostral for superior a 14 amostras.

4.2.3. Sempre que existir benfeitorias no imóvel, deverá ser adotado o Método Evolutivo, conjugando-se o Comparativo Mercado para o terreno e da Quantificação do Custo para as benfeitorias.

4.2.4. Além do método Comparativo poderão ainda ser utilizados, conforme o critério da Fiscalização, mais 2 (dois) métodos de avaliação para cada imóvel, dentre os descritos abaixo e em conformidade com sua aplicação mais indicada.

- Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Em que:

VI – Valor de mercado do imóvel.

VT – Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou, em sua impossibilidade, do Método Involutivo.

CB – Custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo Método Comparativo Direto de Custos ou pelo Método da Quantificação de Custo.

FC – Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

- Método Comparativo de Mercado: Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, através da coleta de dados (AMOSTRAS), atualizadas, análise do mercado imobiliário e aplicação de

tratamento estatístico; atingindo-se, no mínimo, grau I de fundamentação e precisão. O banco de dados deverá ser atualizado obrigatoriamente no início do contrato e a cada seis meses, sempre que solicitado pela Fiscalização.

- **Método de Quantificação do Custo:** Consiste do levantamento dos custos dos investimentos necessários à reprodução de propriedades com as mesmas características das do objeto deste estudo, incluindo terreno, construção e montagem industrial e depreciação. Método adotado principalmente para determinação dos valores das benfeitorias.

- **Método Involutivo:** Identificação do valor de mercado do bem, alicerçado no seu máximo aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo técnico-econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado com a qual está inserido, considerando cenários viáveis para execução e comercialização do produto;

Sempre que houver algum novo empreendimento em lançamento nas imediações do imóvel avaliando a contratada deverá adotar também o método involutivo, além do Comparativo, visando fornecer maior consistência ao resultado encontrado.

A contratada deverá procurar identificar o melhor aproveitamento eficiente do terreno avaliando, ou seja, aquele tecnicamente possível e recomendável, observando-se, evidentemente, a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, dentre os diversos usos permitidos pela legislação vigente, principalmente naqueles inseridos nas áreas destinadas ao Projeto de Desenvolvimento Urbano e Revitalização da área Portuária da cidade do Rio de Janeiro – denominado: Porto Maravilha;

Em seguida deverá levantar todas as receitas, custos e despesa pertinentes, levando-se em consideração as etapas e procedimentos preconizados pela Norma NBR – 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

- **Método da Rentabilidade:** Consiste na obtenção do valor de locação por meio da aplicação de uma taxa de rentabilidade ao capital representado pelo valor do imóvel. Utilizado principalmente para determinação do valor locativo mensal ou de arrendamento do imóvel avaliado.

- **Método da Capitalização da Renda:** Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo engenheiro de avaliações.

4.3. ESTRUTURA E CARACTERISTICA DOS LAUDOS

4.3.1. Localização do imóvel a ser avaliado, através de mapas do google, com fotografias aéreas (“google earth”) e mapas de logradouros,

4.3.2. Descrição e caracterização detalhada do imóvel a ser avaliado, com fotografias internas, das fachadas e logradouros.

4.3.3. Universo amostral com fontes identificadas, fotografias dos imóveis e mapa de localização;

4.3.4. Descrição das Metodologias e do Tratamento estatístico Aplicados;

4.3.5. Memória de Cálculo, Tabelas e demais elementos necessários, com valor de Mercado em conformidade com a NBR-14683-2, visando atingir Grau III;

4.3.6. -Quadro de áreas;

4.3.7. Especificação da área utilizada.

4.3.8. Indicação, se for o caso, do subsetor de equivalência que o imóvel se situa, conforme caracterização da planta-base da Lei complementar 101 de 23/11/2009 que instituiu a nova Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro.

4.3.9. Os Laudos de Avaliação Técnica deverão ser instruídos com plantas, fotografias e outros recursos que se fizerem necessários, todos por meio digital, conforme as características específicas de cada imóvel, tudo precedido das correspondentes vistorias e dentro dos procedimentos previstos nas Normas Técnicas Brasileiras aprovadas pela ABNT e nos órgãos credenciados do Estado do Rio de Janeiro.

4.3.10. Serão efetuados os levantamentos de dados, junto aos órgãos municipais, estaduais e federais visando à obtenção de informações, plantas cadastrais e demais documentos sempre que forem necessárias para avaliações de imóveis específicos, em conformidade com a legislação vigente de ocupação e uso de solo em áreas urbanas.

4.3.11. Os imóveis a serem avaliados no Município do Rio de Janeiro deverão ser devidamente enquadrados na Lei complementar 101 de 23/11/2009 que instituiu a nova Operação Urbana Consorciada, considerando-se o seu potencial construtivo em conformidade com o subsetor em que se situa, ou se é passível de desapropriação para utilidade pública pela Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos – CCPar.

4.3.12. Os Laudos de Avaliação serão apresentados em Relatório, acompanhado de toda documentação pertinente, mapa de localização e de todos os itens e características descritos nos itens 5.2 e 5.3, devendo ser autenticados através de assinaturas ou rubricas pelos profissionais que os elaborarem.

4.3.13. Sempre que for solicitado pela Fiscalização a Contratada deverá apresentar os laudos de avaliação e demais trabalhos em duas vias impressas em papel A-4, sendo que as fotografias e plantas serão, obrigatoriamente ser juntadas na 1ª via e os desenhos deverão ter o carimbo padronizado da **PORTOSRIO**. Serão também fornecidos para **PORTOSRIO 2** (dois) pen drives com as cópias de toda documentação digitalizada.

4.3.14. A Contratada deverá elaborar Pareceres Técnicos com análises de avaliações e de Perícias Judiciais efetuadas por terceiros, bem como de empreendimentos e projetos que envolvam a utilização ou alienação dos imóveis da **PORTOSRIO**, sempre que solicitados pela Fiscalização.

4.3.15. A Contratada prestará serviços de Assistência Técnica (por parte da **PORTOSRIO**) para Perícias Judiciais, incluindo formulação de Quesitos e elaboração de Laudos de Avaliação comparativos, sempre que solicitados pela Fiscalização.

4.3.16. Sempre que for necessário e a critério da Fiscalização, deverão ser confeccionadas novas plantas em Autocad dos imóveis da **PORTOSRIO**, mediante levantamentos em campo ou em arquivos da **PORTOSRIO** e de outras empresas, visando a atualização ou renovação cadastral de terrenos, glebas, instalações prediais, industriais e portuárias, dentre outras, que incluirão a elaboração de plantas de situação, planta baixa, cortes e de fachadas destes bens.

4.3.17. A equipe técnica para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, deverá ser composta de pelo menos 1 (um) engenheiro sênior, com comprovada experiência na execução dos serviços descritos no item 5, 1 (um) engenheiro avaliador e 1(um) desenhista Cadista. Os serviços de topografia, descritos no item 6, poderão ser subcontratados.

4.3.18. A Contratada deverá dispor de no mínimo 1 (um) engenheiro avaliador ou 1(um) auxiliar técnico, sediados na cidade do Rio de Janeiro que estejam, sempre disponíveis para qualquer trabalho de emergência que por ventura surjam no decorrer do contrato.

4.4. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

4.4.1. A empresa contratada deverá realizar os serviços de levantamento e locação topográfica nos terrenos e glebas de propriedade da **PORTOSRIO**, localizados nos

Municípios do Rio de Janeiro, Itaguaí, Niterói, Angra dos Reis e Arraial do Cabo, dentro e fora da área dos Portos Organizados, a critério da Fiscalização da **PORTOSRIO**, sempre que houver necessidade e que forem solicitados, conforme descrito na planilha da Proposta de Preços – Anexo II.

4.4.2. A contratada, sempre que for requisitada pela Fiscalização, realizará os serviços de levantamentos topográficos, georreferenciados, planimétricos e ou planialtimétricos cadastral dos imóveis de propriedade da **PORTOSRIO**, utilizando poligonal classe PAC II, em conformidade com a Norma 13.133 de execução de levantamentos topográficos.

4.4.3. Tais serviços serão destinados à atualização cadastral, regularização fundiária e desmembramentos de terrenos, compreendendo o detalhamento de divisas de gleba principal, sistema viário, quadras, áreas livres e institucionais, lotes, edificações, postes, tampões com as respectivas identificações, guias, sarjetas, muros de arrimo, taludes e outros, desenhados em Autocad, na escala variando de 1:250 a 1:1000, cálculo analítico (ângulo, distâncias, áreas e coordenadas) dos lotes. Áreas medianamente ocupadas (até 50% das quadras).

4.4.4. Para as áreas e glebas de grande extensão serão efetuados levantamentos topográficos planimétricos de perímetro, em especial no Porto de Itaguaí, necessariamente executados com georreferenciamento e com a utilização e apoio em redes de pontos GPS geodésicos de alta precisão.

4.4.5. Para os terrenos e glebas de menor complexidade e maior extensão serão efetuados levantamentos topográficos planimétricos de perímetro, georreferenciados com utilização de GPS Geodésico (Método "STOP AND GO") apoiado em redes de pontos geodésicos de alta precisão.

4.4.6. Estes trabalhos serão fornecidos em plantas desenhadas em Autocad e em meio digital, cálculo analítico (ângulo, distâncias, áreas e coordenadas) dos lotes. Áreas medianamente ocupadas (até 50% das quadras). Com base de dados georreferenciada, adotando-se o Sistema de Posicionamento Global SIRGAS 2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas),

4.4.7. Sempre que necessário serão efetuados os Levantamentos planimétricos de Vias Públicas, vias de acesso e intermediárias dentro ou fora do Porto Organizado, nos casos em que estes fizerem parte do semi-cadastro dos imóveis da **PORTOSRIO**.

4.4.8. A Contratada poderá executar os trabalhos de Topografia com a utilização de Drones, através de aerofotografia, sempre que esta metodologia resultar em maior eficiência e rapidez dos trabalhos, seguindo o seguinte procedimento:

4.4.9. Plano de voo, com a análise da área a ser mapeada; definição da resolução de voo (GSD); altura de voo; sobreposições; faixas; quantidade de imagens; local de pouso e decolagem.

4.4.9.1. Planejamento dos pontos de amarração ou de Controle e Check, com planejamento e distribuição dos pontos na área de acordo com suas características e especificidades;

4.4.9.2. Distribuições dos alvos: aplicadas em caso de voos pré-sinalizados;

4.4.9.3. Coleta dos pontos de amarração: realizada através de pontos geodésicos;

4.4.9.4. Voo e tomada de imagens;

4.4.9.5. Preparação dos dados coletados em campo;

4.4.9.6. Processamento e vetorização das imagens coletadas para lançamento em planta;

4.4.10. Geração da base cartográfica: mosaico de Ortofoto, através da triangulação dos pontos expostos e da classificação de elementos de superfície, obtendo o Modelo Digital da Superfície, (MDS) e Modelo Digital do Terreno (MDT),

4.4.11. Elaboração do Relatório Técnico Final.

4.4.12. A Contratada deverá efetuar a elaboração de projetos de desmembramentos e/ou remembramentos de áreas e terrenos da **PORTOSRIO**, sempre que houver necessidade e a critério da fiscalização,

4.4.13. A Contratada efetuará também projeto específico de remembramentos e/ou desmembramentos de área de grande extensão (abrangendo cerca de 1.400 terrenos), para o Porto de Itaguaí de forma simplificada para semi-cadastro, apresentados em plantas confeccionadas em Autocad, incluindo o memorial descritivo.

4.4.14. A Contratada executará a critério da Fiscalização, os levantamentos de campo necessários para atualização das plantas de arquitetura existentes ou para confecção de novas plantas gerais, visando a regularização patrimonial e cadastral dos imóveis da **PORTOSRIO**.

4.4.15. Todos os trabalhos de topografia e atualização cadastral serão obrigatoriamente apresentados em plantas confeccionadas em Autocad, em tamanho A0, A1, A2 e A3, (conforme as dimensões dos desenhos), incluindo todos detalhes necessários à levantamentos planialtimétricos cadastrais - classe PAC II e memorial descritivo dos serviços.

4.4.16. Sempre que for solicitado pela Fiscalização a Contratada deverá apresentar as plantas e os demais trabalhos em duas vias, sendo que os desenhos deverão ter o carimbo padronizado da **PORTOSRIO** e serão fornecidos para **PORTOSRIO** em papel sulfite, com as cópias de toda a documentação digitalizada.

4.4.17. A equipe técnica para a execução dos serviços de topografia será composta de pelo menos 1(um) topógrafo sênior, com comprovada experiência em Agrimensura ou na execução dos serviços descritos no item 6, 1(um) técnico em agrimensura ou topografia e 1(um) auxiliar de topografia.

4.4.18. Deverão estar incluídos os custos de mobilização, desmobilização e estadia da equipe para todos os serviços a serem realizados nos Portos e Municípios de Itaguaí, Angra dos Reis e Arraial do Cabo ou em outras localidades que distem mais de 35 km do Município do Rio de Janeiro, não cabendo a contratada nenhum tipo de reclamação de despesas adicionais por este motivo, após a contratação.

4.4.19. Para execução de trabalhos de maior prazo, deverá ser cotado o custo da estadia da equipe, considerando pernoite e alimentação.

4.4.20. A contratada deverá prestar serviços de despachantes, sempre que solicitada pela Fiscalização, disponibilizando um profissional para efetuar os levantamentos de dados e documentações necessárias à regularização da situação fundiária da **PORTOSRIO** junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relativa a nova configuração e ocupação dos imóveis de sua propriedade, incluindo desapropriações aquisições, alienações e/ou baixas patrimoniais. Assim como dar entrada e acompanhar o todo processo de regularização no Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro ou na Prefeitura do Rio de Janeiro.

5. PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

5.1. Nesta modalidade de contratação não se aplicam medidas mitigatórias ou descrição de impactos ambientais, uma vez que o seu objeto não prevê nenhum tipo de intervenção por tratar-se de serviços exclusivos de mão de obra, cujas atividade in loco, são apenas para vistorias dos imóveis e levantamentos topográficos, sendo que a implantação de marcos de concreto não causa nenhum impacto ambiental;

5.2. Não há interferência na rotina de trabalho prevista nesta contratação com os empregados da PORTOSRIO, bem como na operação e demais serviços portuários, sendo, portanto, a efetivação de direitos sociais, como saúde, educação e segurança, entre outros, obrigações legais da contratada.

6. ESTIMATIVA DA DEMANDA – QUANTIDADE DE BENS E SERVIÇOS

6.1. O quantitativo estimado para os serviços de Avaliação Imobiliária foi baseado no número de imóveis utilizados/ocupados por terceiros ou com potencial de locação ou alienação através de futura licitação para contratação de Cessão Onerosa, bem como aqueles passíveis de indenizações ou reintegração de posse, transferência de penhoras, atualização contábil, propriedades para investimento, baixa patrimonial dentre outras finalidades.

6.2. O quantitativo estimado para os serviços de Topografia e Atualização Cadastral foi embasado nas dimensões dos Portos Organizados da **PORTOSRIO**, de acordo com as necessidades de atualização das suas plantas cadastrais em virtude das inúmeras alterações dos limites de seus terrenos, alterações e construções de novas benfeitorias em decorrência das frequentes obras e projetos de expansão e otimização dos Terminais Arrendados e nos Cais Públicos, que alteram a sua configuração anualmente. Além das demolições e alienações de bens patrimoniais que necessitam ser frequentemente atualizados.

7. IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES

Id	Descrição da solução (ou cenário)
1	Contratação dos serviços de engenharia destinados à avaliação imobiliária e atualização cadastral de parte dos imóveis de propriedade da PORTOSRIO , incluindo serviços de topografia georreferenciados.
2	Execução dos serviços de avaliação imobiliária e atualização cadastral de parte dos imóveis de propriedade da PORTOSRIO , com equipe própria da Cia Docas do Rio de Janeiro ou a não execução destes trabalhos.

8. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES

8.1. Solução 01 – Contratação dos serviços de engenharia destinados à avaliação imobiliária e atualização cadastral

ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
- Melhor eficiência na elaboração dos laudos de avaliação, com a utilização de softwares específicos e mão de obra especializada. - Disponibilidade para Utilização de Banco de Dados com grande quantidade de elementos amostrais com imóveis negociados na região. - Profundo conhecimento do mercado imobiliário local e da legislação urbana de uso e ocupação do solo. - Disponibilidade de softwares e de conhecimento para utilização de cálculo de inferência estatística aplicada a avaliações imobiliária, alcançando resultados mais precisos. - Maior precisão nas análises de Laudos de Avaliação ou Perícias efetuados por terceiros em ações judiciais ou negociações de permutas e indenizações. - Disponibilidade de Equipe de Topografia e de equipamentos para levantamentos planialtimétricos cadastral e de perímetro. - Possibilidade de desenvolver projetos de desmembramentos e remembramentos de terrenos e Glebas, com cistas a regularização fundiária da PORTOSRIO. - Disponibilidade de serviços de desenhista cadista, para elaboração e atualização de plantas em Autocad do acervo da PORTOSRIO. - Menor prazo de execução. - Maior retorno financeiro para a PORTOSRIO, devido ao incremento na comercialização, regularização alienação e indenizações diversas dos seus ativos imobiliários.	- Maior custo direto, a curto prazo - Necessidade de profissional com formação em engenharia ou arquitetura com conhecimento em avaliação imobiliária e topografia para fiscalização dos serviços. - Necessidade de provisão orçamentária e disponibilidade financeira para contratação destes serviços

8.2. Solução 02 – Execução dos serviços de avaliação imobiliária e atualização cadastral por equipe própria da Cia Docas do Rio de Janeiro ou a não execução.

ASPECTOS POSITIVOS	ASPECTOS NEGATIVOS
- Menor custo direto, a curto prazo. - Dispensa a necessidade de previsão orçamentária para contratação dos serviços.	- Necessidade de formação de profissionais em engenharia de avaliações e Perícias Judiciais. - Necessidade de aquisição de softwares específicos e treinamento para cálculo de avaliações imobiliárias e Inferência Estatística. - Imprecisão no resultado final da avaliação imobiliária por falta de experiência ou conhecimento do mercado. - Insuficiência de dados amostrais, tanto quantitativamente quanto qualitativamente, para dar maior precisão nos valores finais. - Necessidade de treinamento e disponibilidade de equipe para efetuar as vistorias técnicas nos imóveis, coleta de dados amostrais e elaboração dos laudos. - Morosidade dos trabalhos em geral. - Impossibilidade de execução dos serviços de Topografia, já que a PORTOSRIO não dispõe de topógrafos e de equipamentos de topografia. - Impossibilidade de desenvolver projetos de desmembramentos e remembramentos de terrenos e Glebas por não dispor de profissionais com este tipo de expertise. - Dificuldade e morosidade na elaboração e atualização de plantas em Autocad, já que a PORTOSRIO só dispõe de alguns profissionais com conhecimento de Autocad mas não dispõe de Cadista. - Impossibilidade de proceder a atualização cadastral por não dispor dos meios necessários. - Menor retorno financeiro para a PORTOSRIO, devido a dificuldade ou impossibilidade de realização destes serviços.

9. ANÁLISE:

A solução baseada na contratação dos serviços permite um considerável retorno financeiro em relação às características do objeto, tornando-o mais aderente às necessidades da Companhia. No entanto, observa-se que, para que a solução seja eficiente, faz-se necessário manter a continuidade dos serviços de avaliação imobiliária e atualização cadastral e a correta gestão do ativo imobiliário da Companhia, com agilidade nos processos licitatórios de Cessão Onerosas de Uso, bem como nas ações de reintegração de posse e de indenizações diversas.

No entanto, considerando que o prazo de validade das avaliações é de no máximo um ano faz-se necessário uma programação dos trabalhos através de Cronogramas de Execução a cada renovação contratual para que os valores estejam sempre atualizados e considerados válidos para cada situação a que for demandado, independentemente da sua finalidade.

Da mesma forma os processos de regularização patrimonial e fundiária, devem prosseguir com agilidade e em paralelo aos trabalhos de topografia e de projetos de desmembramentos e/ou remembramentos de terrenos, através das devidas atualizações dos Registros Imobiliários, IPTUs, Registros Contábeis, dentre outras providências.

Os trabalhos podem variar em função da necessidade e prioridade dos serviços, de acordo com o grau de complexidade dos bens a serem avaliados ou dos levantamentos e plantas a serem executados, que abrangem desde Lotes com ou sem benfeitorias até Terminais e Instalações Portuárias e Industriais como áreas de armazenamento e distribuição de Granéis Líquidos, com equipamentos e instalações de grande complexidade.

A Companhia Docas do Rio de Janeiro, possui um gigantesco acervo imobiliário distribuído nos seus 05 (cinco) portos, situados dentro dos Terminais Arrendados e nas áreas de Cais Público, como nas áreas adjacentes, necessitando de constante atualização dos seus valores de mercado, tanto para subsidiar sua locação ou alienação como garantir a justa indenização nos sucessivos casos de desapropriação, ocupações definitivas pelas Prefeituras locais, bem como para o encontro de contas com diversos órgãos buscando o abatimento ou a total extinção de débitos referentes a impostos e taxas, tais como IPTUs, ISSs, Foros e outros.

Da mesma forma, constata-se a frequente necessidade de regularização fundiária e definição dos novos limites e áreas das nossas, propriedades, através de levantamentos topográficos georreferenciados haja vista as constantes alterações nas áreas portuárias dos Municípios do Rio de Janeiro em razão das obras do Porto Maravilha, modificações de vias urbanas e praças públicas nas regiões portuárias de Angra dos Reis e Niterói e obras de implantação do Estaleiro e Base Naval da Marinha do Brasil e do Porto Sudeste no Porto de Itaguaí, frequentes alterações e atualizações que ocorrem nos Terminais Arrendados e no Porto Público (como as obras de Ampliação e Reforço do Cais da Gamboa) e ainda a necessidade de desmembramentos e remembramentos de diversos terrenos nos Portos de Angra dos Reis, Itaguaí, Forno e Niterói.

Verifica-se ainda como principais vantagens da contratação (Solução 1) a possibilidade da **PORTOSRIO** dispor de uma equipe de avaliação imobiliária para suprir a constante necessidade de valoração do seu acervo imobiliário para subsidiar os trabalhos de gestão comercial, jurídica e patrimonial, como apontado acima, bem como de equipe de topógrafos, desenhistas cadastrais e despachantes, para atender a constante necessidade de atualizações de plantas cadastrais, regularização fundiária, dentre outras necessidades, a um custo bem inferior ao praticado no mercado, se compararmos aos valores correspondentes aos honorários cobrados para estes serviços de forma individualizada (por cada imóvel ou serviço).

Cabe destacar ainda que, apesar da solução 1 possuir, **numa fase inicial**, custos superiores em relação à solução 2, demonstra ser a única solução viável, na medida em que trará retorno imediato para **PORTOSRIO**, atendendo a uma gama de necessidades prementes e contínuas, como apontado nos parágrafos anteriores, enquanto a adoção da solução 2 requer treinamento de equipes técnicas, formação de engenheiros avaliadores, aquisição de equipamentos e softwares específicos, formação de banco de dados e contratações de serviços de topografia para cada caso que fosse identificada a necessidade, que a médio prazo representaria custos muito superiores ao previstos na solução 1.

Diante disso, considera-se que a solução 1, baseada na contratação dos serviços descritos, demonstra claramente ser muito mais vantajosa do que a solução 2 em relação aos aspectos de viabilidade e qualidade técnica, possibilidade de execução, retorno financeiro e principalmente no atendimento as necessidades da **PORTOSRIO**.

10. ANÁLISE COMPARATIVA DE CUSTOS (TCO)

10.1. ORÇAMENTO ESTIMADO

10.1.1. FONTES DOS VALORES DA PLANILHA DE PREÇOS

10.1.1.1. Não foi possível utilizar a “tabela SINAPI/CEF” e “Compras Net”, uma vez que estes não contemplam os serviços previstos nesta contratação, por se tratar de natureza específica, principalmente no que tange a elaboração de maquetes digitais para instalações portuárias. Ressaltando que os itens da Tabela SINAPI/CEF são mais voltados para obras de médio e grande porte, e o “Compras Net” para aquisição de bens e serviços comuns.

10.1.1.2. Para fins de análise comparativa, (de acordo com o que está previsto no item 4 do Anexo IV-A do IN -. GECOMP.06.00) foram solicitadas cotações de preços e propostas para 7 (sete) empresas para os serviços de engenharia consultiva, destinados à avaliação imobiliária e atualização cadastral de parte dos imóveis de propriedade da Cia Docas do Rio de Janeiro.

10.2. JUSTIFICATIVA DAS FONTES ESCOLHIDAS

10.2.1. A tabela de Honorários do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro **IBAPE/RJ**, além de ser a mais completa e detalhada é produzida pelo órgão oficial sucessor do INSTITUTO DE ENGENHARIA LEGAL - IEL, criado em 1953, a mais antiga entidade do Estado do Rio de Janeiro e do Brasil que congrega os profissionais registrados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, dedicados à denominada Engenharia Legal e todas as suas variantes, mantendo-se com a finalidade do aprimoramento da engenharia legal e do exercício profissional. E ainda apresenta seus valores em UFIR/RJ, facilitando a atualização dos seus valores Unitários

10.2.2. A Associação das Empresas de Topografia do Estado de São Paulo – **AETESP** é a que apresenta a Composição de Preços Unitários Referenciais de Serviços de Topografia mais completa e abrangente, mesmo com Tabela de Honorários de 2015, que reajustada pelo INCC, é perfeitamente compatível aos valores praticadas no mercado e atende adequadamente a NBR 13.133 e as necessidades dos trabalhos da PortosRio.

10.2.3. ORÇAMENTO PARA A SOLUÇÃO:

10.3. MEMÓRIA DE CÁLCULO DO ORÇAMENTO ESTIMATIVO

MEMÓRIA DE CÁLCULO ORÇAMENTÁRIO - ANEXO II					
PLANILHA DE COMPOSIÇÃO VALOR UNITÁRIO DO ORÇAM ESTIMATIVO - PORTOSRIO					
Serviços: Serviços de engenharia consultiva destinados à avaliação imobiliária de parte dos imóveis de propriedade da PORTOSRIO, localizados nos Municípios do Rio de Janeiro, Itaguaí, Niterói e Angra dos Reis, e dentro da área dos Portos Organizados desses Municípios.					
Item	Descrição	Un	UFIR/2024		
VALOR DA UFIR/RJ DE 2024			R\$ 4,5373		
1	Vistoria técnica e levantamento dos imóveis				
1.1	Vistoria técnica dos imóveis de propriedade da CDRJ, incluindo levantamento de suas condições físicas, localização e relatório técnico com registro fotográfico.	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Quant. Imóveis vistoriados em 1 hora
	ITEM 3.1 - HORA TÉCNICA (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		200,00	907,46	2,00
	Custos Adicionais com transporte e alimentação e outros		-	150,00	-
	Valor Total Unitário (considerando 1 profissional visitando 2 imóveis em 1 hora)				603,73
1.2	Levantamento de dados, plantas cadastrais e demais documentos pertinentes para os imóveis avaliando que forem necessários.	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Quant horas levantamento
	ITEM 3.1 - HORA TÉCNICA (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		200,00	907,46	1,00
	Custos Adicionais com transporte e outros		-	100,00	-
	Valor Total Unitário (considerando a hora de 1 profissional levantando dados)				1.007,46
2	Elaboração dos Laudos de Avaliação				
2.1	Coleta de dados, análise e pesquisa do mercado imobiliário local e consulta junto a órgãos afins	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Quant horas de pesquisa
	ITEM 3.1 - HORA TÉCNICA (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		200,00	907,46	1,20
	Custos Adicionais com transporte		-	100,00	-
	Valor Total Unitário (considerando 1,2 horas de 1 profissional elaborando pesquisa de amostras)				1.138,95
2.2	Serviços de Assistência Técnica (por parte da PortosRio) para Perícias Judiciais, incluindo formulação de Questões e elaboração de Laudos de Avaliação comparativos.	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	-
	ITEMS 3.22 e 3.23 - Assistência Técnica e Engenharia Legal (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		770,00	3.493,72	-
	ITEM 3.1 - HORA TÉCNICA (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		200,00	907,46	-
	Valor Total Unitário (Assistência técnica acrescida de 1 hora de 1 profissional para elaboração de Laudo de Avaliação)				4.401,18
2.3	Elaboração de Parecer Técnico para análises de Laudos de avaliações e Perícias Judiciais efetuados por terceiros ou empreendimentos e projetos que envolvam a utilização ou alienação dos imóveis da PORTOSRIO.	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Quant Horas
	ITEM 3.1 - HORA TÉCNICA (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		200,00	907,46	6,50
2.4	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Salas, andares, corredos e outras instalações prediais	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Fator Redutor de 72%
	ITEM 3.3.1 - Avaliação de sala comercial e andar corrido (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		3.100,00	14.065,63	0,28
2.5	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Edificação predial, inclusive terreno (Área: até 1.000m²)	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Fator Redutor de 72%
	ITEM 3.3.2 - Avaliação de apartamento ou casa (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		3.350,00	15.199,96	0,28
2.6	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Edificação predial, inclusive terreno (Áreas superiores a 1.000m² - valor a acrescentar por m² excedente)	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Fator Redutor de 80%
	ITEM 3.3.2 - Áreas construída excedentes a 1.000 m² (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		5,00	22,69	0,20
2.7	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Galpão c/ ou sem edificação predial, inclusive terreno (Área: de 2.001 até 10.000m²)	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Fator Redutor de 68%
	ITEM 3.3.3 - Avaliação de Galpão ou telheiro (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		4.120,00	18.693,68	0,32
2.8	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno incluindo benfeitorias: (Área até 4.000 m²)	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Fator Redutor de 50%

	ITEM 3.3.4- Avaliação de terrenos até 4.000 m² (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		2.100,00	9.529,33	0,50	4.764,17
2.9	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno incluindo benfeitorias (Área: de 4.001 até 10.000 m²)	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Fator Redutor de 50%	Valor Unitário Composto (R\$)
	ITEM 3.3.4 - Avaliação de terrenos de 4.001 a 10.000 m² (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		2.810,00	12.749,81	0,50	6.374,91
2.10	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno ou Glebas incluindo benfeitorias (Área: de 10.000m² até 50.000m²)	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Fator Redutor de 70%	Valor Unitário Composto (R\$)
	ITEM 3.3.6 - Avaliação de Glebas de 10.001 m² a 50.000 m² (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		5.160,00	23.412,47	0,30	7.023,74
2.11	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno incluindo benfeitorias (Área: Acima de 50.000m²)	Un	Honorários (UFIR-RJ)	Valor Unit (R\$)	Fator Redutor de 82%	Valor Unitário Composto (R\$)
	ITEM 3.3.1 - Avaliação de Glebas acima de 50.001 m² (TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ EM UFIR)		9.920,00	45.010,02	0,18	8.101,80
3	Serviços de Topografia e Atualização Cadastral					
3.1	Levantamento topográfico planimétrico cadastral, georeferenciado, utilizando poligonal II PAC (apoladas em rede de projetos GPS de alta precisão), incluindo plantas em Autocad e memorial descritivo (áreas medianamente ocupadas).	m²	Honorários (AETESP)	Índice Reajuste (INCC-DI)	Fator Redutor de 30%	Valor Unitário Composto (R\$)
	ITEM 5.16.1.3 - Levantamento Cadastral - Classe II - Áreas acima de 1 ha (TABELA DE HONORÁRIOS DA AETESP/2015) - Reajustada pelo INCC-DI de Abril/2015 para Abril/2024		0,49	1,7820	0,70	0,61
3.2	Levantamento topográfico planimétrico, georeferenciado do perímetro para áreas de grande extensão com a utilização de receptores GNSS L1/L2 utilizando método RTK, incluindo plantas topográficas em formato DWG e memorial descritivo.	Ha	Honorários (AETESP)	Índice Reajuste (INCC-DI)	Fator Redutor de 20%	Valor Unitário Composto (R\$)
	ITEM 5.31.2 - Levantamento de Perímetro com GPS Geodésico acima de 500 ha - Método Contínuo (TABELA DE HONORÁRIOS DA AETESP /2015) - Reajustada pelo INCC-DI de Jul/2015 para Jul/2024		32,00	1,7820	0,80	45,62
3.3	Serviços de locação topográfica dos vértices para demarcação dos limites do terreno da PORTOSRIO, vias Públicas, vias de acesso e Intermediárias dentro ou fora do Porto Organizado, nos casos em que estes fizerem parte do semi-cadastro dos Imóveis da PORTOSRIO.	m²	Honorários (AETESP)	Índice Reajuste (INCC-DI)	Faixas de Rodovia de 3,5 m (c/ acostam 2m)	Valor Unitário Composto (R\$)
	ITEM 5.19.1- Levantamento planialtimétrico de seções transversais, a partir do eixo básico existente, destinado a projetos de estradas - Com nivelamento geométrico (TABELA DE HONORÁRIOS DA AETESP/2015) - Reajustada pelo INCC-DI de Jul/2015 para Jul/2024		2,76	1,7820	5,00	0,98
3.4	Serviços de instalação de marcos geodésicos de concreto armado - padrão urbano de 9cm x 12cm x 80cm, incluindo fornecimento, transporte e mão de obra para instalação dos marcos.	Un	Honorários (AETESP)	Índice Reajuste (INCC-DI)		Valor Unitário Composto (R\$)
	ITEM 5.32 - Fornecimento e implantação de marco de concreto padrão INCRA (TABELA DE HONORÁRIOS DA AETESP /2015) - Reajustada pelo INCC-DI de Jul/2015 para Jul/2024		140,00	1,7820	-	249,48
	ITEM 5.25.1 - Abertura de picadas com uso de folio e facão para implantação de 10 marcos (TABELA DE HONORÁRIOS DA AETESP/2015) - Reajustada pelo INCC-DI de Jul/2015 para Jul/2024		1.201,00	1,7820	10,00	214,02
	ITEM 5.27 - Estadia e alimentação considerando pernoite, café da manhã, almoço para implantação de 10 marcos por dia (TABELA DE HONORÁRIOS DA AETESP/2015) - Reajustada pelo INCC-DI de Jul/2015 para Jul/2024		330,00	1,7820	10,00	58,81
	Valor Total Unitário (considerando a hora de 1 profissional levantando dados)					522,31
	Levantamento de dados e documentações necessárias à regularização da situação fundiária da PORTOSRIO, junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relativa à nova configuração e ocupação dos imóveis de sua propriedade, incluindo desapropriações e aquisições (serviços de despachantes por unidade de Certidão de Registro Imobiliário (RGI))	Un	Honorários (AETESP)	Índice Reajuste (INCC-DI)		Valor Unitário Composto (R\$)
3.5	Valor baseado em pesquisa na Internet e em cotação de preços de mercado - Valores variando entre R\$ 650,00 e um salário mínimo vigente e média dos valores praticados no mercado.		650,00	1.412,0000		1.031,00
	Elaboração de projetos de desmembramentos e/ou remembramentos de áreas e terrenos da PORTOSRIO, incluindo topografia, plantas em auto-cad, memorial descritivo e regularização junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais. Exclusivo pagamento de taxas e impostos.	Ha	Honorários (AETESP)	Índice Reajuste (INCC-DI)	Valor para até 1,5 Ha	Valor Unitário Composto (R\$)
3.6	ITEM 5.16. Levantamento planialtimétrico e cadastral, destinado a regularização fundiária, projetos viários e de infra-estrutura, urbanização e assementados (TABELA DE HONORÁRIOS DA AETESP/2015) - Reajustada pelo INCC-DI de Jul/2015 para Jul/2024		950,00	1,7820	1,50	1.128,61
	Elaboração de projetos de remembramento de lotes e terrenos em grupos (lotes de áreas de maior e extensão, específicos para o Porto de Itaguá, incluindo topografia, plantas em auto-cad, memorial descritivo e regularização junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais. Exclusivo pagamento de taxas e impostos	Ha	Honorários (AETESP)	Índice Reajuste (INCC-DI)	Valor para até 1,5 Ha	Valor Unitário Composto (R\$)
3.7	ITEM 5.16. Levantamento planialtimétrico e cadastral, destinado a regularização fundiária, projetos viários e de infra-estrutura, urbanização e assementados compreendendo o detalhamento de divisas de gleba principal, sistema viário, quadras, áreas livres e institucionais, lotes edificados - VALOR CONSIDERADO PARA ÁREAS DE ATÉ 15.000 M² (1,5 Ha) (TABELA DE HONORÁRIOS DA AETESP/2015) - Reajustada pelo INCC-DI de Jul/2015 para Jul/2024		950,00	1,7820	1,50	1.128,61
	Serviços de Cadista, incluindo levantamento de campo, para elaboração e atualização de plantas e desenhos não previstas nos demais itens desta planilha (custo por prancha A0).	Un	Tabela IBEC (2017)	Índice Reajuste (INCC-DI)	Quant horas-Prancha Ao	Valor Unitário Composto (R\$)
3.8	Tabela de Cálculo da Hora Técnica do CADISTA (S/Impostos) (IBEC - INSTITUTO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE CUSTOS) considerando uma média 3 horas para confecção de uma Prancha A0 - Reajustada pelo INCC-DI de Jul/2017 para Jul/2024		67,55	1,58	3,00	320,11

OBSERVAÇÕES:

- Os valores de Avaliações do item 2 da TABELA DE HONORÁRIOS DO IBAPE/RJ são apresentados em UFIR/RJ, devendo ser multiplicados pela UFIR de 2024, correspondente a R\$ 4,5373;
- Foram aplicados "Fatores Redutores" nos valores constantes na Tabela do IBAPE/RJ pelos seguintes motivos:
 - Adequá-los a grande quantidade de imóveis prevista na contratação que serão avaliados simultaneamente, reduzindo os custos destes serviços (Pois os valores da Tabela do IBAPE são previstos para elaboração de Laudos individuais);
 - Aproximá-los aos valores praticados no mercado imobiliário, conforme pesquisa de preços realizada e apresentada no processo;
- Foram aplicados "Fatores Redutores" nos valores constantes na Tabela do AETESP, pelos seguintes motivos:
 - Corrigir a discrepância da atualização monetária em relação ao custo real dos serviços

INCC-DI

Mês	Índice	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses
janeiro/2015	609,568	0,92	0,92	6,99
fevereiro/2015	611,447	0,31	1,23	6,98
março/2015	615,248	0,62	1,86	7,34
abril/2015	618,060	0,46	2,32	6,89
maio/2015	623,951	0,95	3,30	5,74
junho/2015	635,403	1,84	5,19	6,97
julho/2015	638,880	0,55	5,77	6,76
agosto/2015	642,644	0,59	6,39	7,30
setembro/2015	644,046	0,22	6,63	7,37
outubro/2015	646,355	0,36	7,01	7,57
novembro/2015	648,542	0,34	7,37	7,46
dezembro/2015	649,216	0,10	7,48	7,48
Mês	Índice	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses
janeiro/2017	691,792	0,41	0,41	6,14
fevereiro/2017	696,314	0,65	1,06	6,26
março/2017	697,410	0,16	1,22	5,76
abril/2017	697,244	-0,02	1,20	5,16
maio/2017	701,664	0,63	1,84	5,73
junho/2017	708,197	0,93	2,79	4,70
julho/2017	710,355	0,30	3,10	4,50
agosto/2017	712,884	0,36	3,47	4,57
setembro/2017	713,330	0,06	3,53	4,28
outubro/2017	715,527	0,31	3,85	4,38
novembro/2017	717,751	0,31	4,18	4,54
dezembro/2017	718,276	0,07	4,25	4,25
Mês	Índice	Variação (%)		
		No mês	No ano	12 meses
janeiro/2024	1.091,250	0,27	0,27	3,30
fevereiro/2024	1.092,685	0,13	0,40	3,39
março/2024	1.095,738	0,28	0,68	3,36
abril/2024	1.101,389	0,52	1,20	3,74
maio/2024	1.110,887	0,86	2,07	4,02
junho/2024	1.118,827	0,71	2,80	4,02
julho/2024	1.126,916	0,72	3,55	4,67

10.4. COMPARATIVO DOS CUSTOS TOTAIS DE PROPRIEDADE

10.4.1. Informamos que as fontes de consulta que colaboraram para obtenção do resultado da pesquisa de preços atendem às especificações previstas no Termo de Referência ou Projeto Básico e os preços estão de acordo com os praticados pelo mercado, após os ajustes (“Fatores Redutores”), para adequação aos quantitativos previstos no contrato.

10.5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

Após análise, verifica-se que a contratação dos serviços de engenharia destinados à avaliação imobiliária e atualização cadastral é a única solução considerada viável, haja vista a grande dificuldade de realizar os trabalhos de avaliação imobiliária com equipe própria, bem como a impossibilidade de execução dos serviços de topografia, o que acarretaria em grandes prejuízos a médio e longo prazo para a **PORTOSRIO**.

11. ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

Em face a solução escolhida e considerando o quantitativo estimado, o custo total estimado para esta contratação é de **R\$ 1.321.713,42 (um milhão trezentos e vinte um mil setecentos e treze reais e quarenta e dois centavos)** para um contrato de 12 meses, prorrogável por até 60 meses.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

As despesas correrão à conta da rubrica orçamentária 425201 – Assistência Técnica, Assessoria e Consultoria.

13. DO NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

13.1. Os serviços constantes na Planilha de Estimativa de Preços, não podem ser parcelados, devendo ser executados simultaneamente pela mesma empresa vencedora do certame, uma vez que estão interligados, já que a equipe de avaliação necessita sempre da área e das configurações dos imóveis, para os cálculos avaliatórios, que no caso específico de terrenos portuários, sofrem constantes alterações, além dos processos de regularização jurídica/ocupacional, que envolvem desapropriações, atualizações cadastrais, desmembramentos de terrenos e outros que necessitam ser levantados por topografia e avaliados simultaneamente.

13.2. Os trabalhos de topografia, atualização cadastral e desenhos de plantas em autocad são fundamentais para os serviços de avaliação imobiliária para definição das áreas, dos limites e configurações dos terrenos e benfeitorias dos imóveis da PORTOSRIO, sem os quais seria impossível avaliá-los.

13.3. Principalmente no caso desta contratação que envolve avaliação anual de até 88 imóveis, com possibilidade de prorrogação por um prazo total de 60 meses, onde serão avaliados imóveis espalhados nos Municípios do Rio de Janeiro, Itaguaí, Niterói, Arraial do Cabo e Angra dos Reis, e dentro da área dos Portos Organizados destes Municípios, que apresentam frequentes alterações e atualizações, como apontado no itens 1.1.1 e 13.1 deste Estudo Técnico Preliminar.

14. DO REGIME DE EXECUÇÃO, NECESSIDADE DE TRANSIÇÃO E DA CONTRATAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO DE OBRA

14.1. Os serviços a serem contratados pela sua natureza não envolvem dedicação exclusiva de mão de obra, os quais serão solicitados sempre que for necessário, de acordo com a demanda da **PORTOSRIO**.

14.2. Tratam-se de Serviços Comuns de Engenharia, com Regime de contratação por empreitada por preço unitário.;

14.3. Não há necessidade de Transição ao final desta Contratação, já que pela natureza dos trabalhos pode-se aguardar os prazos previstos para uma nova licitação desde que sejam providenciados com a antecedência necessária.

15. ADEQUAÇÃO AO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DA PORTOSRIO

15.1. Ressaltamos que os serviços previstos estão em total alinhamento com o Planejamento Estratégico da PortosRio, já que são essenciais à gestão de diversos setores da Companhia e desenvolvimento de novos negócios da empresa, como já foi exposto nas Justificativas deste ETP.

16. DO REGIME DE EXECUÇÃO

Foi escolhido o Regime de execução de Empreitada por preço Unitário por ser o mais adequado ao objeto desta contratação, uma vez que os serviços serão executados de acordo com a demanda da **PORTOSRIO**, mediante elaboração de Laudos de avaliação para cada imóvel individualmente, assim como os serviços de topografia e atualização cadastral, que serão realizados por m² ou Hectare, sempre que forem necessários

17. PRAZO DE EXECUÇÃO

17.1. O prazo de vigência deste Contrato é de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, desde que haja concordância formal das partes e disponibilidade orçamentária por parte da PORTOSRIO, observada a limitação de duração prevista no art. 71 da Lei nº 13.303/16 e o disposto no Anexo IX da IN SEGES/MP nº 5/2017, atentando, em especial, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Esteja formalmente demonstrado que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- b) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do Contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;
- c) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a PORTOSRIO mantém interesse na realização do serviço;
- d) Seja comprovado que o valor do Contrato permanece economicamente vantajoso para a PORTOSRIO;
- e) Haja manifestação expressa da CONTRATADA informando o interesse na prorrogação;
- f) Seja comprovado que a CONTRATADA mantém as condições iniciais de habilitação.

18. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Atesta-se a viabilidade da Contratação, baseando-se, conforme exposto neste documento, no melhor atendimento às necessidades da **PORTOSRIO**.

ANEXO I-B

RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS IMÓVEIS PARA AVALIAÇÃO

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

OBS: O ARQUIVO SERÁ DISPONIBILIZADO CONJUNTAMENTE COM ESTE EDITAL.

ANEXO I-C

TABELA DE TODOS OS IMÓVEIS PASSÍVEIS DE AVALIAÇÃO

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

OBS: O ARQUIVO SERÁ DISPONIBILIZADO CONJUNTAMENTE COM ESTE EDITAL.

ANEXO I-D

MATRIZ DE RISCOS

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

I-MATRIZ DE RISCO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO E DE GESTÃO CONTRATUAL								
ITEM	RISCO	PROBABILIDADE	CAUSA	CONSEQUÊNCIA (DANO)	IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA (MITIGAÇÃO)	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
1	Erro na elaboração do orçamento Estimativo - ANEXO II	MÉDIA	Desconhecimento ou despreparo técnico da característica e dos valores dos serviços unitários da equipe que elabora o Orçamento Estimativo	Licitação Deserta (Não comparecimento de licitantes) ou anulação das propostas por estarem acima do valor do ANEXO II ou abaixo do limite considerado exequível	ALTO	Elaboração de orçamento por equipe técnica conhecedora dos serviços e de seus valores unitários. Utilização de Fontes confiáveis e oficiais e realização de pesquisas de preços de mercado com propostas comparativas atualizadas ou de outras contratações semelhantes	Elaboração de nova planilha de orçamento estimativo, adequada aos valores de mercado	EQUIPE DA GERDEN
2	Exigência de Atestados de Capacidade Técnica em excesso ou em desacordo com as recomendações do TCU	BAIXA	Desconhecimento do que pode ser exigido nos Atestados de Capacidade Técnica ou intenção de dirigir a licitação para uma empresa específica.	Possibilidade de interposição de recursos pelas perdedoras do certame e outros questionamentos atrasando ou anulando a licitação	ALTO	Atenção na elaboração do Termo de Referência em solicitar atestados de capacidade técnica apenas para as parcelas de maior relevância e procurar estar de acordo com as recomendações do TCU	Verificar a possibilidade de desconsiderar algum tipo de exigência ou considerar o recurso improcedente de forma bem fundamentada	EQUIPE DA GERDEN E GECOMP
3	Insuficiência de informações no Termo de Referência (TR)	BAIXA	Desconhecimento dos serviços ou despreparo técnico da equipe que elabora o TR	Dificuldade das licitantes em elaborar propostas	MODERADO	Elaboração de orçamento por equipe técnica conhecedora dos serviços e realização de levantamentos e dos projetos básicos necessários aos desenvolvimentos dos trabalhos.	Complementar as informações técnicas relevantes por e-mail às participantes do certame	EQUIPE DA GERDEN
4	Falta de clareza no Edital ou na Minuta Contratual	BAIXA	Desatenção ou falta de conhecimento	Dificuldade das licitantes em elaborar propostas	MODERADO	Elaboração do Edital por equipe competente e conhecedora da legislação e de documentação a ser exigida	Complementar as informações relevantes por e-mail ou por outro meio eletrônico às participantes do certame	GECOMP
5	A Não Aprovação do Planejamento da Contratação	BAIXA	Insuficiência de recursos para a contratação ou falta de prioridade por desconhecimento da importância da contratação	Grande dificuldade na Gestão comercial, patrimonial e legal dos ativos imobiliários da PortosRio devido a impossibilidade de valorização dos mesmos	ALTO	Reuniões com os membros do CONSAD e DIREX para sensibilização e aprovação do Planejamento da Contratação, bem como do Termo de Referência; análise para se for o caso, reduzir os quantitativos e adequar o planejamento dos trabalhos, com vistas a redução dos custos	Redução de escopo do projeto caso haja necessidade de adequações orçamentárias	SUPEN e DIRNES
6	Demora da conclusão do procedimento licitatório	MODERADA	Acúmulo de serviços, falta de profissionais com experiência nas áreas responsáveis pela condução do processo licitatório	Atraso nos procedimentos para licitação Tolerância: 15 dias após a publicação do Edital	ALTO	Acompanhamento conjunto entre a GERDEN e as demais áreas responsáveis pela licitação, GECOMP, GERINC/SUPIUR e outras.	Cobrança junto às áreas responsáveis e agilidade nas revisões e acréscimos de documentos e informações, que forem necessários	GERDEN, GERINC e GECOMP
7	Propostas com Valor Superior	BAIXA	Desconhecimento ou despreparo	Atraso nos procedimentos para	MODERADO	Realizar pesquisa de preços abrangente e	Negociar descontos junto aos licitantes	EQUIPE DA GERDEN e

	ao Estimado		técnico da característica e dos valores dos serviços unitários da equipe que elabora o Orçamento Estimativo	licitação Tolerância: 5 dias após a licitação		especificar detalhadamente o objeto no Termo de Referência.	e, em último caso, refazer pesquisa de preços	GECOMP
8	Propostas com Valor inferior ao Praticado no Mercado	BAIXA	Desconhecimento ou despreparo técnico da característica e dos valores dos serviços unitários da equipe que elabora o Orçamento Estimativo	Atraso nos procedimentos para licitação Tolerância: 5 dias após a licitação	MODERADO	Realizar pesquisa de preços abrangente e especificar detalhadamente o objeto no Termo de Referência.	Cobrar as planilhas de custos da empresa vencedora e analisar o risco de falha na execução do contrato por preços inexequíveis.	EQUIPE DA GERDEN e GECOMP

II- MATRIZ DE RISCOS SUPOSTADOS PELA CONTRATADA								
ITEM	RISCO	PROBABILIDADE	CAUSA	CONSEQUÊNCIA (DANO)	IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA (MITIGAÇÃO)	AÇÃO DE CONTINGENCIA	RESPONSÁVEL
1	Demora na elaboração dos serviços	MODERADA	Dificuldades não previstas para realização dos serviços, por incompetência da Contratada.	Possibilidade de atraso na entrega da solução Tolerância: 14 dias após o término do prazo definido	ALTO	Prever no Termo de Referência e no Contrato sanções relacionadas ao atraso. Acompanhar e cobrar da contratada o cumprimento integral das obrigações contratuais.	Solução: Aplicar as penalidades cabíveis por atraso na execução do contrato	SUPDEN, Gestor e Fiscalização
2	Entrega parcial dos produtos (Laudos de Avaliação, Levantamentos Topográficos, Desenhos de Autocad e Atualização Cadastral)	BAIXA	Desconhecimento das exigências contratuais e das especificações técnicas por incompetência da Contratada.	Possibilidade de atraso parcial na entrega da solução Tolerância: 14 dias	ALTO	Especificar sanções relacionadas ao atraso no Termo de Referência; Exercer uma fiscalização mais rigorosa na execução do contrato, cronograma e metas	Solução: Advertir a Contratada e aplicar as sanções previstas em contrato.	SUPDEN, Gestor e Fiscalização
3	Problema de liquidez financeira da contratada	MODERADA	Problemas de fluxo de caixa	- Paralisação dos serviços - Rescisão contratual	ALTO	Especificar sanções relacionadas ao atraso. Exercer uma fiscalização mais rigorosa na execução do contrato, cronograma e metas	Solução: Advertir a Contratada e aplicar as sanções previstas em contrato.	SUPDEN, Gestor e Fiscalização
4	Ocorrência de acidentes de trabalho com os empregados da contratada	BAIXA	Não atendimento às normas reguladoras (ministério trabalho)	Atraso na execução dos serviços	MODERADO	Especificar sanções relacionadas ao atraso. Exercer uma fiscalização em relação ao cumprimento das Normas de segurança do Trabalho	Solução: Advertir a Contratada e aplicar as sanções previstas em contrato.	SUPDEN, Gestor e Fiscalização
5	A Suspensão ou Interrupção total dos Serviços e/ou Revogação do Contrato	BAIXA	Paralisação dos serviços ou mal executados por descumprimentos das exigências contratuais	Paralisação dos serviços total ou parcial Tolerância: 15 dias após o término do prazo definido	ALTO	Acompanhamento de Execução do Contrato. Prever no Contrato, Cláusula de Inexecução e rescisão do Contrato, com todas as condições e penalidades previstas na Lei nº 13.303/2016 e outras	Solução: Aplicar as penalidades cabíveis e a rescisão contratual por inexecução total do contrato e convocação do próximo colocado na licitação.	GECOMP, SUPDEN, Gestor e Fiscalização
6	Laudos de Avaliação, Serviços topográficos, de Autocad e	BAIXA	Desconhecimento das exigências contratuais e das especificações técnicas por	Possibilidade de atraso na entrega da solução Tolerância: 7 dias	MODERADO	Especificar sanções relacionadas ao não cumprimento das especificações técnicas no Termo	Solução: Advertir a Contratada e aplicar as sanções previstas em contrato.	Gestor e Fiscalização do Contrato.

	atualização cadastral com entregas com especificações diferentes do definido no Termo de Referência e no Edital		incompetência da Contratada.			de Referência; Especificar detalhadamente as características dos serviços no Termo de Referência Acompanhar a execução do contrato, cronograma e metas.		
7	Não cumprimento de quaisquer Cláusula Contratual, por parte da contratada, nos aspectos trabalhistas, ambientais, legais, administrativos e outros.	MODERADA	Desconhecimento da legislação ou desleixo da contratada no cumprimento das Leis trabalhistas e ambientais	Possibilidade de problemas legais, dentre outros para a PORTOSRIO	MODERADO	Especificar sanções relacionadas ao não cumprimento das cláusulas contratuais no Termo de Referência e no Contrato. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato de forma eficiente.	Solução: Advertir a Contratada e aplicar as sanções previstas em contrato. ou a Rescisão contratual, se for o caso	Gestor e Fiscalização do Contrato.
III-MATRIZ DE RISCOS SUPOSTADOS PELA CONTRATANTE								
ITEM	RISCO	PROBABILIDADE	CAUSA	CONSEQUÊNCIA (DANO)	IMPACTO	AÇÃO PREVENTIVA (MITIGAÇÃO)	AÇÃO DE CONTINGENCIA	RESPONSÁVEL
1	Necessidade de alteração das Quantidades previstas no contrato superior/inferior ao estimado	MODERADA	Necessidade de acréscimos/supressões	Custos adicionais e Possibilidade de atraso na entrega da solução	ALTO	Prever no Termo de Referência e na planilha orçamentária a real necessidade dos serviços e possíveis alterações das demandas iniciais	Solução: Elaborar Termo Aditivo de acréscimos/supressões, procurando o menor acréscimo de custos e prazos possível	SUPDEN, Gestor e Fiscalização
2	Inadimplência da PortosRio	BAIXA	Não pagamento de valores devidos à contratada	Desequilíbrio Contratual paralisação dos serviços	ALTO	Efetuar a inclusão dos serviços no PDG e no PLABS, com antecedência, bem como a reserva orçamentária correspondente	Solução: Efetuar remanejamento orçamentário de outro setor da empresa ou outras medidas junto a Arrendatárias para vinculação de receitas operacionais ao pagamento do contrato	PORTOSRIO
3	Embargo nos serviços por agentes externos ou outros setores fiscalizatórios da própria SNPTA	BAIXA	Apontamento de falhas na execução dos serviços	• Paralisação dos serviços • Rescisão contratual	ALTO	Verificar com antecedência se o objeto do contrato e sua forma de execução estão em total concordância com exigências dos órgãos externos, principalmente com a ANTAQ e SNPTA Procurar manter contato durante todo o decurso do contrato entre todos os setores envolvidos diretamente ou indiretamente ao contrato, mantendo-os frequentemente informados	Solução: Alterar o regime de execução do contrato para atender as exigências afim de evitar multas ou o distrato.	SUPDEN, Gestor e Fiscalização
4	Falhas na comunicação entre gestores, fiscalização e contratada	BAIXA	Não atendimento à matriz de comunicação do contrato. Não formalização das comunicações	prejuízos atividades nas	MODERADO		Solução: Corrigir erro ou problema de forma conjunta	SUPDEN, Gestor e Fiscalização
5	Falha no fornecimento de plantas ou documentos relativos aos imóveis que serão avaliados	BAIXA	Fiscalização deficiente e falta de comunicação com a contratada	Atraso na realização dos serviços ou prestação de má qualidade em função falta de informações sobre	MODERADO	Ter conhecimento prévio e manter um arquivo com antecedência de todos os dados relativos aos	Solução: Efetuar o levantamento de todos os dados relativos aos imóveis passíveis de avaliação e acompanhar o contratado em todas as vistorias que forem	Gestor e Fiscalização

ou levantados,
bem como no
acesso aos
mesmos

os imóveis a serem
avaliados ou
levantados.

imóveis passíveis necessárias
de avaliação e
levantamento
topográfico,
como plantas,
RGIs,
características
físicas e outros.

ANEXO II

PLANILHA DE ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E PREÇOS

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

Item	Descrição	Un	Quant.	Valor Unit. (R\$)	Total (R\$)
1	<u>Vistoria técnica e levantamento dos imóveis</u>				
1.1	Vistoria técnica dos imóveis de propriedade da CDRJ, incluindo levantamento de suas condições físicas, localização e relatório técnico com registro fotográfico.	Un	88	600,00	52.800,00
1.2	Levantamento de dados, plantas cadastrais e demais documentos pertinentes para os imóveis avaliando que forem necessários.	Un	4	1.000,00	4.000,00
	Subtotal 1				56.800,00
2	<u>Elaboração dos Laudos de Avaliação</u>				
2.1	Coleta de dados, análise e pesquisa do mercado imobiliário local e consulta junto a Órgãos Afins	Un	4	1.100,00	4.400,00
2.2	Serviços de Assistência Técnica (<i>por parte da PortosRio</i>) para Perícias Judiciais, incluindo formulação de Quesitos e elaboração de Laudos de Avaliação comparativos.	Un	3	4.350,00	13.050,00
2.3	Elaboração de Parecer Técnico para análises de Laudos de avaliações e Perícias Judiciais efetuados por terceiros ou empreendimentos e projetos que envolvam a utilização ou alienação dos imóveis da PORTOSRIO.	Un	8	6.000,00	48.000,00
2.4	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Salas, andares corridos e outras instalações prediais	Un	3	3.900,00	11.700,00
2.5	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Edificação predial, inclusive terreno (Área: até 1.000m²)	Un	5	4.000,00	20.000,00
2.6	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Edificação predial, inclusive terreno (Áreas superiores a 1.000m² - valor a acrescentar por m² excedente)	m²	13.149	4,00	52.597,92
2.7	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Galpão c/ ou sem edificação predial, inclusive terreno (Área: de 2.001 até 10.000m²)	Un	5	6.000,00	30.000,00
2.8	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno incluindo benfeitorias: (Área até 4.000 m²)	Un	27	4.700,00	126.900,00
2.9	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno incluindo benfeitorias (Área: de 4.001 até 10.000 m²)	Un	13	6.000,00	78.000,00
2.10	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno ou Glebas incluindo benfeitoras (Área: de 10.000m² até 50.000m²)	Un	21	7.200,00	151.200,00
2.11	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno incluindo benfeitoras (Área: Acima de 50.000m²)	Un	14	8.000,00	112.000,00

	Subtotal 2				647.847,92
3	Serviços de Topografia e Atualização Cadastral				
3.1	Levantamento topográfico planimétrico cadastral, georreferenciado, utilizando poligonal II PAC (apoiadas em rede de projetos GPS de alta precisão), incluindo plantas em Autocad e memorial descritivo (áreas medianamente ocupadas).	m²	80.000	0,60	48.000,00
3.2	Levantamento topográfico planimétrico, georreferenciado do perímetro para áreas de grande extensão com a utilização de receptores GNSS L1/L2 utilizando método RTK , incluindo plantas topográficas em formato DWG e memorial descritivo (<i>em hectares</i>).	Ha	960	45,00	43.200,00
3.3	Serviços de locação topográfica dos vértices para demarcação dos limites dos terrenos da PORTOSRIO, vias Públicas, vias de acesso e intermediárias dentro ou fora do Porto Organizado, nos casos em que estes fizerem parte do semi-cadastro dos imóveis da PORTOSRIO.	m²	40.000	1,00	40.000,00
3.4	Serviços de instalação de marcos geodésicos de concreto armado - padrão urbano de 8cm x 12cm x 60cm, incluindo fornecimento, transporte e mão de obra para instalação dos marcos.	Un	80	500,00	40.000,00
3.5	Levantamento de dados e documentações necessárias à regularização da situação fundiária da PORTOSRIO, junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relativa a nova configuração e ocupação dos imóveis de sua propriedade, incluindo desapropriações e aquisições (serviços de despachantes por unidade de Certidão de Registro Imobiliário (RGI))	Un	30	900,00	27.000,00
3.6	Elaboração de projetos de desmembramentos e/ou remembramentos de áreas e terrenos da PORTOSRIO, incluindo topografia, plantas em autocad, memorial descritivo e regularização junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais. Exclusive pagamento de taxas e impostos (<i>em hectares</i>).	Ha	50	1.000,00	50.000,00
3.7	Elaboração de projetos de remembramento de lotes e terrenos em grupamentos de áreas de maior e extensão, específico para o Porto de Itaguaí, incluindo topografia, plantas em autocad, memorial descritivo e regularização junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais. Exclusive pagamento de taxas e impostos (<i>em hectares</i>).	Ha	85	1.000,00	85.000,00
3.8	Serviços de Cadista, incluindo levantamento de campo, para elaboração e atualização de plantas e desenhos não previstas nos demais itens desta planilha (custo por prancha A0).	Un	85	330,00	28.050,00
	Subtotal 3				361.250,00
	SUBTOTAL (ITEM 1 + ITEM 2 + ITEM 3)				1.065.897,92
	BDI	%	24%		255.815,50
	PREÇO GLOBAL				1.321.713,42

ANEXO II-A

PLANILHA DE ESTIMATIVA DE COMPOSIÇÃO DO BDI

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 013/2024

ITEM	DESCRIÇÃO	TAXA (%)
1	ADMINISTRAÇÃO CENTRAL (AC)	3,00%
2	SEGUROS (S) E GARANTIAS (G)	0,59%
3	RISCO (R)	0,25%
4	DESPESAS FINANCEIRAS (DF)	0,50%
5	LUCRO (L)	4,00%
6	IMPOSTOS (I)	12,47%

ITEM	IMPOSTOS CONSIDERADOS	TAXA (%)
1	ISS	5,00%
2	PIS	1,47%
3	COFINS	6,00%
4	CPRB (INSS)	0,00%

BDI TOTAL	24,94%
------------------	---------------

BDI ADOTADO	24,00%
--------------------	---------------

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: FÓRMULA DO ACÓRDÃO 2369/2011 - PLENÁRIO - TCU E PARÂMETROS MEDIANOS DO ACÓRDÃO Nº 2622/2013 - PLENÁRIO - TCU, COM A INCIDÊNCIA DE CPRB NA ALIQUOTA DE 4,50%.

$$BDI = \frac{(1 + (AC + S + R + G)) (1 + DF) (1 + L)}{11 - I}$$

ANEXO II-B

PLANILHA DE ESTIMATIVA DE COMPOSIÇÃO DOS ENCARGOS SOCIAIS

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	HORISTA (%)	MENSALISTA (%)
GRUPO A			
A1	INSS	-	-
A2	SESI	1,5	1,5
A3	SENAI	1,0	1,0
A4	INCRA	0,2	0,2
A5	SEBRAE	0,6	0,6
A6	Salário Educação	2,5	2,5
A7	Seguro Contra Acidentes de Trabalho	3,0	3,0
A8	FGTS	8,0	8,0
A9	SECONCI	1,0	1,0
A	Total dos Encargos Sociais Básicos	17,80	17,80
GRUPO B			
B1	Repouso Semanal Remunerado	18,01	-
B2	Feriados	4,88	-
B3	Auxílio-Enfermidade	0,92	0,7
B4	13º Salário	10,99	8,33
B5	Licença Paternidade	0,07	0,05
B6	Faltas Justificadas	0,73	0,56
B7	Dias de Chuva	1,3	-
B8	Auxílio Acidente de Trabalho	0,11	0,08
B9	Férias Gozadas	10,37	7,86
B10	Salário-maternidade	0,03	0,02
B	Total dos Encargos Sociais que recebem incidências dos Encargos Sociais Básicos	47,41	17,60
GRUPO C			
C1	Aviso Prévio Indenizado	6,79	5,15
C2	Aviso Prévio Trabalhado	0,16	0,12
C3	Férias (Indenizadas)	3,81	2,89
C4	Depósito Rescisão Sem Justa Causa	5,24	3,97
C5	Indenização Adicional	0,57	0,43
C	Total dos Encargos Sociais que não recebem incidências dos Encargos Sociais Básicos	16,57	12,56
GRUPO D			
D1	Reincidência de A sobre B	8,44	3,13
D2	Reincidência de A sobre Aviso Prévio Trabalhado e Reincidência do FGTS sobre Aviso Prévio Indenizado	0,57	0,43

D	Total das Taxas Incidências e Reincidências	9,01	3,56
GRUPO E			
D1	Reincidência de A sobre B	-	-
E	Total dos Encargos Sociais Complementares	-	-
	TOTAL (A + B + C + D + E)	90,79	51,52

ANEXO III

PLANILHA DE PROPOSTA DE QUANTIDADES E PREÇOS

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

Item	Descrição	Un	Quant.	Valor Unit. (R\$)	Total (R\$)
1	<u>Vistoria técnica e levantamento dos imóveis</u>				
1.1	Vistoria técnica dos imóveis de propriedade da CDRJ, incluindo levantamento de suas condições físicas, localização e relatório técnico com registro fotográfico.	Un	88		
1.2	Levantamento de dados, plantas cadastrais e demais documentos pertinentes para os imóveis avaliando que forem necessários.	Un	4		
	Subtotal 1				
2	<u>Elaboração dos Laudos de Avaliação</u>				
2.1	Coleta de dados, análise e pesquisa do mercado imobiliário local e consulta junto a Órgãos Afins	Un	4		
2.2	Serviços de Assistência Técnica (<i>por parte da PortosRio</i>) para Perícias Judiciais, incluindo formulação de Quesitos e elaboração de Laudos de Avaliação comparativos.	Un	3		
2.3	Elaboração de Parecer Técnico para análises de Laudos de avaliações e Perícias Judiciais efetuados por terceiros ou empreendimentos e projetos que envolvam a utilização ou alienação dos imóveis da PORTOSRIO.	Un	8		
2.4	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Salas, andares corridos e outras instalações prediais	Un	3		
2.5	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Edificação predial, inclusive terreno (Área: até 1.000m²)	Un	5		
2.6	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Edificação predial, inclusive terreno (Áreas superiores a 1.000m² - valor a acrescentar por m² excedente)	m²	13.149		
2.7	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Galpão c/ ou sem edificação predial, inclusive terreno (Área: de 2.001 até 10.000m²)	Un	5		
2.8	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno incluindo benfeitorias: (Área até 4.000 m²)	Un	27		
2.9	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno incluindo benfeitorias (Área: de 4.001 até 10.000 m²)	Un	13		
2.10	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno ou Glebas incluindo benfeitorias (Área: de 10.000m² até 50.000m²)	Un	21		
2.11	Elaboração de Laudo de Avaliação completo com a descrição física dos imóveis, metodologia aplicada, memória de cálculo, Relatório Fotográfico e demais documentos - Terreno incluindo benfeitorias (Área: Acima de 50.000m²)	Un	14		

	Subtotal 2				
3	Serviços de Topografia e Atualização Cadastral				
3.1	Levantamento topográfico planimétrico cadastral, georreferenciado, utilizando poligonal II PAC (apoiadas em rede de projetos GPS de alta precisão), incluindo plantas em Autocad e memorial descritivo (áreas medianamente ocupadas).	m²	80.000		
3.2	Levantamento topográfico planimétrico, georreferenciado do perímetro para áreas de grande extensão com a utilização de receptores GNSS L1/L2 utilizando método RTK , incluindo plantas topográficas em formato DWG e memorial descritivo (<i>em hectares</i>).	Ha	960		
3.3	Serviços de locação topográfica dos vértices para demarcação dos limites dos terrenos da PORTOSRIO, vias Públicas, vias de acesso e intermediárias dentro ou fora do Porto Organizado, nos casos em que estes fizerem parte do semi-cadastro dos imóveis da PORTOSRIO.	m²	40.000		
3.4	Serviços de instalação de marcos geodésicos de concreto armado - padrão urbano de 8cm x 12cm x 60cm, incluindo fornecimento, transporte e mão de obra para instalação dos marcos.	Un	80		
3.5	Levantamento de dados e documentações necessárias à regularização da situação fundiária da PORTOSRIO, junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais relativa a nova configuração e ocupação dos imóveis de sua propriedade, incluindo desapropriações e aquisições (serviços de despachantes por unidade de Certidão de Registro Imobiliário (RGI))	Un	30		
3.6	Elaboração de projetos de desmembramentos e/ou remembramentos de áreas e terrenos da PORTOSRIO, incluindo topografia, plantas em autocad, memorial descritivo e regularização junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais. Exclusive pagamento de taxas e impostos (<i>em hectares</i>).	Ha	50		
3.7	Elaboração de projetos de remembramento de lotes e terrenos em grupamentos de áreas de maior e extensão, específico para o Porto de Itaguaí, incluindo topografia, plantas em autocad, memorial descritivo e regularização junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais. Exclusive pagamento de taxas e impostos (<i>em hectares</i>).	Ha	85		
3.8	Serviços de Cadista, incluindo levantamento de campo, para elaboração e atualização de plantas e desenhos não previstas nos demais itens desta planilha (custo por prancha A0).	Un	85		
	Subtotal 3				
	SUBTOTAL (ITEM 1 + ITEM 2 + ITEM 3)				
	BDI	%			
	PREÇO GLOBAL				

Declaramos ainda, sob as sanções legais cabíveis, que estamos plenamente cientes do objeto da contratação e consentimos com todas as obrigações estabelecidas neste Edital e seus anexos.

Local e Data:

ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE LEGAL
NOME DA EMPRESA

Obs: Preencher em papel timbrado da empresa.

ANEXO III-A

PLANILHA DE PROPOSTA DE COMPOSIÇÃO DO BDI

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 013/2024

ITEM	DESCRIÇÃO	TAXA (%)
1	ADMINISTRAÇÃO CENTRAL (AC)	
2	SEGUROS (S) E GARANTIAS (G)	
3	RISCO (R)	
4	DESPESAS FINANCEIRAS (DF)	
5	LUCRO (L)	
6	IMPOSTOS (I)	

ITEM	IMPOSTOS CONSIDERADOS	TAXA (%)
1	ISS	
2	PIS	
3	COFINS	
4	CPRB (INSS)	

BDI TOTAL	
------------------	--

BDI ADOTADO	
--------------------	--

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: FÓRMULA DO ACÓRDÃO 2369/2011 - PLENÁRIO - TCU E PARÂMETROS MEDIANOS DO ACÓRDÃO Nº 2622/2013 - PLENÁRIO - TCU, COM A INCIDÊNCIA DE CPRB NA ALIQUOTA DE 4,50%.

$$BDI = \frac{(1 + (AC + S + R + G)) (1 + DF) (1 + L)}{11 - I}$$

ANEXO III-B

PLANILHA DE PROPOSTA DE COMPOSIÇÃO DOS ENCARGOS SOCIAIS

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	HORISTA (%)	MENSALISTA (%)
GRUPO A			
A1	INSS		
A2	SESI		
A3	SENAI		
A4	INCRA		
A5	SEBRAE		
A6	Salário Educação		
A7	Seguro Contra Acidentes de Trabalho		
A8	FGTS		
A9	SECONCI		
A	Total dos Encargos Sociais Básicos		
GRUPO B			
B1	Repouso Semanal Remunerado		
B2	Feriados		
B3	Auxílio-Enfermidade		
B4	13º Salário		
B5	Licença Paternidade		
B6	Faltas Justificadas		
B7	Dias de Chuva		
B8	Auxílio Acidente de Trabalho		
B9	Férias Gozadas		
B10	Salário-maternidade		
B	Total dos Encargos Sociais que recebem incidências dos Encargos Sociais Básicos		
GRUPO C			
C1	Aviso Prévio Indenizado		
C2	Aviso Prévio Trabalhado		
C3	Férias (Indenizadas)		
C4	Depósito Rescisão Sem Justa Causa		
C5	Indenização Adicional		
C	Total dos Encargos Sociais que não recebem incidências dos Encargos Sociais Básicos		
GRUPO D			
D1	Reincidência de A sobre B		
D2	Reincidência de A sobre Aviso Prévio Trabalhado e Reincidência do FGTS sobre Aviso Prévio Indenizado		

D	Total das Taxas Incidências e Reincidências		
GRUPO E			
D1	Reincidência de A sobre B		
E	Total dos Encargos Sociais Complementares		
	TOTAL (A + B + C + D + E)		

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

Prezados Senhores,

Em atenção ao instrumento convocatório sob referência, declaramos que:

1. Concordamos com as disposições do instrumento convocatório sob referência e seus Anexos, principalmente com as especificações dos itens e demais condições constantes no Termo de Referência (Anexo I), não podendo alegar, posteriormente, desconhecimento de qualquer fato;
2. Comprometemo-nos a garantir o prazo de validade dos preços e condições da presente proposta por 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de apresentação da proposta;
3. Asseguramos ter pleno conhecimento da legislação pertinente à contratação em pauta, bem como das condições gerais estabelecidas no Edital, sobretudo quanto aos documentos de habilitação, estando em conformidade com estes;
4. Recebemos toda a documentação pertinente e tivemos conhecimento de todas as informações e das condições da prestação de serviços, necessárias à formulação das propostas;
5. A empresa não se enquadra em qualquer das situações previstas no art. 38 da Lei nº 13.303/2016 e no art. 5º do Decreto nº 9.507/2018;
6. Na hipótese de nossa empresa vir a ser julgada vencedora da presente licitação o(s) representantes(s) legal(is) para a assinatura do Contrato será(ão):

NOME:

CARGO:

IDENTIDADE:

CPF:

NOME:

CARGO:

IDENTIDADE:

CPF:

Local e Data:

ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE LEGAL
NOME DA EMPRESA

Obs: Preencher em papel timbrado da empresa.

ANEXO V

MODELO DE ATESTADO DE VISITA TÉCNICA

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

A PORTOS RIO - AUTORIDADE PORTUÁRIA (PORTOS RIO), para fins do disposto no Edital em epígrafe, vem por meio deste Atestado de Visita Técnica, declarar que a sociedade empresarial abaixo identificada enviou o representante Sr(a) _____, CPF nº _____, a fim de inspecionar os locais onde serão prestados os serviços objeto deste certame e coletar informações de todos os dados e elementos que possam vir a influenciar o valor da proposta a ser apresentada no Pregão Eletrônico nº 13/2024.

Rio de Janeiro, de de 2024.

Gerência de Gestão de Novos Negócios e
Promoção Comercial - GERDEN

LICITANTE: _____ CNPJ: _____

DE ACORDO:

Representante da Empresa
CPF e Identidade

Obs.: Os interessados deverão manifestar-se junto à Gerência de Gestão de Novos Negócios e Promoção Comercial - GERDEN para agendamento, por meio do e-mail: gerden@portosrio.gov.br ou dos telefones: (21) 2219-1213 e (21) 2219-8545.

Local e Data:

ASSINATURA E IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE LEGAL
NOME DA EMPRESA

Obs: Preencher em papel timbrado da empresa.

ANEXO VI

MINUTA DE CONTRATO

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

Contrato Nº /2024

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS QUE ENTRE SI CELEBRAM
A COMPANHIA DOCAS DO RIO DE
JANEIRO E A _____,
NA FORMA ABAIXO.**

A **COMPANHIA DOCAS DO RIO DE JANEIRO**, Empresa Pública Federal vinculada ao Ministério de Portos e Aeroportos, com sede na Rua Dom Gerardo, nº 35, 10º andar, Centro, nesta cidade do Rio de Janeiro - RJ, CEP: 20.090-905, inscrita no CNPJ sob o nº. 42.266.890/0001-28, por diante denominada **PORTOSRIO**, representada conjuntamente neste ato pelo seu Diretor-Presidente, **FRANCISCO LEITE MARTINS NETO**, portador da matrícula funcional nº. 9922, e pelo seu Diretor de Negócios e Sustentabilidade, **ANTONIO CARLOS DA GLÓRIA SARDINHA**, portador da matrícula funcional nº. 9923, e a _____, com sede na _____, na cidade de _____, CEP: _____, inscrita no CNPJ sob o nº. _____, por diante denominada **CONTRATADA**, representada neste ato pelo seu(sua) _____, _____, segundo a documentação constante do Processo Administrativo nº. 50905.004531/2023-51 e do Edital de Pregão Eletrônico nº. 13/2024, que, independentemente de transcrição, ficam fazendo parte integrante e complementar deste instrumento, e de acordo com a autorização da Diretoria-Executiva da **PORTOSRIO** – DIREXE em sua _____ª Reunião, realizada em ____/____/2024, têm entre si justo e avençado, celebrar o presente Contrato, com fulcro na Lei nº 13.303/2016, nos Decretos nºs 10.024/2019, 8.945/2016, 3.555/2000, 9.507/2018, na Lei Complementar nº 123/2006, na Instrução Normativa SEGES/MP nº 5/2017, no Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001 – Regulamento de Licitações e Contratos), aprovado pelo Conselho de Administração da **PORTOSRIO** em sua 694ª Reunião, realizada em 25/06/2018, e atualizado em sua 868ª Reunião, realizada em 19/02/2024, disponível na página da **PORTOSRIO** na internet (www.portosrio.gov.br), menu “Licitações e Contratos”, no Instrumento Normativo de Apuração e Aplicação de Sanções Administrativas (IN.GECOMP.06.002) e nas demais disposições legais pertinentes, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto deste instrumento a **“prestação dos serviços de avaliação imobiliária e atualização cadastral bem como de serviços de topografia georreferenciados de parte dos imóveis de propriedade da PortosRio”**, conforme as especificações constantes do Anexo I – Termo de Referência constante do Edital de Pregão Eletrônico nº 13/2024 e da proposta da **CONTRATADA**, anexa ao Processo nº 50905.004531/2023-51, que passam a fazer parte integrante do presente instrumento, independentemente de transcrição.

PARÁGRAFO ÚNICO

A **CONTRATADA** poderá aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos e supressões que a **PORTOSRIO** realizar, em até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato, em conformidade com o estabelecido no art. 81, § 1º, da Lei nº 13.303/2016, bem como o Anexo X da IN SEGES/MP nº 5/2017, no que não conflitar com o regime das estatais.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor global estimado deste Contrato é de **R\$** _____ (_____), conforme consta na Proposta da **CONTRATADA** anexa ao Processo nº 50905.004531/2023-51.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta da Rubrica Orçamentária “225201001 – Consultoria”.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos exercícios orçamentários subsequentes ao da assinatura deste Contrato será editado apostilamento sobre a reserva orçamentária necessária para fazer frente às parcelas que serão adimplidas naqueles exercícios.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Diante da eventual inexistência ou insuficiência de recursos financeiros para fazer frente às despesas pertinentes aos exercícios subsequentes ao da assinatura deste Contrato, a **CONTRATADA** renuncia a eventuais direitos financeiros/indenizatórios decorrentes da rescisão antecipada do ajuste ou da supressão quantitativa.

PARÁGRAFO QUARTO

No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PRAZOS

O prazo de vigência deste Contrato é de 12 (doze) meses a contar da data de sua última assinatura eletrônica, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, desde que haja concordância formal das partes e disponibilidade orçamentária por parte da **PORTOSRIO**, observada a limitação de duração prevista no art. 71 da Lei nº 13.303/16 e o disposto no Anexo IX da IN SEGES/MP nº 5/2017, atentando, em especial, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do Contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;
- b) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a **PORTOSRIO** mantém interesse na realização do serviço;

- c) Seja comprovado que o valor do Contrato permanece economicamente vantajoso para a **PORTOSRIO**;
- d) Haja manifestação expressa da **CONTRATADA** informando o interesse na prorrogação;
- e) Seja comprovado que a **CONTRATADA** mantém as condições iniciais de habilitação.

PARÁGRAFO ÚNICO

Em caso de prorrogação, a **CONTRATADA** deverá se manifestar, por solicitação da **PORTOSRIO**, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias antes da data do término do Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA DESCRIÇÃO DO SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A descrição dos serviços de avaliação imobiliária consta no item “5” do Anexo I - Termo de Referência do Processo Administrativo nº. 50905.004531/2023-51 do Edital de Pregão Eletrônico nº. 13/2024.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

A descrição dos serviços de topografia e atualização cadastral consta no item “6” do Anexo I – Termo de Referência do Processo Administrativo nº. 50905.004531/2023-51 do Edital de Pregão Eletrônico nº. 13/2024.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

O pagamento dos serviços pela **PORTOSRIO** será efetuado conforme o disposto nesta Cláusula, observando ainda o que dispõe o item “9” do Anexo I – Termo de Referência, constante do Processo Administrativo nº. 50905.004531/2023-51 do Edital de Pregão Eletrônico nº. 13/2024 e, no que couber, o Anexo XI da IN SEGES/MP nº 5/2017.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O pagamento da(s) nota(s) fiscal(is) será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados da data da sua apresentação, devidamente conferida e certificada pela **FISCALIZAÇÃO**, mediante ordem bancária a ser creditada em conta corrente da **CONTRATADA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A(s) nota(s) fiscal(is) deverá(ão) ser apresentada(s) sem emendas, rasuras ou ressalvas, observada a legislação fiscal vigente.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Havendo erro na nota fiscal/fatura ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, a nota fiscal/fatura será devolvida à **CONTRATADA** pela **FISCALIZAÇÃO** e o pagamento ficará pendente, até que a mesma providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do

documento fiscal. Também poderá ser motivo de devolução de nota fiscal/fatura, se esta for entregue após o 5º (quinto) dia útil do mês.

PARÁGRAFO QUARTO

Na(s) nota(s) fiscal(is) é recomendado que a **CONTRATADA** faça constar, para fins de pagamento, as informações relativas ao Contrato, ao nome e número do banco, da agência e de sua conta corrente.

PARÁGRAFO QUINTO

A(s) nota(s) fiscal(is) deverão ser entregues ao respectivo Gestor ou Fiscal do Contrato, especificando o tipo de serviço com as respectivas quantidades.

PARÁGRAFO SEXTO

Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela **PORTOSRIO**, o valor devido deve ser acrescido de atualização financeira com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou, se extinto, por qualquer outro índice a ser acordado entre as partes, incidentes a partir do primeiro dia subsequente ao vencimento da obrigação até o efetivo adimplemento desta.

PARÁGRAFO SÉTIMO

Junto à nota fiscal, a **CONTRATADA** apresentará a cópia das certidões negativas de débitos com a Receita Federal/INSS e FGTS ou apresentação do Registro Cadastral no SICAF, atualizado, contendo as informações sobre validade das citadas certidões.

PARÁGRAFO OITAVO

Eventual situação de irregularidade fiscal da **CONTRATADA** não impede o pagamento, se o objeto tiver sido entregue/prestado e atestado. Tal hipótese ensejará, entretanto, a adoção das providências tendentes ao sancionamento da empresa e eventual rescisão contratual.

PARÁGRAFO NONO

O imposto sobre serviços que for devido será de responsabilidade da **CONTRATADA** e pago ao Município, em guia própria, devendo posteriormente ser comprovado o seu pagamento junto à **FISCALIZAÇÃO** da **PORTOSRIO**.

PARÁGRAFO DÉCIMO

Havendo previsão na legislação vigente, a **PORTOSRIO** reterá do valor bruto da nota fiscal, fatura ou recibo de prestação de serviços o valor correspondente à 'RETENÇÃO PARA A PREVIDÊNCIA SOCIAL'. Esses valores deverão ser recolhidos à rede bancária em nome da **CONTRATADA** até o dia 20 (vinte) do mês seguinte à emissão do respectivo documento.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO

A **PORTOSRIO**, quando do pagamento da(s) nota(s) fiscal(is), procederá conforme previsão na legislação tributária à retenção dos tributos e contribuições devidos pela **CONTRATADA**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA GARANTIA CONTRATUAL

A **CONTRATADA** deverá, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a assinatura deste Contrato, apresentar à **FISCALIZAÇÃO** a garantia no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor global deste Contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A garantia poderá ser realizada por qualquer das formas estabelecidas no §1º do art. 70 da Lei nº 13.303/2016.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A garantia somente será devolvida à **CONTRATADA** quando terminada a execução do Contrato e depois do integral cumprimento das obrigações assumidas e constatada a inexistência de qualquer débito com a **PORTOSRIO**, e, ainda, quando em dinheiro, atualizada monetariamente.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Em caso de aditamento ao presente Contrato, importando tal fato na elevação de seu valor total, a **CONTRATADA** se obriga a reforçar proporcionalmente as garantias prestadas.

PARÁGRAFO QUARTO

A garantia será considerada extinta em até 90 (noventa) dias após o término da vigência contratual, que pode ser estendido em caso de ocorrência de sinistro.

CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTAMENTO

O valor será fixo e irreajustável, porém poderá ser corrigido anualmente mediante requerimento da **CONTRATADA**, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data limite da apresentação da proposta, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O reajuste será calculado segundo a seguinte fórmula geral:

$$R = V \times \frac{(I - I_0)}{I_0}$$

Onde:

R: valor do reajustamento;

V: valor do serviço a ser reajustado;

I₀: índice específico, referente ao mês do recebimento das propostas;

I: índice específico, referente ao mês da execução dos serviços.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno de 12 (doze) meses será contado a partir da data de início dos efeitos financeiros do último reajuste ocorrido.

PARÁGRAFO TERCEIRO

No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, a **PORTOSRIO** pagará à **CONTRATADA** a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

PARÁGRAFO QUARTO

Fica a **CONTRATADA** obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

PARÁGRAFO QUINTO

Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

PARÁGRAFO SEXTO

Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

PARÁGRAFO SÉTIMO

Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de Termo Aditivo.

PARÁGRAFO OITAVO

O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA NONA – DAS RESPONSABILIDADES

Este Contrato será executado fielmente pelas partes, de acordo com as Cláusulas avençadas e as disposições da Lei nº 13.303/2016, do Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001 – Regulamento de Licitações e Contratos) e demais disposições legais pertinentes, respondendo cada uma das partes pelas consequências de sua inobservância total ou parcial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A **CONTRATADA** assume a total responsabilidade pela execução plena e satisfatória dos serviços, com estrita observância da proposta e especificações técnicas, respondendo perante a **PORTOSRIO** e terceiros, por seus empregados, prepostos e contratados, além das perdas e danos porventura resultantes da ação dos mesmos.

PARÁGRAFO SEGUNDO

São expressamente vedadas à **CONTRATADA**:

- a) A contratação de empregado pertencente ao quadro de pessoal da **PORTOSRIO** durante a vigência deste Contrato;
- b) A veiculação de publicidade acerca deste Contrato, salvo se houver prévia autorização da **PORTOSRIO**;
- c) A subcontratação de outra empresa para a execução do objeto deste Contrato, sem prévia e expressa anuência da **PORTOSRIO**.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A **CONTRATADA** assumirá total responsabilidade sobre os serviços eventualmente executados com vícios ou defeitos, em virtude de ação, omissão, negligência, imperícia, imprudência e/ou emprego de equipamentos ou procedimentos inadequados para a execução dos mesmos.

PARÁGRAFO QUARTO

À **CONTRATADA** cabe assumir a responsabilidade por:

- a) Todos os encargos previdenciários e obrigações sociais previstos na legislação social e trabalhista em vigor, obrigando-se a saldá-los na época própria, vez que os seus empregados não manterão nenhum vínculo empregatício com a **PORTOSRIO**;
- b) Todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica de acidentes de trabalho, quando, em ocorrência da espécie, forem vítimas os seus empregados durante a execução deste Contrato, ainda que acontecido em dependência da **PORTOSRIO**;
- c) Todos os encargos de possível demanda trabalhista, civil ou penal, relacionada à execução deste contrato, originariamente ou vinculada por prevenção, conexão ou continência;
- d) Encargos fiscais e comerciais que lhe caibam, resultantes desta contratação.

PARÁGRAFO QUINTO

A inadimplência da **CONTRATADA**, com referência aos encargos estabelecidos no Parágrafo anterior, não transfere a responsabilidade por seu pagamento à **PORTOSRIO**, nem pode onerar o objeto deste Contrato, razão pela qual a **CONTRATADA** renuncia expressamente a qualquer vínculo de solidariedade, ativa ou passiva, com a **PORTOSRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

A **CONTRATADA** deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus Anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda, observando o que dispõe o item “4.3” do Anexo I –

Termo de Referência, constante do Processo Administrativo nº. 50905.004531/2023-51 do Edital de Pregão Eletrônico nº. 13/2024.

PARÁGRAFO ÚNICO

O não cumprimento por parte da **CONTRATADA** dos itens constantes nesta Cláusula, implicará nas sanções previstas neste Contrato e na legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA PORTOSRIO

Constituem obrigações da **PORTOSRIO** aquelas previstas no item “4.4” do Anexo I – Termo de Referência, constante do Processo Administrativo nº. 50905.004531/2023-51 do Edital de Pregão Eletrônico nº. 13/2024.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO GESTOR

Fica designado(a) como Gestor(a) deste Contrato pela **PORTOSRIO**, o(a) Gerente de Desenvolvimento de Novos Negócios – GERDEN, cuja substituição somente ocorrerá por ato formal de competência do Diretor-Presidente da **PORTOSRIO** ou a quem ele delegar.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

Sob supervisão do(a) respectivo(a) Gestor(a) constante da Cláusula anterior, os serviços serão fiscalizados por empregado ou Comissão de empregados designado(s) pela **PORTOSRIO**, denominado simplesmente **FISCALIZAÇÃO**, independentemente de qualquer outro assessoramento ou acompanhamento dos serviços que venha a ser determinada pela **PORTOSRIO**, a seu exclusivo juízo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Todas as ordens, comunicados, instruções, reclamações e, em geral, qualquer entendimento entre a **FISCALIZAÇÃO** e a **CONTRATADA**, serão realizados por escrito, devendo ser anotados em registro próprio, onde deverá constar o ciente das partes, nas ocasiões devidas, assim como as providências tomadas e seus efeitos, não sendo tomadas em consideração quaisquer alegações fundamentadas em ordens ou declarações verbais.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A **FISCALIZAÇÃO** não excluirá nem reduzirá a responsabilidade da **CONTRATADA**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade relativa à execução dos serviços, por seus empregados, prepostos ou contratados, e, na sua ocorrência, não implicará em corresponsabilidade da **PORTOSRIO** ou de seus empregados ou prepostos.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Caso haja registro de ocorrência(s) relacionada(s) com a execução deste instrumento contratual que possa(m) ensejar a aplicação de penalidade, o Gestor ou a **FISCALIZAÇÃO** deste Contrato determinará(ão) a instauração de processo administrativo sancionador, conforme previsto no Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001 – Regulamento de Licitações e Contratos).

PARÁGRAFO QUARTO

A tolerância ou o não exercício pela **PORTOSRIO** de quaisquer direitos a ela assegurados neste Contrato ou na legislação não importará em novação ou renúncia a qualquer desses direitos.

PARÁGRAFO QUINTO

A **FISCALIZAÇÃO** da **PORTOSRIO** reservar-se-á o direito de impugnar os serviços que não forem realizados a contento, ficando a **CONTRATADA** na obrigação de refazê-los sem qualquer ônus para a **PORTOSRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CESSÃO DO CONTRATO

A **CONTRATADA** não poderá ceder, sub-rogar, negociar, ou, por qualquer forma ou modo, transferir o presente Contrato ou quaisquer direitos ou obrigações dele oriundos, sem prévia autorização da **PORTOSRIO**, sob as penas estabelecidas nas Cláusulas Décima Quinta e Décima Sexta.

CLAÚSULA DÉCIMA QUINTA – DAS SANÇÕES

A **CONTRATADA**, em caso de inadimplemento de suas obrigações, garantido o contraditório e a ampla defesa anteriormente a sua aplicação definitiva, ficará sujeita às seguintes sanções previstas no art. 83 da Lei nº 13.303/2016:

- I. Advertência;
- II. Multa;
- III. Suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a **PORTOSRIO**, por até 2 (dois) anos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

São consideradas condutas reprováveis e passíveis de sanções, dentre outras, as constantes do subitem 16.3 do Edital de Pregão Eletrônico nº. 13/2024.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A multa poderá ser aplicada, dentre outros, nos casos discriminados no subitem 16.5.1 do Edital de Pregão Eletrônico nº. 13/2024.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A sanção de multa pode ser aplicada à **CONTRATADA** juntamente com as dos incisos I e III do *caput* desta Cláusula, conforme a gravidade do fato, facultada a defesa do interessado, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

PARÁGRAFO QUARTO

Para aplicação de quaisquer das sanções previstas no *caput* desta Cláusula, a **PORTOSRIO** seguirá o rito previsto no Regulamento de Apuração e Aplicação de Sanções Administrativas (IN.GECOMP.06.002), observando, em especial, o seguinte:

- Notificação formal à **CONTRATADA**;
- Garantia do contraditório e da ampla defesa;
- Concessão de prazo de 10 (dez) dias úteis para apresentar manifestação.

PARÁGRAFO QUINTO

No caso de indeferimento da defesa apresentada, e uma vez concluído o processo administrativo, a multa porventura aplicada fica, desde logo, considerada dívida líquida e certa, ficando a **PORTOSRIO** autorizada a descontar do pagamento a ser efetuado à **CONTRATADA** o valor da multa devida.

PARÁGRAFO SEXTO

Se o valor a ser pago à **CONTRATADA** não for suficiente para cobrir o valor da multa, a diferença será descontada da garantia contratual.

PARÁGRAFO SÉTIMO

Se o valor do pagamento e da garantia forem insuficientes, fica a **CONTRATADA** obrigada a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contado da comunicação oficial.

PARÁGRAFO OITAVO

Caso não haja o recolhimento da multa no prazo previsto no Parágrafo anterior, em último caso, o valor da multa será cobrado judicialmente.

PARÁGRAFO NONO

Caso o valor da garantia seja utilizado no todo ou em parte para o pagamento da multa, aquela deverá ser complementada no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contado da solicitação da **PORTOSRIO**.

PARÁGRAFO DÉCIMO

O não pagamento da multa aplicada importará na tomada de medidas judiciais cabíveis e poderá ensejar a aplicação de suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a **PORTOSRIO**, por até 2 (dois) anos.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO

O pagamento das penalidades não é compensatório, admitindo, por conseguinte, o ressarcimento por perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA INEXECUÇÃO E RESCISÃO DO CONTRATO

Observando o que dispõe a Lei nº 13.303/2016 e o Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001 – Regulamento de Licitações e Contratos), o presente Contrato poderá ser rescindido, nas seguintes hipóteses:

I – Por ato unilateral e escrito de qualquer das partes, quando da ocorrência dos seguintes casos:

- a) O descumprimento de obrigações contratuais;
- b) A alteração da pessoa do contratado, mediante:
 - A subcontratação do seu objeto, a cessão ou transferência, total ou parcial, sem prévia e expressa anuência da **PORTOSRIO**.
 - A fusão, cisão, incorporação, ou associação da **CONTRATADA** com outrem, não admitidas no instrumento contratual e sem prévia autorização da **PORTOSRIO**.
- c) O desatendimento das determinações regulares do Gestor ou do Fiscal;
- d) O cometimento reiterado de faltas na execução contratual;
- e) A dissolução da sociedade ou o falecimento da pessoa do contratado;
- f) A decretação de falência ou a insolvência civil da **CONTRATADA**;
- g) A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da **CONTRATADA**, desde que prejudique a execução deste Contrato;
- h) Razões de interesse da **PORTOSRIO**, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e exaradas no Processo;
- i) O atraso nos pagamentos devidos pela **PORTOSRIO** decorrentes de obras, serviços ou fornecimentos, ou parcelas destes já recebidos ou executados, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado à **CONTRATADA** o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;
- j) A não liberação, quando for o caso, por parte da **PORTOSRIO**, de área, local ou objeto para execução de obra, serviço ou fornecimento, nos prazos contratuais, bem como das fontes de materiais naturais especificadas no projeto;
- k) A ocorrência de caso fortuito, força maior ou fato do príncipe, regularmente comprovada, impeditiva da execução contratual;
- l) O descumprimento da proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de 18 (dezoito) anos e de qualquer trabalho a menores de 16 (dezesesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos;

m) O perecimento do objeto contratual, tornando impossível o prosseguimento da execução da avença;

n) Ter frustrado ou fraudado, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público; ter impedido, perturbado ou fraudado a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público; ter afastado ou procurado afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo; ter fraudado licitação pública ou Contrato dela decorrente; ter criado, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar Contrato administrativo; ter obtido vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de Contratos celebrados com a **PORTOSRIO**, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; ter manipulado ou fraudado o equilíbrio econômico-financeiro dos Contratos celebrados com a **PORTOSRIO**; ter dificultado atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos, ou ter intervindo em sua atuação, inclusive no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização;

o) No caso de se constatar a ocorrência da vedação estabelecida no art. 5º do Decreto n.º 9.507, de 2018;

p) O não pagamento dos salários e das verbas trabalhistas, e o não recolhimento das contribuições sociais, previdenciárias e para com o FGTS poderá dar ensejo à rescisão deste Contrato por ato unilateral e escrito da **PORTOSRIO** e à aplicação das penalidades cabíveis (art. 8º, inciso IV, do Decreto n.º 9.507, de 2018);

q) A não integralização da garantia de execução contratual no prazo estipulado.

II – Amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo e desde que haja conveniência para a **PORTOSRIO**; e

III – Judicial, nos termos da legislação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Salvo nos casos de iminente prejuízo às atividades da **PORTOSRIO**, a rescisão por ato unilateral a que se refere o inciso I desta Cláusula, deverá ser precedida de comunicação escrita e fundamentada da parte interessada e ser enviada à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na hipótese de imprescindibilidade da execução contratual para a continuidade de serviços públicos essenciais, o prazo será de 90 (noventa) dias.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Quando a rescisão ocorrer sem que haja culpa da outra parte contratante, será esta ressarcida dos prejuízos que houver sofrido, regularmente comprovados, e no caso do contratado terá este ainda direito a:

a) Devolução da garantia;

- b) Pagamentos devidos pela execução contratual até a data da rescisão;
- c) Pagamento do custo da desmobilização.

PARÁGRAFO QUARTO

A rescisão por ato unilateral da **PORTOSRIO** acarreta as seguintes consequências, sem prejuízo das sanções previstas na legislação:

- a) Assunção imediata do objeto contratado, pela **PORTOSRIO**, no estado e local em que se encontrar;
- b) Execução da garantia contratual, para ressarcimento pelos eventuais prejuízos sofridos pela **PORTOSRIO**;
- c) Na hipótese de insuficiência da garantia contratual, a retenção dos créditos decorrentes do instrumento contratual até o limite dos prejuízos causados à **PORTOSRIO**.

PARÁGRAFO QUINTO

O instrumento contratual poderá ser rescindido pela **PORTOSRIO** nos casos em que a **CONTRATADA** estiver envolvida em casos de corrupção ou sobre os quais haja forte suspeita de envolvimento, condicionada à prévia manifestação fundamentada da Diretoria da área requisitante da **PORTOSRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO RECEBIMENTO DO OBJETO

O recebimento do objeto deste Contrato poderá ser:

- a) Provisório: no caso de aquisição de equipamentos e outros objetos em que seja necessário, para sua avaliação, que a posse dos mesmos seja transferida à **PORTOSRIO**, sem representar qualquer tipo de aceite ou consideração sobre o adimplemento das obrigações pela **CONTRATADA**;
- b) Parcial: relativo a etapas ou parcelas do objeto, definidas no Contrato, representando aceitação da execução da etapa ou parcela;
- c) Definitivo: relativo à aceitação da integralidade do Contrato e liberação da **CONTRATADA** tocante a vícios aparentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Os recebimentos devem ocorrer, a contar da comunicação por parte da **CONTRATADA** direcionada ao Fiscal, nos seguintes prazos:

- a) Até 5 (cinco) dias úteis para o recebimento provisório;
- b) Até 5 (cinco) dias úteis para o recebimento parcial;
- c) Até 30 (trinta) dias úteis para o recebimento definitivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Deverão ser observados ainda pelas partes as demais disposições constantes sobre o tema no Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001 – Regulamento de Licitações e Contratos).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS INCIDÊNCIAS FISCAIS

Todos os tributos (impostos, taxas, contribuições fiscais ou parafiscais e quaisquer emolumentos) decorrentes direta ou indiretamente do presente Contrato ou de sua execução serão de exclusiva responsabilidade da parte obrigada ao pagamento dos mesmos, na forma definida pela legislação tributária, sem que lhe assista o direito a qualquer reembolso pela outra parte, seja a que título for.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PUBLICAÇÃO

Este Contrato deverá ser publicado pela **PORTOSRIO** na imprensa oficial, consoante o disposto no subitem 5.17.8. do Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001 – Regulamento de Licitações e Contratos).

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO SIGILO

À **CONTRATADA** é vedado, sob as penas da lei, prestar informações a terceiros sobre a natureza ou o andamento dos trabalhos objeto deste Contrato, bem como divulgar através de qualquer meio de comunicação, dados e informes relativos à execução dos mesmos, à tecnologia adotada e à documentação técnica envolvida, salvo por expressa autorização escrita da **PORTOSRIO**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA VINCULAÇÃO

Este Contrato está vinculado ao Edital de Pregão Eletrônico nº 13/2024 e seus Anexos, à proposta da **CONTRATADA**, ao Instrumento Normativo de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001 – Regulamento de Licitações e Contratos), ao Regulamento de Aplicação de Sanções Administrativas da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.002) e aos termos da Lei nº 13.303/2016.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos reger-se-ão pela Lei nº 13.303/2016, pelo Regulamento de Licitações e Contratos da **PORTOSRIO** (IN.GECOMP.06.001), bem como pelas regras e pelos princípios de direito privado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA ANTICORRUPÇÃO

Na execução do presente Contrato, é vedado à **PORTOSRIO** e à **CONTRATADA**, e/ou a empregado seu, e/ou a preposto seu, e/ou a Gestor seu, oferecer, dar, ou se comprometer a dar, uma a outra ou a quem quer que seja, ou a aceitar, ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por si, quanto através de outrem, pagamento, em espécie ou em bem, doação, compensação, vantagens financeiras e/ou não financeiras, e/ou benefícios de qualquer espécie que constituam, na forma da legislação de regência, prática ilegal ou de

corrupção quanto ao objeto do presente Contrato, direta ou indiretamente, ou, ainda, de outra forma que não relacionada a este Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO ACESSO E DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

As partes assumem o compromisso de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade, relativos ao tratamento de dados pessoais, nos meios físicos e digitais, devendo, para tanto, adotar medidas corretas de segurança sob o aspecto técnico, jurídico e administrativo, e observar que:

I. eventual tratamento de dados em razão do presente Contrato deverá ser realizado conforme os parâmetros previstos na legislação, especialmente na Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD, dentro de propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;

II. o tratamento será limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades contratuais e, caso seja necessário, ao cumprimento de suas obrigações legais ou regulatórias, sejam de ordem principal ou acessória, observando-se que, em caso de necessidade de coleta de dados pessoais, esta será realizada mediante prévia aprovação da **PORTOSRIO**, responsabilizando-se a **CONTRATADA** por obter o consentimento dos titulares, salvo nos casos em que a legislação dispense tal medida;

III. a **CONTRATADA** deverá seguir as instruções recebidas da **PORTOSRIO** em relação ao tratamento de dados pessoais;

IV. a **CONTRATADA** se responsabilizará como “Controlador de dados” no caso do tratamento de dados para o cumprimento de suas obrigações legais ou regulatórias, devendo obedecer aos parâmetros previstos na legislação;

V. os dados coletados somente poderão ser utilizados pelas partes, seus representantes, empregados e prestadores de serviços diretamente alocados na execução contratual, sendo que, em hipótese alguma, poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins, sem a prévia autorização da **PORTOSRIO**, ou caso haja alguma ordem judicial, observando-se as medidas legalmente previstas para tanto;

VI. a **CONTRATADA** deve manter a confidencialidade dos dados pessoais obtidos em razão do presente contrato, devendo adotar as medidas técnicas e administrativas adequadas e necessárias, visando assegurar a proteção dos dados, nos termos do art. 46 da LGPD, de modo a garantir um nível apropriado de segurança e a prevenção e mitigação de eventuais riscos;

VII. os dados deverão ser armazenados de maneira segura pela **CONTRATADA**, que utilizará recursos de segurança da informação e tecnologia adequados, inclusive quanto a mecanismos de detecção e prevenção de ataques cibernéticos e incidentes de segurança da informação.

VIII. a **CONTRATADA** dará conhecimento formal para seus empregados e/ou prestadores de serviço acerca das disposições previstas nesta Cláusula, responsabilizando-se por eventual uso indevido dos dados pessoais, bem como por quaisquer falhas nos sistemas por ela empregados para o tratamento dos dados.

IX. a **PORTOSRIO** possui direito de regresso em face da **CONTRATADA** em razão de eventuais danos causados por este em decorrência do descumprimento das responsabilidades e obrigações previstas no âmbito deste contrato e da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais;

X. a **CONTRATADA** deverá disponibilizar ao titular do dado um canal ou sistema em que seja garantida consulta facilitada e gratuita sobre a forma, a duração do tratamento e a integralidade de seus dados pessoais.

XI. a **CONTRATADA** deverá informar imediatamente à **PORTOSRIO** todas as solicitações recebidas em razão do exercício dos direitos pelo titular dos dados relacionados a este Contrato, seguindo as orientações fixadas pela **PORTOSRIO** e pela legislação em vigor para o adequado endereçamento das demandas.

XII. a **CONTRATADA** deverá manter registro de todas as operações de tratamento de dados pessoais que realizar no âmbito do Contrato disponibilizando, sempre que solicitado pela **PORTOSRIO**, as informações necessárias à produção do Relatório de Impacto de Dados Pessoais, disposto no art. 5º, XVII, da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

XIII. qualquer incidente que implique em violação ou risco de violação ou vazamento de dados pessoais deverá ser prontamente comunicado à **PORTOSRIO**, informando-se também todas as providências adotadas e os dados pessoais eventualmente afetados, cabendo à **CONTRATADA** disponibilizar as informações e documentos solicitados e colaborar com qualquer investigação ou auditoria que venha a ser realizada.

XIV. ao final da vigência do Contrato, a **CONTRATADA** deverá eliminar de sua base de informações todo e qualquer dado pessoal que tenha tido acesso em razão da execução do objeto contratado, salvo quando tenha que manter a informação para o cumprimento de obrigação legal, caso em que o prazo de retenção de dados pessoais objeto deste Termo poderá se estender pelo prazo de prescrição legal afeto às atividades do Contrato.

XV. A **CONTRATADA** deverá designar Encarregado para interlocução com o Encarregado da **PORTOSRIO**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As partes reconhecem que, se durante a execução do Contrato armazenarem, coletarem, tratarem ou de qualquer outra forma processarem dados pessoais, no sentido dado pela legislação vigente aplicável, a **PORTOSRIO** será considerada “Controlador de Dados”, e a **CONTRATADA** “Operador” ou “Processador de Dados”, salvo nas situações expressas em contrário nesse Contrato. Contudo, caso a **CONTRATADA** descumpra as obrigações prevista na legislação de proteção de dados ou as instruções da **PORTOSRIO**, será equiparado a “Controlador de Dados”, inclusive para fins de sua responsabilização por eventuais danos causados.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Caso a **CONTRATADA** disponibilize dados de terceiros, além das obrigações no *caput* desta Cláusula, deve se responsabilizar por eventuais danos que a **PORTOSRIO** venha a sofrer em decorrência de uso indevido de dados pessoais por parte da **CONTRATADA**, sempre que ficar comprovado que houve falha de segurança técnica e administrativa, descumprimento de regras previstas na legislação de proteção à privacidade e dados pessoais, e das orientações da **PORTOSRIO**, sem prejuízo das penalidades deste Contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A transferência internacional de dados deve se dar em caráter excepcional e na estrita observância da legislação, especialmente, dos art. 33 a 36 da Lei nº 13.709/2018 e nos normativos do Banco Central do Brasil relativos ao processamento e armazenamento de dados das instituições financeiras, e dependerá de autorização prévia da **PORTOSRIO** à **CONTRATADA**.

PARÁGRAFO QUARTO

Cada Parte arcará com suas próprias despesas e investimentos para fins de cumprir as disposições previstas neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DO REGIME DE EXECUÇÃO

A contratação do objeto deste Contrato será realizada pelo regime de contratação de empreitada por preço unitário.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DA MATRIZ DE RISCO

As partes contratantes, tendo como premissa a obtenção do melhor custo contratual, mediante a alocação do risco à parte, com maior capacidade para geri-lo e absorvê-lo, identificam os riscos decorrentes da relação contratual e, sem prejuízo de outras previsões contratuais, estabelecem os respectivos responsáveis na Matriz de Riscos constante do Anexo I-D – Matriz de Risco do Edital de Pregão Eletrônico nº 13/2024.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DO FORO

O foro competente para ajuizar quaisquer questões suscitadas na execução deste Contrato será o da sede da **PORTOSRIO**, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de pleno acordo, as partes contratantes assinam eletronicamente o presente instrumento juntamente com as testemunhas.

(assinado eletronicamente)
FRANCISCO LEITE MARTINS NETO
Diretor-Presidente
PORTOSRIO

(assinado eletronicamente)
ANTONIO CARLOS DA GLÓRIA SARDINHA
Diretor de Negócios e Sustentabilidade
PORTOSRIO

(assinado eletronicamente)
REPRESENTANTE
Cargo ou Função
CONTRATADA

Testemunhas:

1) *(assinado eletronicamente)*
Nome:
Matrícula Funcional:

2) *(assinado eletronicamente)*
Nome:
Matrícula Funcional:

ANEXO VII

MODELO DE DECLARAÇÃO DO FORNECEDOR RELATIVA À TRANSAÇÃO COM PARTES RELACIONADAS

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

DECLARAÇÃO

_____(nome da empresa), CNPJ nº _____(nº CNPJ), sediada à _____(endereço completo), por seu representante legal, o(a) Sr.(a) _____(nome completo), _____(cargo ou função),
DECLARA, sob as penas da lei, que os sócios ou acionistas da empresa são:

Nome:

Nome:

Nome:

Nome:

A empresa possui sócio(s), acionistas(s) ou representante(s) legal(ais):

com **grau de parentesco** com qualquer pessoa politicamente exposta? ()NÃO ()SIM. Qual(is)?
com **grau de relacionamento** com qualquer pessoa politicamente exposta? ()NÃO ()SIM. Qual(is)?
com **grau de parentesco** com pessoa ocupante de função pública? ()NÃO ()SIM. Qual(is)?
com **grau de parentesco** com qualquer integrante ou ex-integrante da PortosRio? ()NÃO ()SIM. Qual(is)?
com **grau de relacionamento pessoal** com qualquer integrante ou ex- integrante da PortosRio? ()NÃO ()SIM. Qual(is)?
que são ou foram empregados **integrante(s) ou ex integrante(s) do quadro de pessoal** da PortosRio? ()NÃO ()SIM. Qual(is)?
que **ocupam ou ocuparam** cargos públicos? ()NÃO ()SIM. Qual(is)?
que possui(em) **relação de sociedade** com outra(s) empresa(s) que já prestou(aram) serviço(s) para PortoRio? ()NÃO ()SIM. Qual(is)?
que **presta ou prestou serviços** à outra(s) empresa(s) que presta ou já prestou serviço para PortosRio? ()NÃO ()SIM. Qual(is)?

Diante das possíveis penalidades previstas em lei (cíveis, administrativas e penais), declaro que as informações acima prestadas **são verdadeiras e exatas.**

(Local e Data)

(assinado eletronicamente)

Nome

Cargo ou Função
REPRESENTANTE

ANEXO VIII

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM A LEI GERAL DE PROTEÇÃO
DE DADOS - LGPD

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 13/2024

DECLARAÇÃO

_____(nome da empresa), CNPJ nº
_____(nº CNPJ), sediada à
_____(endereço completo), por seu representante legal, o(a)
Sr.(a) _____(nome completo), _____(cargo ou
função), **DECLARA** para os devidos fins, para cumprimento do Contrato a ser celebrado
com a PortosRio, que:

Encontra-se em conformidade com a legislação vigente e se compromete com a garantia
de conformidade com o teor da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018; e

Realizará o objeto contratado dentro do estabelecido pela legislação, mantendo a
PortosRio informada e atualizada sobre as medidas a serem adotadas para fins de
cumprimento da legislação supracitada no que diz respeito a execução do Contrato.

(Local e Data)

(assinado eletronicamente)

Nome
Cargo ou Função
REPRESENTANTE