

**ANEXO 1- TERMO DE REFERÊNCIA****1. INTRODUÇÃO**

**1.1.** O presente documento apresenta as justificativas e especificações necessárias para a elaboração de edital de chamada pública para o credenciamento de propostas para futuras e eventuais aquisições de áreas urbanas e/ou rurais localizadas no Município de Maricá, visando promover o desenvolvimento urbano e econômico do município, com fulcro na Lei Federal nº 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CODEMAR, bem como todas as legislações aplicáveis ao tema.

**2. DO OBJETO**

**2.1.** O objeto deste instrumento é o credenciamento de áreas urbanas e/ou rurais localizadas no Município de Maricá, conforme demonstrativo no quadro abaixo:

1º DISTRITO	METRAGEM MINIMA	2º DISTRITO	METRAGEM MINIMA	4º DISTRITO	METRAGEM MINIMA
CENTRO	2.000 m²	JACONÉ	2.000 m²	CASSOROTIBA	2.000 m²
FLAMENGO	2.000 m²	PONTA NEGRA	2.000 m²	PRAIA DE ITAIPUAÇU	2.000 m²
MUMBUCA	2.000 m²	CORDEIRINHO	2.000 m²	RECANTO DE ITAIPUAÇU	2.000 m²
ITAPEBA	2.000 m²	GUARATIBA	2.000 m²	MORADA DAS ÁGUAS	2.000 m²
PARQUE NANSI	2.000 m²	JARDIM INTERLAGOS	2.000 m²	RINCÃO MIMOSO	2.000 m²
PONTA GROSSA	2.000 m²	BALNEÁRIO BAMBUÍ	2.000 m²	BARROCO	2.000 m²
ARAÇATIBA	2.000 m²	PINDOBAL	2.000 m²	JARDIM ATLÂNTICO CENTRAL	2.000 m²
JACAROÁ	2.000 m²	CAJÚ	2.000 m²	JARDIM ATLÂNTICO LESTE	2.000 m²

BARRA DE MARICÁ	2.000 m <sup>2</sup>	VALE DA FIGUEIRA	2.000 m <sup>2</sup>	JARDIM ATLÂNTICO OESTE	2.000 m <sup>2</sup>
ZACARIAS	2.000 m <sup>2</sup>	MANOEL RIBEIRO	2.000 m <sup>2</sup>	CAJUEIROS	2.000 m <sup>2</sup>
RESTINGA DE MARICÁ	2.000 m <sup>2</sup>	BANANAL	2.000 m <sup>2</sup>	ITAOCAIA VALLEY	2.000 m <sup>2</sup>
RETIRO	2.000 m <sup>2</sup>	ESPRAIADO	2.000 m <sup>2</sup>		
CAMBURI	2.000 m <sup>2</sup>				
PINDOBAS	2.000 m <sup>2</sup>				
SÃO JOSÉ DO IMBASSAÍ	2.000 m <sup>2</sup>				
CAXITO	2.000 m <sup>2</sup>				
UBATIBA	2.000 m <sup>2</sup>	3º DISTRITO	METRAGEM MINIMA		
PILAR	2.000 m <sup>2</sup>	INOÃ	2.000 m <sup>2</sup>		
LAGARTO	2.000 m <sup>2</sup>	CHÁCARAS DE INOÃ	2.000 m <sup>2</sup>		
SILVADO	2.000 m <sup>2</sup>	CALABOCA	2.000 m <sup>2</sup>		
CONDADO DE MARICÁ	2.000 m <sup>2</sup>	SPAR	2.000 m <sup>2</sup>		
MARQUÊS DE MARICÁ	2.000 m <sup>2</sup>	SANTA PAULA	2.000 m <sup>2</sup>		

**2.2.** Também poderão ser credenciados os imóveis que estejam localizados na “zona da orla urbanizada” maricaense, independentemente do bairro aos quais pertençam, desde que possuam também a metragem mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

**2.3.** Entende-se por “zona da orla urbanizada” os lotes que tenham vista imediatamente direta para o mar com áreas construídas ou não.

### 3. JUSTIFICATIVA

**3.1.** A CODEMAR realizou, nos anos de 2021 e 2022, o cadastramento de áreas urbanas e ou rurais, localizadas no município de Maricá, por meio dos Chamamentos Públicos nºs 02/2021 (Processo nº 12.990/2021) e 01/2022 (Processo nº 1451/2022).

**3.2.** O cadastramento das áreas teve como objetivo central o

impulsionamento do desenvolvimento urbano ordenado e o fomento às atividades econômicas de Maricá, mediante a aquisição de imóveis destinados à instalação de empreendimentos e projetos ou a alienações em consonância com os planos diretores e de desenvolvimento econômico do Município.

**3.3.** Foram cadastradas, nos respectivos procedimentos, 42 (quarenta e duas) áreas urbanas e áreas rurais e, destas, adquiridas 8 (oito) , até o presente momento, nas quais já vem sendo implantados projetos de desenvolvimento econômico, desenvolvimento industrial, inovação tecnológica e também projetos que visam à recuperação ou reflorestamento ambiental.

**3.3.1.** Áreas Credenciadas:

**3.3.2.** Chamamento 02/2021, Processo 12.990/2021

**3.3.3.** Fazenda Boa Vista; Fazenda Posse do Engenho Novo; Fazenda Manain; Fazenda Nossa Senhora do Amparo e Cajú; Fazenda Pedregulho; Fazenda São Sebastião; Gleba III-I e Gleba III-FI; Flamma; Ponta Negra Gleba 1 A1; Sítio Pindobal.

**3.3.3.** Chamamento 01/2022, Processo 1451/2022

**3.3.4.** Fazenda Terra Santa e Fazenda Balzamo; Fazenda Três Reis e Anexo; Área B-1; Área 3 Gleba D; Terra Ouro; Área 6; Área 8 Fazenda Inohan; Sítio Rancho Brejo Seco e Sítio Pica Pau Amarelo; Sítio Nossa Senhora da Saúde III; Fazenda 3 Rios Área C e 1C; Área 18B(Sítio Pedreira); Gleba 3; Áreas 08, 09 e 10; Gleba A Fazenda Bosque Fundo; Gleba G Fazenda Bosque Fundo; Sítio Jequitibá; Fazenda Rio Fundo(Área CA); Matrículas 111535, 111536 e 111537; Morro dos Cajueiros; Sítios 100-B, 100-J, 100-L, 100-M, 100-N e 100 A2; Sítio gato do Mato; Área A e Área J; Fazenda dos Macacos 1 ; Fazenda dos Macacos 2; Fazenda vista Alegre; Cova da Onça; Áreas A2-A3-A4-A5-A6-A7; Área de Terras no Flamengo; Fazenda Inohan- Áreas M2-M3-M4-M6B-Rua das Palmeiras- Servidão Ampla 1-Área O – M5.

**3.4.** Entre os projetos já implementados nas áreas adquiridas, pode-se destacar, por exemplo, os projetos Farmakopeia e Mumbuca Verde.

**3.5.** O projeto Farmakopeia, implantado na Fazenda Nossa Senhora do Amparo, área adquirida por meio do Chamamento Público nº 02/2021, consiste em um arranjo produtivo de plantas medicinais, sob orientação da Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, com dois laboratórios destinados ao desenvolvimento de fitoterápicos (humanos e veterinários), óleos essenciais e cosméticos naturais. Inicialmente foram selecionadas 20 plantas e atualmente são mais de 30 espécies medicinais cultivadas em 4 hectares, formando uma das maiores Farmácias Vivas do país. A proposta de desenvolvimento dos produtos do projeto Farmakopeia visa à inovação, renda para a economia circular, redução do impacto ambiental, sustentabilidade, promoção e manutenção da saúde, com uso de produtos e cosméticos elaborados a partir da biodiversidade brasileira e seguindo as diretrizes da Política Nacional de Plantas Medicinais. O cultivo orgânico e certificado e a disponibilidade de plantas medicinais contribuem significativamente para a conscientização e realização de ações e práticas integrativas de saúde nas comunidades do município. Dada a solidificação do projeto, a Codemar iniciou estudos visando à adoção do modelo comercial que possa potencializar esse resultado, com o ingresso dos produtos no mercado.

**3.6.** Por meio do Programa Mumbuca Verde, a CODEMAR criou um sistema de comercialização de ativos ambientais que possibilita, ao mesmo tempo, a preservação de áreas de mata nativa e a geração de emprego e renda para produtores rurais e pesquisadores envolvidos em conservação. Com a certificação de 534 hectares de áreas verdes, a CODEMAR produziu cerca de 130 milhões de UCSs – Unidade de Crédito de Sustentabilidade -, gerando um estoque significativo de títulos aptos a serem inseridos no mercado. A Fazenda São Sebastião, adquirida por meio do Chamamento Público nº 02/2021, teve quase que a totalidade de sua área certificada, constituindo importante fonte de geração de ativos ambientais.

**3.7.** É possível aferir, portanto, que a estratégia da CODEMAR em adquirir áreas urbanas e rurais para fomento de projetos propulsores do desenvolvimento econômico local, mostra-se acertada. E não apenas isso. Os resultados até então obtidos indicam que a ampliação dessa estratégia para a expansão dos projetos consolidará o caminho do desenvolvimento econômico sustentável no Município, garantindo alternativas viáveis de fonte de renda.

**3.8.** Focada nesse propósito, a CODEMAR pretende estender o cadastramento de áreas urbanas e rurais, ampliando para todas as regiões do município a busca por imóveis com características adequadas à expansão dos projetos em andamento e outros em fase de estudo, na lógica do crescimento econômico sustentável do município.

**3.9.** Dessa forma, além dos imóveis já credenciados, a Companhia, por meio de uma nova Chamada Pública, poderá selecionar outras áreas, em regiões distintas, para a consolidação da estratégia já iniciada com resultados positivos.

#### **4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

**4.1.** A presente Chamada Pública tem como fundamento as disposições contidas na Lei Federal nº 13.303/2016 e alterações posteriores, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CODEMAR, bem como nas demais normas aplicáveis à espécie, além das condições estabelecidas neste termo de referência e seus anexos.

**4.2.** Cumpre esclarecer que as futuras e eventuais aquisições serão formalizadas por meio de processos administrativos próprios, observadas as legislações que disciplinam a hipótese de contratação direta.

#### **5. DOS PRAZOS**

**5.1.** O prazo para apresentação de propostas e documentos de habilitação é de 30 (trinta) dias corridos, a contar da publicação do edital no JOM – Jornal Oficial de Maricá, os quais serão recebidos pela Comissão de

Credenciamento, na sede da CODEMAR, localizada na Rua Jovino Duarte de Oliveira, nº 481, Aeroporto de Maricá, Araçatiba, Maricá/RJ, de segunda a sexta-feira, das 08h30 às 16h30.

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

**5.3.** O prazo para resposta de impugnações e esclarecimentos é de até 3 (três) dias, a partir do recebimento do pedido.

**5.4.** O prazo de vigência deste credenciamento será de 36 (trinta e seis) meses a contar da publicação da homologação, podendo ser prorrogado por até 24 (vinte e quatro) meses, conforme necessidade da CODEMAR.

**5.5.** O prazo para análise documental será de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data encerramento do prazo de apresentação do Envelope Proposta e Documentos de Habilitação, salvo situação excepcional, devidamente justificada pela Comissão de Credenciamento, mediante ato público.

**5.6.** O prazo para o credenciamento geral de imóveis será de até 30 (trinta) dias corridos, contados do encerramento do prazo de análise das propostas e documentação.

**5.7.** O prazo para apresentação de recurso contra a decisão de credenciamento é de 5 (cinco) dias corridos, a contar da publicação.

**5.8.** Ao final do prazo a que se refere o item anterior, a Comissão de Credenciamento realizará o juízo de admissibilidade e mérito dos recursos interpostos em até 3 (três) dias úteis.

**5.9.** Em caso de manutenção da decisão da Comissão de Credenciamento, o recurso será submetido ao Diretor de Assuntos Imobiliários da CODEMAR, o qual se pronunciará no prazo máximo 2 (dois) dias úteis, contados do encaminhamento do recurso pela Comissão.

**5.10.** O prazo para assinatura do Termo de Credenciamento é de até 10 (dez) dias corridos, contados da publicação do resultado final, sob pena de decair o direito de credenciamento.

## **6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

**6.1.** Poderão participar do credenciamento pessoas jurídicas, pessoas físicas e espólios proprietários de imóveis localizados no Município de Maricá que preencham as condições previstas neste termo de referência, incluídos seus anexos, e na legislação pertinente.

**6.2.** O imóvel a ser credenciado para eventual aquisição por parte da CODEMAR deverá estar livre, desembaraçado de ônus e desimpedido de quaisquer coisas e/ou pessoas até a data da celebração do contrato, para viabilizar a lavratura da escritura pública e concretizar a transferência de propriedade.

**6.3.** Será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio e/ou condomínio para pessoas jurídicas e pessoas físicas, desde que possuam um único representante.

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

**6.5.** Será admitida a oferta de imóvel cuja área total extrapole os limites do município de Maricá, desde que a porção maior, superior a 50% da área total do imóvel, esteja localizada em Maricá.

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

**6.7.** A participação neste credenciamento implica ciência e concordância do interessado com todos os termos do edital, inclusive as

condições traçadas para a possível contratação.

## 7. DAS VEDAÇÕES

**7.1.** Não poderão participar do procedimento funcionários integrantes do quadro funcional da Administração Pública Municipal Direta e Indireta.

**7.2.** Não poderão participar do procedimento proprietários de imóveis que sejam cônjuge, companheiro ou parente afim até o terceiro de grau de servidores públicos ocupantes dos cargos de Prefeito, Vice-Prefeito, Vereadores, Secretários, Subsecretários, Presidentes e Diretores de órgãos de toda a Administração Pública Municipal de Maricá.

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

**7.3.1.** Declaradas inidôneas por ato do Poder Público;

**7.3.2.** Com falência declarada, salvo se em recuperação judicial;

**7.3.3.** Em dissolução ou liquidação;

**7.3.4.** Suspensas de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal.

## 8. DAS PROPOSTAS

**8.1.** Os interessados no credenciamento deverão apresentar, em conjunto, a proposta e a documentação de habilitação, para fins de avaliação do atendimento aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e seus anexos.

**8.2.** A proposta e a documentação de habilitação deverão ser entregues em mídia digital (pendrive), bem como em formato físico em envelope único, identificado na sua parte externa da seguinte forma:



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 04/2025

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MARICÁ S.A

ENVELOPE PROPOSTA E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

(NOME COMPLETO/IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE, TELEFONE E E-MAIL)

**8.3.** A proposta deverá ser apresentada em conformidade com o modelo constante do Anexo 2 - Modelo de Proposta, devendo conter:

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

**8.3.2.** O preço proposto (valor de venda) em real (R\$) deve refletir o preço de mercado, considerando fatores como localização e características do imóvel, além de computar todos os custos necessários para a entrega do imóvel, custos relativos aos impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

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

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

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

**8.3.6.** A entrega da proposta e dos documentos deverá ser feita pelo proprietário ou pelo representante legal, apresentando procuração específica para esse fim;

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

**8.3.8.** No momento da entrega da proposta, será fornecido ao proponente cópia de termo de recebimento, nos moldes do Anexo 5.

## **9. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

**9.1.** Para fins de habilitação e credenciamento das áreas, os interessados deverão apresentar os seguintes documentos pertinentes ao imóvel:

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

- 9.1.2.** Planta Georreferenciada com as coordenadas dos vértices do imóvel;
- 9.1.3.** Cópias autenticadas dos documentos de identificação e CPF, tratando-se de pessoas físicas; dos atos constitutivos atualizados acompanhados dos documentos de identificação dos sócios, bem como do representante legal, para pessoas jurídicas; e do termo de nomeação de Inventariante, acompanhado dos documentos de identificação, no caso de espólios;
- 9.1.4.** Comprovante de residência ou sede;
- 9.1.5.** Declaração de todos os herdeiros e legatários de anuência à participação no credenciamento, quando for o caso de imóvel em espólio;
- 9.1.6.** Comprovação do termo de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados, com indicação do responsável e representante do consórcio, acompanhado de cópias autenticadas dos documentos de identificação de cada consorciado;
- 9.1.7.** Certidão de interdição, tutela e curatela – RCPN para pessoas físicas;
- 9.1.8.** Certidão de falência ou concordata;
- 9.1.9.** No caso de procurador, procuração específica e documentação do procurador.
- 9.1.10.** Certidão de concordância de que eventuais dívidas tributárias que recaiam sobre o imóvel serão abatidas do valor a ser pago pela CODEMAR na aquisição.

**9.1.11.** As certidões deverão estar no prazo de validade e, na hipótese de o documento não indicar prazo específico, serão consideradas válidas aquelas emitidas com até 90 (noventa) dias, a contar da data de emissão;

**9.1.12.** Os interessados deverão apresentar as declarações nos moldes dos Anexos 3 e 4;

**9.1.13.** Os interessados deverão apresentar a declaração de não parentesco – Anexo 5.

**9.2.** Desde já fica estabelecido que, quando do interesse da CODEMAR na aquisição do imóvel, deverão ser reapresentados os documentos de habilitação, além dos seguintes documentos, certidões e declarações do(s) proprietário(s) do imóvel:

**9.2.1.** Certidão de Nascimento ou Casamento, acompanhada do respectivo documento de identificação do cônjuge, de acordo com o caso;

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

**9.2.3.** Certidão Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa da União;

**9.2.4.** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

**9.2.5.** Certificado de Regularidade do FGTS, em se tratando de pessoas jurídicas;

**9.2.6.** Certidão Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa do Estado do Rio de Janeiro;

- 9.2.7.** Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal (certidão quanto a Tributos Municipais), do domicílio do proprietário ou da sede do imóvel;
- 9.2.8.** Certidão Negativa Conjunta do Imóvel Rural (ITR, CCIR e CAR) atualizadas dentro do período de validade, para os imóveis rurais em nome do atual proprietário ou proponente;
- 9.2.9.** Georreferenciamento registrado pelo INCRA com as coordenadas dos vértices do imóvel em caso de imóveis rurais;
- 9.2.10.** Serão aceitas como prova de regularidade para com as Fazendas certidões positivas com efeito de negativas e certidões positivas que noticiem em corpo que os débitos estão judicialmente garantidos ou com sua exigibilidade suspensa;

## **10. DA ETAPA DE AVALIAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO**

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

- 10.1.1.** As certidões apresentadas pelos interessados deverão ter sua autenticidade devidamente conferida e acostada ao processo pela Comissão de Credenciamento;
- 10.1.2.** Sempre que necessário, a Comissão de Credenciamento poderá exigir informações complementares e realizar diligências a fim de viabilizar o adequado exame da proposta e verificar a autenticidade de documentos e informações prestadas;

**10.1.3.** A Comissão de Credenciamento verificará todos os documentos apresentados e na ausência ou omissão de qualquer informação realizará buscas, inclusive em sites de órgãos oficiais, a fim de confirmar que o interessado não se enquadra em alguma das situações que impossibilitam o credenciamento;

**10.1.4.** O prazo para análise documental final será de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data do encerramento do prazo de apresentação do Envelope Proposta e Documentos de Habilitação, salvo situação excepcional, devidamente justificada pela Comissão de Credenciamento, mediante ato público.

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

## **11. DA ETAPA DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

**11.1.** Os interessados habilitados terão suas propostas analisadas pela Comissão de Credenciamento.

**11.2.** O aceite das propostas será objetivo, razão pela qual a Comissão de Credenciamento, realiza-lo-á em conformidade com os critérios previamente estabelecidos neste procedimento e de acordo com os fatores exclusivamente nele referidos, de maneira a possibilitar sua aferição pelos proponentes e pelos órgãos de controle, de acordo com o modelo de análise de habilitação, constante no Anexo 6.

**11.3.** Serão credenciados todos os imóveis que atendam às características

e requisitos previstos neste Termo de Referência.

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

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

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

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

**11.8. CRITÉRIOS DE ACEITE DAS PROPOSTAS**

**11.8.1.** As propostas apresentadas deverão conter o valor de venda proposto e as características estruturais do imóvel, na forma do Anexo 2;

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

- a) Metragem total do imóvel;
- b) Porcentagem de área edificável do imóvel;
- c) Existência de infraestrutura de serviços públicos e urbanização (energia elétrica, saneamento básico – água e esgoto, vias de acesso e acesso à internet);
- d) Localização acessível às Rodovias (distância em metros);
- e) Prioridade para as áreas urbanas que estiverem inseridas nos zoneamentos de Especial interesse econômico, industrial e comercial,

conforme o plano diretor atual.

**11.8.3.** Caso necessário, será solicitado o auxílio da Comissão Permanente de Avaliação Valores Imobiliários do Município para realizar visita técnica analítica aos imóveis para confirmação das condições descritas nas propostas.

**11.8.4.** Os proprietários ou representantes dos imóveis deverão assegurar o acesso da Comissão Permanente de Avaliação Valores Imobiliários do Município às suas respectivas propriedades para realização da visita técnica analítica.

**11.8.5.** As visitas técnicas analíticas serão agendadas através de contato via e-mail ou telefone pela Comissão Permanente de Avaliação Valores Imobiliários do Município com os proprietários ou representantes dos imóveis.

**11.8.6.** O credenciamento geral de imóveis será publicado em 30 (trinta) dias corridos no JOM, contados do encerramento do prazo de análise das propostas e documentação.

## **12. DOS RECURSOS E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS**

**12.1.** Caberá recurso da decisão de credenciamento, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados da sua publicação.

**12.2.** Os recursos serão recebidos pela Comissão de Credenciamento, podendo ser apresentados presencialmente, entre 9:00 e 16:00, ou por meio do e-mail [assuntos.imobiliarios@codemar-sa.com.br](mailto:assuntos.imobiliarios@codemar-sa.com.br), a qual caberá realizar o juízo de admissibilidade e apreciar o mérito do requerimento



recursal, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, a contar do final do prazo a que se refere o item 12.1.

- 12.3.** Acolhidas as razões do recorrente pela Comissão de Credenciamento, a decisão será disponibilizada no sítio eletrônico da CODEMAR e publicada na imprensa oficial (JOM).
- 12.4.** Caso mantida a decisão da Comissão quanto ao não credenciamento da área, o recurso será submetido à apreciação do Diretor de Assuntos Imobiliários da CODEMAR, que, no prazo máximo de 2 (dois) dias, ratificará ou reformará a decisão Comissão de Credenciamento.
- 12.5.** Os pedidos de esclarecimentos poderão ser realizados por qualquer pessoa, protocolados em meio físico junto à Comissão de Credenciamento da CODEMAR, e eletronicamente por meio do endereço de e-mail [assuntos.imobiliarios@codemar-sa.com.br](mailto:assuntos.imobiliarios@codemar-sa.com.br).
- 12.6.** Os pedidos de esclarecimentos e as impugnações deverão ser encaminhados até 5 (cinco) dias antes do encerramento do prazo para apresentação dos documentos de habilitação e propostas.
- 12.7.** Nos pedidos de esclarecimentos e de impugnação encaminhados, os interessados deverão se identificar (CNPJ, razão social e nome do representante legal, se pessoa jurídica e nome e CPF para pessoa física) e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail).
- 12.8.** Os pedidos de impugnações e esclarecimentos, bem como as respectivas respostas, as quais devem ocorrer em até 3 (três) dias, serão

divulgados pela CODEMAR por meio de seu sítio eletrônico.

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

**12.10.** As respostas aos esclarecimentos emanados pela CODEMAR deverão ser aderidas ao edital de credenciamento, vinculando todos os interessados.

### **13. DO TERMO DE CREDENCIAMENTO**

**13.1.** Os proprietários, representantes legais ou procuradores dos imóveis cujas propostas forem habilitadas e credenciadas deverão assinar o Termo de Credenciamento, nos moldes do Anexo 8, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da publicação do resultado final, sob pena de decair o direito de credenciamento.

**13.2.** A homologação do credenciamento será efetivada em 3 (três) dias corridos contados do encerramento do prazo que trata o item 13.1.

**13.3.** O credenciado deverá manter, durante o prazo deste credenciamento, todas as condições de habilitação estabelecidas pela CODEMAR, sendo de sua responsabilidade informar à Companhia a venda do imóvel para terceiros, para fins de descredenciamento.

**13.4.** A gestão do credenciamento será realizada pela CODEMAR, por meio da Diretoria de Assuntos Imobiliários, sendo esta responsável pela

fiscalização e controle do credenciamento.

#### **14. DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E DA CONTRATAÇÃO**

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

**14.1.1.** De acordo com o planejamento do projeto, a pedido de outra Diretoria ou diretamente pela Diretoria de Assuntos Imobiliários será solicitada a indicação de imóvel em condições especificamente descritas.

**14.1.2.** O setor de áreas públicas em conjunto com a superintendência de aquisição de áreas realizará análise de adequação entre as áreas credenciadas e a demanda de projeto apresentada.

**14.1.3.** Após a análise a Diretoria Requisitante será informada da existência de área compatível com o projeto e, se houver, o apontamento da área selecionada para o projeto especificado.

**14.1.4.** Após aprovação da área indicada pela Diretoria Requisitante, a Comissão Permanente de Avaliação de Valores Imobiliários do Município fará análise de valor de mercado da área e emitirá parecer técnico conclusivo com o valor de mercado atualizado.

**14.1.5.** Caso a proposta da credenciada esteja dentro do valor identificado pela Comissão Permanente de Avaliação de Valores Imobiliários do Município, a aquisição do imóvel poderá ser efetuada pela CODEMAR.

**14.1.6.** Caso se verifique disparidade entre o valor da proposta e o valor da avaliação, será possibilitado aos proprietários do imóvel uma

readequação no valor de proposta, de modo a compatibilizá-la com o valor da avaliação realizada pela CODEMAR.

- 14.2.** A ordem de preferência para processos de aquisição dos imóveis credenciados será estabelecida de acordo com a necessidade estratégica da CODEMAR, no desenvolvimento de suas atribuições legais e estatutárias.
- 14.3.** As contratações só poderão ser efetivadas dentro do prazo de validade do credenciamento, devendo o credenciado se apresentar quando convocado no prazo a ser estabelecido em notificação própria, sob pena de ensejar o descredenciamento da área.
- 14.4.** A CODEMAR deverá emitir notificação e convocação ao credenciado quando houver demanda para aquisição de imóveis.
- 14.5.** A contar da convocação, ao credenciado caberá providenciar todos os documentos legais e necessários (dentro do prazo de validade), para a lavratura da escritura pública do imóvel a ser adquirido pela CODEMAR, cujo pagamento será condicionado ao ato da efetiva transferência da propriedade e da posse do imóvel, com o registro da escritura pública de transferência do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.
- 14.6.** A contratação oriunda do presente credenciamento só poderá ser celebrada após os procedimentos de autorização pelo Conselho de Administração de CODEMAR, mediante apresentação específica de demanda referente a cada um dos imóveis.
- 14.7.** Na apresentação para aprovação da aquisição do imóvel para o Conselho de Administração da CODEMAR deverá constar o relatório final de avaliação do imóvel emitido pela Coordenação de Avaliação de

Imóveis atestando o preço do referido imóvel.

- 14.8.** Registrada a ata de reunião do Conselho de Administração de autorização para aquisição de imóvel, constante no Parque Imobiliário constituído por este credenciamento, serão convocados para celebração de contrato aqueles cujos imóveis atendam à demanda específica da CODEMAR.
- 14.9.** O pagamento será realizado, preferencialmente, em parcela única, imediatamente depois da assinatura da escritura pública, por meio de transferência ou ordem bancária.
- 14.10.** O valor de pagamento referente à aquisição dos imóveis não poderá ser superior ao auferido pela Comissão Permanente de Valores Imobiliários na visita técnica, constante de seu Relatório Final acompanhado do parecer técnico.
- 14.11.** A CODEMAR assinará a escritura pública, após realizados todos os trâmites necessários previstos na legislação de regência e Regulamento Interno de Licitações e Contratos.
- 14.12.** O prazo de que dispõe o interessado para assinar o termo de contrato poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, desde que assim pleiteado durante o transcurso do prazo original e haja exposição de motivo justo, aceito pela CODEMAR.
- 14.13.** Depois de assinado por ambas as partes, o extrato de contrato será publicado no Jornal Oficial do Município (JOM) como condição de sua eficácia.

## **15. DAS PENALIDADES E DESCREDENCIAMENTO**

- 15.1.** Para fins do presente procedimento, estão vedados e são considerados atos lesivos à CODEMAR os seguintes:

(a) prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada;

(b) comprovadamente, financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos na Lei Anticorrupção (Lei Nº 12.846/13);

(c) comprovadamente, utilizar-se de interposta pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados.

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

(a) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público ou chamada pública;

(b) impedir, perturbar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público ou chamada pública;

(c) afastar ou procurar afastar interessados, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

(d) criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública, chamada pública, celebrar contrato administrativo ou parceria societária;

(e) obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório

da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais.

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

I - Advertência.

II – Multa.

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

**15.4.** As sanções previstas no item 15.3. poderão ser aplicadas cumulativamente, tomando-se por base a gravidade da infração e os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade a serem observados em cada caso, assegurada a ampla defesa e o contraditório.

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

**15.6.** A aplicação de penalidade, bem como, eventual recurso obedecerão aos normativos internos da CODEMAR, em especial ao Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CODEMAR.

## **16. DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 16.1.** Fica expressamente assegurado à CODEMAR o direito de suspender, revogar ou anular o presente processo de credenciamento, mediante conveniência e oportunidade, sem que caiba aos interessados quaisquer direitos a reclamações ou indenizações.
- 16.2.** Os casos não previstos neste documento serão decididos pela CODEMAR, por intermédio da Diretoria de Assuntos Imobiliários.
- 16.3.** O interessado deverá ser responsável pela veracidade, fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento.
- 16.4.** A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a rejeição de seu pedido de credenciamento ou, se já credenciado, o descredenciamento, além da adoção das medidas legais cabíveis.
- 16.5.** Na contagem dos prazos, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.
- 16.6.** Caso o vencimento de prazos coincida com fim de semana, feriado ou dia em que não houver expediente na CODEMAR, será ele prorrogado para o primeiro dia útil seguinte.

## **17. DOS ANEXOS**

- 17.1.** São parte do presente Termo de Referência integrando-o de forma plena, os seguintes ANEXOS:

Anexo 2. Proposta Comercial;  
Anexo 3. Características Estruturais do Imóvel;  
Anexo 4. Declaração de Abatimento de Dívidas Tributárias;  
Anexo 5. Declaração de Anuência;



Anexo 6. Declaração de Não Parentesco;  
Anexo 7. Termo de Recebimento de Proposta;  
Anexo 8. Análise de Habilitação;  
Anexo 9. Verificação das Características Estruturais do Imóvel;  
Anexo 10. Termo de Credenciamento;

Maricá, 03 de outubro de 2025.

**Rebeca Fernandes Rodrigues**  
Coordenadora - Matrícula nº 1200727

Aprovo o Termo de Referência, nos termos da Lei Federal nº 13.303/2016 e Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CODEMAR.

**Renata Barroso**  
Diretora de Assuntos Imobiliários  
Matrícula 1200860

**ANEXO 2**  
**PROPOSTA COMERCIAL**

DADOS DO PROPONENTE			
NOME:			
CPF:		IDENTIDADE:	
ENDEREÇO:			
TEL.:		EMAIL:	
DADOS DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL			
NOME:			
CPF:		IDENTIDADE:	
ENDEREÇO:			
TEL.:		EMAIL:	
DADOS DO IMÓVEL:			
MATRÍCULA:			
LOCALIZAÇÃO:			
DESCRIÇÃO:			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:			
VALOR DE VENDA:			
VALIDADE DA PROPOSTA:			
DATA:			
ASSINATURA			

### **ANEXO 3**

#### **CARACTERÍSTICAS ESTRUTURAIS DO IMÓVEL**

Os proponentes devem preencher de forma clara todas as informações abaixo, indicando as características estruturais do imóvel:

Metragem total do imóvel	
Porcentagem de área edificável do imóvel	
Distância em metros entre o imóvel e as Rodovias	
Existência de abastecimento de água no imóvel	
Existência de rede de esgoto no imóvel	
Existência de vias de acesso ao imóvel	
Existência de serviços de internet no imóvel	
Existência de energia elétrica no imóvel	

**ANEXO 4**  
**DECLARAÇÃO DE ABATIMENTO DE DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS**

\_\_\_\_\_(nome da pessoa física ou jurídica), inscrita no CNPJ/CPF sob nº \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal, Sr.(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ Órgão expedidor \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, DECLARA para devidos fins que tem ciência de que eventuais dívidas tributárias que recaiam sobre o imóvel serão integralmente abatidas do valor a ser pago pela CODEMAR.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.  
(Local e data)

**ANEXO 5**  
**DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA**

\_\_\_\_\_ (nome do herdeiro ou legatário),  
inscrito(a) no CNPJ/CPF sob nº \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº  
\_\_\_\_\_ órgão expedidor \_\_\_\_\_, DECLARA anuência e concordância com a  
participação do imóvel \_\_\_\_\_ (endereço do imóvel) no credenciamento  
referente à chamada pública \_\_\_\_ para eventual aquisição do imóvel por parte da CODEMAR.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.  
(Local e data)

**ANEXO 6**  
**DECLARAÇÃO DE NÃO PARENTESCO**

\_\_\_\_\_ (nome do herdeiro ou legatário), inscrito(a) no CNPJ/CPF sob nº \_\_\_\_\_, portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ órgão expedidor \_\_\_\_\_, DECLARO para todos os efeitos legais, que NÃO possuo cônjuge, companheiro ou parente afim até o terceiro de grau de servidores públicos ocupantes dos cargos de Prefeito, Vice-Prefeito, Vereadores, Secretários, Subsecretários, Presidentes e Diretores de órgãos de toda a Administração Pública Municipal de Maricá. Por ser expressão fiel da verdade, firmo a presente Declaração assumindo as consequências civis, penais e administrativas sobre eventual falsidade do que for relatado.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.  
(Local e data)

**ANEXO 7**  
**TERMO DE RECEBIMENTO DE PROPOSTA**

A COMISSÃO DE CREDENCIAMENTO recebeu em \_\_/\_\_/\_\_ às \_\_h\_\_ Envelope Lacrado contendo Proposta para Chamada Pública nº \_\_/20\_\_, objeto credenciamento de propostas para futuras aquisições de áreas urbanas e/ou rurais localizadas nos seguintes locais: \_\_\_\_\_, no Estado do Rio de Janeiro, visando promover o desenvolvimento urbano e econômico do Município de Maricá, do(a) Sr(a). \_\_\_\_\_, CPF n.º \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Representante da Comissão de Credenciamento  
(inserir nome e matrícula)

**ANEXO 8**  
**ANÁLISE DE HABILITAÇÃO**

DOCUMENTO	SIM	NÃO	NÃO SE APLICA	PRAZO
Certidão de Ônus do Registro Geral de Imóveis ou Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, constando a matrícula atualizada e a propriedade em nome dos interessados, com data de expedição não anterior a 30 (trinta) dias;				
Certidão Negativa Conjunta de Imóvel Rural (ITR, INCRA etc.) – CCIR atualizada dentro do período de validade, para os imóveis rurais;				
Certidão de situação fiscal junto ao Município de Maricá relativa à IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais tributos que incidam sobre o imóvel, para imóveis urbanos;				
Certidão de distribuição de ações reais e reipersecutórias;				
Cópia de Convenção de Condomínio e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se o imóvel for em condomínio edilício;				
Georreferenciamento do imóvel em caso de imóveis rurais;				



Apresentar planta de situação do imóvel em caso de imóveis urbanos;				
Cópias autenticadas dos documentos de identificação, cédula de identidade e CPF, tratando-se de pessoas físicas; dos atos constitutivos atualizados acompanhados dos documentos de identificação dos sócios, bem como do representante legal, para pessoas jurídicas; e do termo de nomeação de Inventariante, acompanhado dos documentos de identificação, no caso de espólios;				
Declaração de todos os herdeiros e legatários de anuência à participação no credenciamento, quando for o caso de imóvel em espólio;				
Comprovação do compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados, com indicação do responsável e representante do consorcio, acompanhado de copias autenticadas dos documentos de identificação de cada consorciado;				
Comprovante de residência ou sede;				
Certidão de Interdição, Tutela e Curatela – RCPN para pessoas físicas;				
Certidão de Falência ou Concordância;				
Prova e Regularidade para com a Fazenda Municipal (certidão quanto a Tributos Municipais), do domicílio do proprietário ou da sede do imóvel.				

**PARECER DA COMISSÃO:**

---

**COMISSÃO:**

---

**Nome**

Cargo

Matrícula

---

**Nome**

Cargo

Matrícula

---

**Nome**

Cargo

Matrícula

**ANEXO 9**  
**VERIFICAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS ESTRUTURAIS DO IMÓVEL**

<b>DADOS DO PROPONENTE</b>	
Nome:	

<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b>	
Matrícula:	
Localização:	

<b>VISTORIA</b>		
<b>Informação do proponente</b>		<b>Verificação</b>
		<b>o</b>
Porcentagem de área edificável do imóvel		
Distância em metros entre o imóvel e as Rodovias		
Existência de abastecimento de água no imóvel		
Existência de rede de esgoto do imóvel		
Existência de vias de acesso ao imóvel		
Existência de serviços de internet no imóvel		
Existência de energia elétrica no imóvel		
Metragem total do imóvel		
Percentual da metragem do imóvel em Maricá		

Legenda: ✓ Conforme.  
✗ Não Conforme.

**PARECER DA COMISSÃO:**

---

---

---

**COMISSÃO:**

---

**Nome**

Cargo

Matrícula

---

**Nome**

Cargo

Matrícula

---

**Nome**

Cargo

Matrícula

---

**Nome**

Cargo

Matrícula

---

**Nome**

Cargo

Matrícula

**ANEXO 10**  
**TERMO DE CREDENCIAMENTO**

Através do presente documento, a Companhia de Desenvolvimento de Maricá S.A – CODEMAR credencia \_\_\_\_\_ (qualificar pessoa física ou jurídica), proprietário (a) do imóvel situado à \_\_\_\_\_.

O referido imóvel passa a compor o Parque Imobiliário oriundo da Chamada Pública n.º \_\_\_\_, realizada no âmbito do processo administrativo de n.º \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.  
(Local e Data)