



Processo CODEST nº 010/2024

Edital de Concorrência nº 001/2024

A Companhia de Desenvolvimento Econômico e de Sustentabilidade de Tanguá – CODEST, por meio da Comissão Permanente de Licitação do município de Tanguá, torna público para conhecimento dos interessados que no dia 14 de outubro, às 10 horas da manhã, na sede da Prefeitura Municipal de Tanguá, situada na Rua Vereador Manoel de Macedo, nº 680, no Departamento de Licitação, centro da cidade de Tanguá, Estado do Rio de Janeiro, fará realizar licitação na modalidade CONCORRÊNCIA, modo de disputa fechado/aberto, presencial, conforme descrição contida neste Edital e nos seus anexos, com objetivo de alienar áreas de sua propriedade destinadas à instalação de empreendimentos industriais observadas as disposições contidas na Lei Federal nº 13.303/2016 e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Companhia, devidamente publicado no Diário Oficial do Município em sua Edição de número 670, de 23 de fevereiro de 2024, bem como também baseado de maneira complementar e supletiva nas demais normas legais e regulamentares aplicáveis à espécie, e as condições constantes do presente Edital e seus Anexos.

1. DO OBJETO

1.1 Constitui objeto da presente licitação a alienação de bem imóvel de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Econômico e de Sustentabilidade de Tanguá – CODEST, com finalidade de atrair empresas interessadas a se instalar na área, para desenvolvimento de atividade industrial ou comercial.

1.2 Descrição das áreas a serem alienadas:

Área 01: com 159.361,06m², medindo e confrontando: 376,51m de frente em dois seguimentos sendo: O primeiro com 311,60m e o segundo com 64,91m ambos com a Avenida Dulce Lopes Garcia (antiga Via Férrea); 643,00m de fundos em quatro seguimentos sendo: O primeiro com 368,00m, o segundo com 21,00 e o terceiro com 155,00m ambos em confrontação com o Rio Tanguá, o quarto com 99,00m em confrontação com Rio Casseribu; 745,47m pelo lado direito em cinco seguimentos sendo: O primeiro com 255,45m confrontando com parte da quadra 06 e quadra 07 do Loteamento Ampliação de Tanguá, o segundo com 50,00m confrontando com parte da quadra 06 do Loteamento Ampliação de Tanguá, o terceiro com 23,66m confrontando com parte da Área Desmembrada PMT – CODEST 03, o quarto com 258,83m² confrontando com a Área Desmembrada PMT – CODEST 02, e o quinto com 157,53m confrontando a Área





Desmembrada PMT – CODEST 02; 190,00m pelo lado esquerdo com o Rio Tanguá, contendo 1 (uma) edificação com 524,00m², cadastro imobiliário PMT 15.470, inscrição imobiliária 24352.53.44.0725.003 e averbado sob o nº 10.230;

Área 02: com 49.669,93m², medindo e confrontando: 342,06m de frente com a Avenida Dulce Lopes Garcia (antiga Via Férrea); 258,83m de fundos em confrontação com Área Desmembrada PMT- CODEST 01; 187,11m pelo lado direito em quatro seguimentos sendo: O primeiro com 60,09m confrontando á Área Remanescente PMT – CODEST, o segundo com 187,11m confrontando com a Rua Izolito Ganbita de Mendonça (antiga Terras Remanescentes da Fazenda Tanguá), o terceiro com 27,50m com parte da Área Desmembrada PMT – CODEST 03, e a quarta com 10,43m com parte da Área Desmembrada PMT – CODEST 03; 157,53m pelo lado esquerdo confrontação com Área Desmembrada PMT- CODEST 01, contendo 2 (duas) edificações sendo a 1ª - Edificação com 280,00m², cadastro imobiliário PMT 15.471, inscrição imobiliária 24352.53.44.0725.004 e averbado sob o nº 10.238 e 2ª - Edificação com 494,00m², cadastro imobiliário PMT 15.565, inscrição imobiliária 24352.53.44.0725.007 e averbado sob o nº 10.229;

1.3 Os imóveis serão adquiridos nas condições e nos estados de conservação e ocupação em que se encontram.

1.4 As vendas serão em caráter "*ad corpus*", uma vez que a referência às suas dimensões é simplesmente enunciativa, conforme §3º do artigo 500 do Código Civil.

1.5 As específicas áreas disponibilizadas à alienação não estão desmembradas do total da área, os desmembramentos serão promovidos após a adjudicação delas e serão efetivadas até a data de celebração da escritura definitiva de venda, às expensas do adquirente.

1.6 Quanto ao modo de disputa, conforme previsto no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Companhia, este certame será inicialmente “Fechado”, onde as propostas apresentadas pelos licitantes serão sigilosas até a data e hora designadas para sua divulgação, conforme previsto no inciso II do artigo 58 do referido Regulamento Interno, e em caso de persistência de empate de notas entre os licitantes, conforme previsto no item 6.4.1. deste edital, será iniciada uma nova etapa do certame no modo de disputa aberto, onde os licitantes devem apresentar suas ofertas por meio de lances públicos e sucessivos, crescentes, com lance por incremento mínimo de 2,5% do valor ofertado. A combinação do modo de disputa “fechado/aberto” encontra previsão no inciso I do parágrafo único do artigo 58 do citado Regulamento Interno, sendo que no presente caso, o





modo de disputa aberto somente será utilizado em caso de persistência de empate de pontuação entre os licitantes classificados.

1.7 Quanto ao critério de julgamento, conforme preâmbulo, neste certame será adotado o critério referente às questões técnicas e também pelo valor proposto, conforme detalhamento contido no Anexo VI e no item 6 deste Edital.

2. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

2.1 O certame será conduzido pelos Agentes Públicos Municipais autorizados a desempenhar atividades no âmbito da Companhia, conforme Decreto Municipal 147 de 27 de agosto de 2024, sendo certo que eles atuarão em conjunto, na forma de Comissão.

2.2 Os pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados em até 03 (três) dias úteis anteriores a data de abertura do certame através de e-mail para o endereço eletrônico: codest@tangua.gov.rj.br, indicando no preâmbulo da mensagem o CNPJ, razão social, número do Edital e nome do representante solicitante, se pessoa jurídica e CPF, número do Edital e nome completo para pessoa física e disponibilizar as informações (endereço completo, telefone e e-mail) para envio de resposta.

2.2.1 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame, exceto se for atribuído efeito suspensivo, o que somente poderá ser feito pelo Diretor Presidente.

2.3 Os Agentes de Licitação designados publicarão na página eletrônica da prefeitura municipal de Tanguá (www.tangua.rj.gov.br) e na página eletrônica da CODEST (<https://codest.tangua.rj.gov.br/>) as respostas aos questionamentos, avisos e comunicações pertinentes ao certame, cabendo ao interessado manter o acompanhamento diário quanto as atualizações das informações.

2.4 O ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e o ENVELOPE Nº 2 – PROPOSTA DE PREÇOS E DEMAIS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO serão recebidos pelos Agentes de Licitação designados em sessão pública que será realizada no dia, horário e local indicados no preâmbulo deste edital, sendo conduzida pela mesma.

2.5 Será concedida vistas de toda a documentação apresentada, de maneira individual, para cada um dos licitantes.

3. DA APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS

3.1 São documentos de apresentação obrigatória:





- I. Requerimento, conforme modelo disponibilizado no **ANEXO II**;
- II. Certidão simplificada da empresa interessada, emitida pela Junta Comercial, em até 30 (trinta) dias corridos anteriores à data de sua apresentação;
- III. Cópia do documento de identidade e CPF do responsável pela administração da sociedade;
- IV. Certidão negativa de débitos junto à fazenda pública federal, estadual e municipal, dentro do prazo de validade;
- V. Em caso do exercício de representação, procuração com poderes específicos para tal;
- VI. Cópia do contrato social ou atos constitutivos;
- VII. Certificado de regularidade junto ao FGTS;
- VIII. Certidão negativa de débitos trabalhistas;
- IX. Estudo de Viabilidade Técnica e Financeira – **EVTF (ANEXO VII)**;
- X. Projeto de Ocupação da Área - POA (**ANEXO VIII**), contendo o Cronograma físico de obras - CFO;
- XI. Memorial de Caracterização do Empreendimento - MCE (**ANEXO IX**);
- XII. Declaração de pleno conhecimento do objeto/ vistoria técnica (**ANEXO X**);
- XIII. Declaração de inexistência de fato impeditivo (**ANEXO XI**);
- XIV. Proposta e condições de pagamento (**ANEXO XII**).

3.2 Poderão ser requeridos outros documentos complementares, a critério da CODEST, cuja entrega passa a ser obrigatória a partir da notificação do interessado;

3.3 Os interessados se farão representar na reunião licitatória de recebimento dos envelopes, por seus representantes legais, por meio de documento que comprove seus poderes, ou procurador munido de instrumento procuratório conferindo-lhe poderes para prática de todos os atos referentes ao processo, com a identificação da pessoa jurídica de quem o emitiu;

3.4 Os documentos mencionados acima devem ser acompanhados por um documento legível de identificação pessoal com fotografia, a ser verificado no momento da apresentação e devem ser mantidos fora dos envelopes n.º 01 e 02;

3.5 É dispensável a procuração, na hipótese da empresa concorrente se fazer representar pelo seu





sócio com poderes para representação na licitação, verificado pela leitura do seu Ato Constitutivo;

3.6 Uma mesma pessoa não poderá representar mais de uma empresa durante os atos do procedimento licitatório;

3.7 Os licitantes que não se fizerem representar ou que seus representantes não portem documentos que os credencie e/ou os identifiquem, não terão participação ativa durante a reunião, ou seja, não poderão assinar, rubricar documentos, apresentar impugnações, pedido de reconsideração ou recurso, quanto aos atos formais da Comissão de Contratação, que só poderão ser interpostos dentro das fases correspondentes, sob pena de preclusão.

4. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTAS TÉCNICA E COMERCIAL

4.1 O envelope contendo os documentos de Habilitação, elencados no item 3.1, deverá ser apresentado lacrado e identificado com a denominação social da empresa PROPONENTE, e com as seguintes informações:

<p>Envelope 01 - Habilitação PROponente: Razão Social CNPJ nº XXXXXX Endereçamento: CODEST – Companhia de Desenvolvimento Econômico e de Sustentabilidade de Tanguá Concorrência nº 01/2024</p>

4.2 O envelope contendo a proposta Comercial e os demais anexos deverá ser apresentado lacrado e identificado com a denominação social da empresa PROPONENTE, e com as seguintes informações:

<p>Envelope 02 – Proposta Comercial e demais anexos PROponente: Razão Social CNPJ nº XXXXXX Endereçamento: CODEST – Companhia de Desenvolvimento Econômico e de Sustentabilidade de Tanguá Concorrência nº 01/2024</p>
--

4.3 A CODEST poderá, ainda, para efeito da verificação das informações contidas nos envelopes, solicitar qualquer documento pertinente, bem como proceder a diligências, inclusive perante terceiros.





4.4 Caso seja apresentada alguma documentação em idioma estrangeiro, ela deverá ser acompanhada da devida tradução juramentada.

4.5 Para a Proposta Comercial deverá ser apresentada Carta de Apresentação da Proposta Comercial e somente serão consideradas as propostas que abrangem a totalidade do objeto desta licitação.

4.6 Os preços deverão ser expressos em números, na moeda corrente nacional, ficando estabelecido que a data-base dos preços corresponde ao dia 01 (um) do mês estabelecido para a entrega das propostas, sem a inclusão de qualquer encargo financeiro ou previsão inflacionária e referir-se estritamente à(s) quantidade(s) e à(s) respectiva(s) unidade(s) fixadas para efeito de apresentação da proposta.

4.7 O prazo de validade da proposta é de no mínimo 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua apresentação.

4.7.1 O prazo de validade das propostas será suspenso na hipótese de interposição de recurso administrativo.

4.8 Os preços ofertados deverão contemplar todos os tributos, taxas, encargos e demais custos de qualquer natureza inerentes ao atendimento das condições dispostas, sendo certo que qualquer divergência relativa à correta indicação da sua composição é de inteira responsabilidade da PROPONENTE, que arcará com os ônus daí decorrentes.

4.9 Do envio e apresentação dos documentos de habilitação.

4.9.1 O detentor da proposta mais vantajosa e classificada como tal pelos Agentes de Licitação designados terá a sua habilitação conferida, através dos documentos apresentados no ENVELOPE Nº 1.

4.10 Serão analisados os documentos de habilitação apenas dos licitantes que apresentaram as melhores propostas.

4.11 Os documentos relativos à regularidade fiscal, acostados ao envelope de habilitação, serão analisados somente no momento posterior ao julgamento das propostas, e apenas do licitante mais bem classificado;

4.12 Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para





apurar fatos existentes na abertura do certame.

5. DA SESSÃO PÚBLICA E DO JULGAMENTO

5.1 As Propostas Comerciais serão recebidas em ato público, no local, data e horário indicados neste Edital, sendo considerados como não recebidos se entregues em local e horário diferentes, tampouco os encaminhados por outros meios.

5.2 O representante da licitante será o único admitido a intervir nas fases da licitação.

5.3 Nessa mesma sessão de recebimento de propostas dar-se-á a abertura dos volumes contendo as Propostas Comerciais, que serão rubricadas pelo(s) representante(s) da CODEST, e será feita a verificação dos documentos de representação da CODEST pela Comissão de Contratação.

5.4 Abertos todos os envelopes de nº 02, será feita a leitura dos preços apresentados pelos licitantes, constantes das Propostas Comerciais e verificada a melhor proposta, conforme critério de seleção estabelecido neste Edital.

5.5 Após análise será declarada a licitante que ofereceu a melhor oferta.

5.6 Verificado o licitante com melhor oferta, será aberto o envelope nº 01 para verificação da habilitação da licitante que apresentou melhor oferta.

5.7 Uma vez verificada a habilitação do licitante que apresentou a melhor oferta, este será declarado vencedor do certame.

5.7.1 Uma vez verificada a ausência de algum documento essencial à habilitação, será aberto o envelope nº 01 do licitante que ofereceu a segunda melhor oferta e assim, sucessivamente.

5.8 Os modelos constantes deste Edital deverão ser obedecidos, para efeito de padronização.

5.9 A denominação social da PROPONENTE que tiver sua proposta vencedora será divulgada por meio de Aviso Publicado no site www.tangua.rj.gov.br e <https://codest.tangua.rj.gov.br/> ou por intimação direta aos representantes das PROPONENTES.

5.10 Serão lavradas atas circunstanciadas de todas as sessões as quais serão devidamente assinadas pelos representantes credenciados das PROPONENTES presentes, da CODEST e demais presentes.

6. CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS TÉCNICAS, CÁLCULO DAS NOTAS COMERCIAIS, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E NOTA FINAL

6.1 Serão critérios objetivos de julgamento das propostas apresentadas:





I - Preço ofertado;

II - Valor de CAPEX;

III - Multiplicador de Impacto no Emprego (MIE);

IV - Práticas Ambientais, Sociais e de Governança (ESG);

V - Índice de Recuperação de Resíduos (IRR);

6.1.1 aos índices indicados nos incisos I e II, serão aplicados peso 05;

6.1.2 ao índice indicado no inciso III será aplicado peso 04;

6.1.3 ao índice indicado no inciso IV será aplicado peso 03;

6.1.4 ao índice indicado no inciso V será aplicado peso 02;

6.2 A melhor proposta em cada item, será dado o valor de 05 pontos, à segunda melhor, 04 pontos e assim sucessivamente até a quinta melhor oferta, conforme detalhamento contido no Anexo VI.

6.3 Após o computo dos pontos será aplicado o indexador de peso e somado os pontos obtidos, sendo a proposta que somar o maior número de pontos a vencedora da proposta técnica;

6.4 No caso de empate, o primeiro critério de desempate será o maior preço ofertado, o segundo será o maior MIE;

6.4.1 Se, após analisados os critérios indicados no item 6.1, persistir o empate, será aberto nova rodada de lance de oferta de preço pela área, com lance por incremento mínimo de 2,5% do valor ofertado.

6.5 A proposta de preço ofertado que não alcançar o preço mínimo compatível com o indicado no Laudo de Avaliação Técnica, será desclassificada de forma sumária.

6.6 Na hipótese de atendimento integral dos requisitos exigidos por lei e pelo Edital pela empresa melhor classificada, será esta declarada vencedora do certame.

6.7 Na hipótese de não cumprimento dos requisitos previstos em lei e no edital pela melhor classificada, a segunda melhor classificada será declarada vencedora do certame e assim sucessivamente.

6.8 O resultado do certame será publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município de Tanguá.

6.9 Qualquer empresa participante do certame poderá interpor recurso contra a decisão que declara a





vencedora do certame, dirigido à Direção Executiva da CODEST, no prazo de até 05 dias a contar da data de publicação do resultado do certame.

7. PROCEDIMENTO HABILITATÓRIO

7.1 Será analisada a documentação de habilitação elencada no item 3.1 da PROPONENTE melhor classificada.

7.1.1 A habilitação da PROPONENTE melhor classificada desta Licitação será feita pela análise dos documentos apresentados para esse fim relativos a:

- a) Habilitação Jurídica e Regularidade Fiscal;
- b) Qualificação Econômico-Financeira;
- c) Qualificação técnica;

7.2 A CODEST poderá, a qualquer tempo, solicitar maiores esclarecimentos e comprovação dos documentos apresentados.

7.2.1 Havendo alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal das microempresas, empresas de pequeno porte, será assegurado o prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da adjudicação, prorrogáveis por igual período, a critério da CODEST, para a regularização da documentação, com emissão de certidões negativas ou positivas com efeito de negativas.

7.2.2 A não regularização da documentação implicará na decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas em lei e neste Edital.

7.3 Serão inabilitadas as PROPONENTES que não comprovarem possuir as condições necessárias para habilitação jurídica e fiscal, qualificação econômico-financeira, bem como não apresentarem as declarações exigidas neste edital.

7.4 Em qualquer fase da licitação é possível a realização de diligência destinada a sanear, esclarecer ou a complementar a instrução do processo, inclusive sendo admitida a apresentação de documento novo.

8. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NO CERTAME

8.1 Poderão participar da licitação, pessoas jurídicas que comprovem estar regular perante o:

8.1.1 Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis);





8.1.2 Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

8.1.3 A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei n° 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

8.1.4 O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

8.2 Para fins de contratação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

8.2.1 Habilitação Jurídica:

a) inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores (os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva).

8.2.2 Habilitações fiscal, social e trabalhista:

a) prova de inscrição no Cadastro de Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

b) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, Estadual e municipal do local de sua sede;

c) prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

d) declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

e) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;

8.2.2.1 Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais ou distritais relacionados ao objeto, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de certidão ou declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou por meio de outro documento equivalente, na forma da respectiva legislação de regência.

8.3 Vedações. Não poderão participar da presente licitação aqueles que, além dos requisitos acima





descritos, se enquadrem nas condições abaixo relacionadas:

8.3.1 Que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

9. DO VALOR MÍNIMO

9.1 A proposta a ser apresentada conforme modelo constante em edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido.

9.2 Procedeu-se à avaliação dos bens ofertados pela Comissão de Avaliação de Bens do Município de Tanguá.

9.3 O valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta para a área 01 é de R\$ 13.242.904,09 (treze milhões duzentos e quarenta e dois mil novecentos e quatro reais e nove centavos) e para a área 02 é de R\$ 4.127.571,18 (quatro milhões cento e vinte e sete mil quinhentos e setenta e um reais e dezoito centavos).

10. DA VÍSTA TÉCNICA

10.1 A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é facultada ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.

10.2 A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 16h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto a sede do CODEST por meio do e-mail: codest@tangua.rj.gov.br.

10.3 A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinado, pelo interessado, declaração de conhecimento do imóvel, independente da realização de visita.

10.4 Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações relativa aos imóveis, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência de informações, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência de alegada falta de informações sobre o objeto.

11. DAS CONDIÇÕES DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento do preço estabelecido será efetuado à vista ou parcelado, admitindo-se somente





pagamento em moeda nacional (Reais - R\$), com recursos próprios.

11.2 Serão exigidos do licitante vencedor, após a adjudicação da venda, o valor mínimo de 30% (trinta por cento) sobre o valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, em até 10 dias a contar da data da publicação no Diário Oficial da Adjudicação da Licitação. O valor residual poderá ser parcelado em até 60 (sessenta) meses, reajustado o saldo devedor pelo índice do IGPM/FGV.

11.3 Na hipótese de inadimplemento de 06 (seis) parcelas consecutivas ou 09 intercaladas o promitente comprador perderá o direito de compra, bem como a totalidade do valor quitado e deverá desocupar o imóvel em até 30 (trinta) dias da data de recebimento da Notificação Extra Judicial.

11.4 Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste edital.

12. DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

12.1 A posse do imóvel será transmitida ao adquirente após a celebração do contrato de promessa de compra e venda.

12.2 Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da adjudicação, serão de responsabilidade dos compradores, mesmo que ainda lançados em nome da CODEST ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.

12.3 A escritura pública de compra e venda do imóvel deverá ser lavrada no Cartório do Ofício Único de Tanguá, após a quitação da última parcela no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a quitação.

12.4 A escritura pública de compra e venda do imóvel será registrada pelo comprador no Cartório do Ofício Único de Tanguá no prazo de 30 (trinta) dias úteis corridos contados da lavratura da escritura, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro.

12.5 No prazo de 60 (sessenta) dias corridos após registro da escritura, o comprador deverá fornecer à CODEST cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome.

12.6 Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e





alvarás incidentes sobre o imóvel,

12.7 É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, os bens adquiridos neste processo, pelo prazo de 72 (setenta e dois) meses a contar do registro da escritura pública de transferência do imóvel, exceto para fins de oferecimento do bem em garantia à financiamento bancário.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

13.1 Realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, tributos e demais despesas que incidirem sobre o imóvel.

13.2 Cumprir os prazos de transferência apontados no item 12, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pela CODEST.

13.3 Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas do imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no edital, tais como:

13.3.1 A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

13.3.2 As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório do Ofício Único de Tanguá.

13.3.3 As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, CODEST, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se a CODEST de quaisquer ônus/providências pertinentes.

13.4 Realizar a execução da infraestrutura da empresa/indústria que compreenderá:

13.4.1 construção, instalação e rede interna de água e esgoto sanitário e pré-tratamento de efluentes industriais.





13.4.2 instalação do relógio e rede interna de abastecimento elétrico;

13.4.3 Licença Ambiental, Dispensa de Licenciamento Ambiental – DLA, ou Inexigibilidade de Licença Ambiental emitida pelo órgão competente, voltada à atividade a ser realizada no lote;

13.4.4 construção de vias internas /circulação interna;

13.4.5 Realizar a revitalização da faixa não edificante da faixa marginal ao rio Tanguá que segue o traçado do lote adquirido, observando as diretrizes dos órgãos competentes, em até 12 (doze) meses a contar da celebração da escritura de promessa de compra e venda da área alienada.

13.5 Cumprir com todos os compromissos assumidos na proposta apresentada neste processo, sob pena de retomada do imóvel sem direito a qualquer tipo de indenização.

14. DAS PENALIDADES

14.1 O não pagamento do valor estipulado para o sinal no prazo previsto na cláusula 11.2, implicará o cancelamento da correspondente aquisição, e na aplicação das penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor.

14.2 Eventual descumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação constante do Edital, inclusive a desistência do lote arrematado, possibilitará, a critério da CODEST, a abertura de procedimento administrativo interno para a tomada das medidas legais cabíveis (extrajudicial ou judicial) objetivando:

14.2.1 a quitação dos valores pendentes de pagamento e/ou o cumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente; ou

14.2.2 o desfazimento da alienação, com o seu cancelamento e subsequente retomada do domínio do bem, disponibilizando-o para nova alienação.

14.3 Em quaisquer das hipóteses acima (item 14.2 e subitens 14.2.1 e 14.2.2) o COMPRADOR sujeita-se à indenização por perdas e danos à CODEST em 5% (cinco por cento) do preço mínimo do lote, a título de multa, ao pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da arrematação e custeio das despesas processuais, se for o caso, além das penalidades previstas neste Edital e na legislação em vigor, observados o contraditório e a ampla defesa.

14.4 O COMPRADOR será notificado extrajudicialmente para, no prazo de 05 (cinco) dias corridos do recebimento da notificação, apresentar manifestação formal quanto ao cumprimento daquela e/ou





de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente.

14.5 Não localizado o COMPRADOR, ou não recebida a notificação, esta será efetuada por edital, mediante extrato publicado – por uma vez – no Diário Oficial do município de Tanguá, para, no prazo de 05 (cinco) dias corridos dessa publicação, apresentar manifestação formal quanto ao cumprimento daquela e/ou de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação pendente.

14.6 Decorrido esse prazo (itens 14.4 e 14.5) sem a ocorrência de qualquer manifestação expressa por parte do COMPRADOR, será formalizado, mediante documento interno, com decisão da Diretoria Executiva da CODEST e publicada por extrato conforme item 14.5 o desfazimento da alienação, com o seu cancelamento e subsequente retomada administrativa do bem.

14.7 Decorridos 05 (cinco) dias da publicação do extrato da decisão referida no item 14.6 sem qualquer manifestação por parte do COMPRADOR, será emitido documento interno declarando a reintegração do imóvel ao domínio da CODEST. Cumpridas essas etapas, o imóvel estará disponibilizado para nova alienação através de novo processo licitatório.

14.8 Nas hipóteses do item 14.2, eventual descumprimento de qualquer outra cláusula, condição ou obrigação com o desfazimento da alienação, com o seu cancelamento e subsequente retomada da propriedade do bem ao domínio da CODEST, disponibilizando-o para nova alienação, ocorrerá a formalização dos atos mediante distrato ou se adotando os procedimentos cabíveis na esfera judicial quando cabível.

14.9 Em quaisquer das hipóteses mencionadas nos itens 14.2, 14.3, 14.7 e 14.8, não haverá devolução do sinal, aplicando-se em relação às demais parcelas adimplidas a retenção do valor pago até o necessário para cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou outras, tais como honorários advocatícios, despesas processuais e de prejuízos sofridos pelo imóvel, além de custeio de faturas de energia elétrica, de água, impostos, taxas e contribuições em débito; ainda, do valor na forma de indenização pelo uso alternativo do imóvel pelo arrematante/adquirente ou por terceiros, a partir da disponibilização do bem por parte da CODEST, até a data de sua desocupação. O excedente, se houver, será devolvido ao COMPRADOR, e o que faltar será cobrado na forma da lei.

14.10 Desfeita a alienação, o COMPRADOR deverá desocupar o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias do recebimento da correspondente notificação, sob pena de caracterizar esbulho possessório, devendo entregá-lo nas condições em que lhe foi entregue, com todas as acessões/benfeitorias eventualmente acrescidas/realizadas não ensejando ressarcimento ou





indenização a qualquer título por parte da CODEST. Em qualquer caso, o COMPRADOR não terá direito a ressarcimento ou indenização pelas despesas com a documentação para atendimento às exigências legais, seguro, manutenção, recuperação, eventuais melhorias/modificações/benfeitorias realizadas/acrescidas no imóvel.

15. DO RECURSO, DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO

15.1 O procedimento licitatório terá fase recursal única.

15.2 A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto na Lei Federal nº 13.303, de 2016.

15.3 As PROPONENTES serão comunicadas da interposição de recurso por meio de publicação nos sites www.tangua.rj.gov.br e <https://codest.tangua.rj.gov.br/>

15.4.1 Os recursos serão disponibilizados no site www.tangua.rj.gov.br e <https://codest.tangua.rj.gov.br/>, sendo de responsabilidade das PROPONENTES a sua leitura, sendo certo que, a partir da data de disponibilização do recurso, as demais PROPONENTES terão o prazo de 05 (cinco) dias úteis para apresentar as respectivas contrarrazões.

15.4.2 A oportunidade reservada a todos os PROPONENTES para que postulem a revisão do ato concretiza-se na impugnação ao recurso, em prazo que preclui antes do exercício do juízo de retratação. Assim, ainda que a interessada não tenha apresentado, no prazo acima, contrarrazões ao recurso posteriormente acolhido pela autoridade que se retrata, tem-se por encerrada a fase recursal.

15.4.3 A retratação da autoridade, realizada de ofício, que altere a condição de habilitação da proponente, reabrirá a fase recursal apenas no tocante à questão nova aduzida.

15.5 O recurso, subscrito por representante legal ou procurador com poderes específicos ou por pessoa credenciada, deverá ser protocolado na CODEST.

15.6 Não havendo interposição de recurso ou concluído o processamento de recurso(s) interposto(s), a autoridade competente, mediante verificação da regularidade dos atos praticados, adjudicará o objeto da licitação e homologará o resultado do procedimento.

16. DAS VEDAÇÕES E SANÇÕES

16.1 A prática de qualquer dos atos vedados neste Edital, bem como a prática de ilícitos de qualquer





natureza relacionados ao objeto do presente, configura infração sujeita à abertura de procedimento administrativo para a averiguação dos fatos, sujeitando o infrator às penalidades previstas nas normas de regência da CODEST e demais normas aplicáveis;

16.2 Ao interessado será assegurado o contraditório e a ampla defesa, sendo concedido prazo de 15 (quinze) dias corridos para resposta da parte interessada, contados do primeiro dia útil subsequente à intimação do ato.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Fica assegurado à CODEST o direito de:

17.1.1 revogar a licitação em face de razões de interesse público, derivadas de fato superveniente, não gerando para os interessados qualquer direito à indenização;

17.1.2 anular a licitação de ofício ou por provocação de qualquer pessoa, por vício de legalidade, mediante ato escrito e fundamentado, não gerando para os interessados qualquer direito à indenização;

17.2 O acompanhamento das etapas e resultados do processo é de inteira responsabilidade dos interessados, estando garantido acesso para acompanhamento integral do processo ao representante indicado pelo interessado;

17.3 O presente Edital não tem natureza contratual, não podendo ser prorrogado. Caso haja disponibilidade de lotes remanescentes, para instalação de empreendimento passível de enquadramento lançar-se-á novo edital publicado pela CODEST;

17.4 Fica estabelecido o foro da comarca de Itaboraí-RJ, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes do presente chamamento público e da aplicação do presente Edital;

17.5 O presente edital terá vigência de 180 (cento e oitenta) dias.

18. LISTA DE ANEXOS

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ANEXO III – REQUERIMENTO PADRÃO

ANEXO IV - CHECK LIST DOCUMENTOS DE APRESENTAÇÃO OBRIGATÓRIA





ANEXO V – CRONOGRAMA

ANEXO VI - CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

ANEXO VII – ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA E FINANCEIRA (EVTF)

ANEXO VIII – PROJETO DE OCUPAÇÃO DE ÁREA (POA)

ANEXO IX - MEMORIAL DE CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (MCE)

ANEXO X - DECLARAÇÃO DE PLENO CONHECIMENTO DO OBJETO

ANEXO XI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO

ANEXO XII –PROPOSTA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

ANEXO XIII – DECLARAÇÃO DE NÃO EMPREGO DE MENOR DE IDADE

19. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Este Edital foi elaborado por Ricardo Cidade Baptista, Diretor Financeiro e Administrativo da CODEST.

Tanguá, 23 de setembro de 2024.

Gabriel Costa Danciger dos Santos
Diretor Presidente

Companhia de Desenvolvimento Econômico
e Sustentabilidade de Tanguá

