

EDITAL DE CHAMAMENTO
PÚBLICO Nº 04/2025

1. INTRODUÇÃO

1.1. A Companhia de Desenvolvimento de Maricá S.A - CODEMAR, inscrita no CNPJ sob o nº 20.0009.382/0001-21, **TORNA PÚBLICO** que, com fulcro na Lei Federal nº 13.303/2016, promoverá o **credenciamento de propostas para futuras aquisições de áreas urbanas e/ou rurais localizadas** no Município de Maricá, visando promover o desenvolvimento urbano e econômico do município, conforme condições previstas neste edital e respectivos anexos, por meio do Processo Administrativo nº 0007243/2025.

1.2. O presente edital e seus anexos poderão ser examinados e/ou obtidos por meio de solicitação presencial junto à Comissão de Credenciamento, a partir de 24/10/2025, 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 09h às 16h, pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da publicação do presente, ou através de solicitação via e-mail: assuntos.imobiliarios@codemar-sa.com.br, bem como no site da CODEMAR: www.codemar-sa.com.br, sem prejuízo da publicação no JOM – Jornal Oficial de Maricá.

2. OBJETO

2.1. O objeto deste instrumento é o credenciamento de áreas urbanas e/ou rurais localizadas no Município de Maricá, conforme demonstrativo no quadro abaixo, para eventuais aquisições pela CODEMAR, conforme interesse desta, para a promoção e fomento ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.

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 ÁGUIAS	2.000 m²
PARQUE NINCI	2.000 m²	JARDIM INTERLAGOS	2.000 m²	RINCÃO MIMOSO	2.000 m²

PONTA GROSSA	2.000 m ²	BALNEÁRIO BAMBUÍ	2.000 m ²	BARROCO	2.000 m ²
ARAÇATIBA	2.000 m ²	PINDOBAL	2.000 m ²	JARDIM ATLÂNTICO CENTRAL	2.000 m ²
JACAROÁ	2.000 m ²	CAJÚ	2.000 m ²	JARDIM ATLÂNTICO LESTE	2.000 m ²
BARRA DE MARICÁ	2.000 m ²	VALE DA FIGUEIRA	2.000 m ²	JARDIM ATLÂNTICO OESTE	2.000 m ²
ZACARIAS	2.000 m ²	MANOEL RIBEIRO	2.000 m ²	CAJUEIROS	2.000 m ²
RESTINGA DE MARICÁ	2.000 m ²	BANANAL	2.000 m ²	ITAOCAIA VALLEY	2.000 m ²
RETIRO	2.000 m ²	ESPRAIADO	2.000 m ²		
CAMBURI	2.000 m ²	3º DISTRITO	METRAGEM MINIMA		
PINDOBAS	2.000 m ²	INOÃ	2.000 m ²		
SÃO JOSÉ DO IMBASSAÍ	2.000 m ²	CHÁCARAS DE INOÃ	2.000 m ²		
CAXITO	2.000 m ²	CALABOCA	2.000 m ²		
UBATIBA	2.000 m ²	SPAR	2.000 m ²		
PILAR	2.000 m ²	SANTA PAULA	2.000 m ²		
LAGARTO	2.000 m ²				
SILVADO	2.000 m ²				
CONDADO DE MARICÁ	2.000 m ²				

2.2. Os imóveis que estejam localizados na “zona da orla urbanizada” maricaense poderão ser credenciados, independentemente do bairro aos quais pertençam, desde que possuam também a metragem mínima de 2.000 m².

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 números 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 LII; 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, mostrasse 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 um novo Chamamento Público, 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 será regida pelas disposições contidas na Constituição Federal, especificamente os princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, moralidade e eficiência, na Lei Federal nº 13.303/2016 e alterações posteriores, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CODEMAR, bem como nas condições estabelecidas neste edital de Chamada Pública, seus anexos e demais normas aplicáveis à espécie, que são parte integrante do presente instrumento edilício, como se nele estivessem transcritas e às quais as partes, desde já, sujeitam-se incondicionalmente.

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

5. DO PROCEDIMENTO DE CREDENCIAMENTO

5.1. Os interessados poderão se credenciar, apresentando suas propostas e os documentos de habilitação, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da publicação do edital, junto à 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. 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.

5.3. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

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

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

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

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

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

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

5.3.7 Não poderão participar deste credenciamento proprietários de imóveis que sejam cônjuge, companheiro ou parente 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.

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

5.3.8.1 Declaradas inidôneas por ato do Poder Público;

5.3.8.2 Com falência declarada, salvo se em recuperação judicial;

5.3.8.3 Em dissolução ou liquidação;

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

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

6. DAS PROPOSTAS

6.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PARA CREDENCIAMENTO

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

6.2. PROPOSTAS

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

6.2.2. A proposta e a documentação de habilitação deverão ser entregues em 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

6.2.3. A proposta deverá ser apresentada em conformidade com o modelo constante do Anexo 1 - Modelo de Proposta, devendo conter:

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

6.2.3.2. O preço proposto (valor de venda) em real (R\$) 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.

- 6.2.3.3. Informações adicionais do imóvel, podendo ser preenchido o campo “informações complementares” do anexo mencionado ou em formato de memorial descritivo, elaborado de forma objetiva;
- 6.2.3.4. O prazo de validade da proposta, que não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias, contados da data fixada para entrega da proposta;
- 6.2.3.5. Em hipótese alguma poderá ser alterado o conteúdo da proposta apresentada, seja com relação ao valor, prazo de validade ou qualquer condição que importe modificação de seus termos originais, ressalvadas apenas aquelas destinadas a sanar evidentes erros materiais, alterações estas que serão avaliadas pela Comissão de Credenciamento;
- 6.2.3.6. A entrega da proposta e dos documentos deverá ser feita pelo proprietário ou pelo representante legal, apresentando procuração específica para esse fim;
- 6.2.3.7. 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;
- 6.2.3.8. No momento da entrega da proposta, será fornecido ao proponente cópia de termo de recebimento, nos moldes do Anexo 5 do edital.

7. DO PROCEDIMENTO DE HABILITAÇÃO

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

- 7.1.1. As certidões apresentadas pelos interessados deverão ter sua autenticidade devidamente conferida e acostada ao processo pela Comissão de Credenciamento;
- 7.1.2. Sempre que necessário, a Comissão de Credenciamento poderá exigir informações complementares e realizar diligências a fim de viabilizar o adequado exame da proposta e verificar a autenticidade de documentos e informações prestadas;
- 7.1.3. A Comissão de Credenciamento verificará todos os documentos apresentados e na ausência ou omissão de qualquer informação realizará buscas, inclusive em sites de órgãos oficiais, a fim de confirmar que o interessado não se enquadra em alguma das situações que impossibilitam o credenciamento;
- 7.1.4. O prazo para análise documental será de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de encerramento do prazo de apresentação do Envelope Proposta e Documentos de Habilitação, salvo situação excepcional, devidamente justificada pela Comissão de Credenciamento, mediante ato público;

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

7.2. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

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

7.2.1.1. 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;

7.2.1.2. Planta Georreferenciada com as coordenadas dos vértices do imóvel;

7.2.1.3. 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;

7.2.1.4. Comprovante de residência ou sede;

7.2.1.5. Declaração de todos os herdeiros e legatários de anuência à participação no credenciamento, quando for o caso de imóvel em espólio;

7.2.1.6. Comprovação do compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados, com indicação do responsável e representante do consórcio, acompanhado de cópias autenticadas dos documentos de identificação de cada consorciado;

7.2.1.7. Certidão de interdição, tutela e curatela – RCPN para pessoas físicas;

7.2.1.8. Certidão de falência ou concordata;

7.2.1.9. No caso de procurador, procuração específica e documentação do procurador.

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

7.2.2. 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;

7.2.3. Os interessados deverão apresentar as declarações nos moldes dos Anexos 3 e 4 do edital;

7.2.4. Os interessados deverão apresentar a declaração de não parentesco – Anexo 5;

7.2.5. 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:

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

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

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

7.2.5.4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

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

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

7.2.5.7. 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;

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

7.2.5.9. Georreferenciamento registrado pelo INCRA com as coordenadas dos vértices do imóvel em caso de imóveis rurais;

7.2.6. 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;

8. ACEITE DAS PROPOSTAS

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

8.2. O aceite das propostas será objetivo, razão pela qual a Comissão de Credenciamento, realizá-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 deste edital.

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

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

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

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

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

8.8. CRITÉRIOS DE ACEITE DAS PROPOSTAS

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

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

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

8.8.3. 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.

8.8.4. 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.

8.8.5. 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.

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

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

8.8.8. Os recursos apresentados serão recebidos pela Comissão de Credenciamento, entre 9:00 e 16:00, a qual caberá realizar o juízo de admissibilidade e apreciar o mérito do requerimento recursal, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis da sua protocolização.

8.8.9. Acolhidas as razões do recorrente pela Comissão de Credenciamento, a decisão será disponibilizada no sítio eletrônico da CODEMAR e publicada na imprensa oficial (JOM).

8.8.10. 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 3 (três) dias úteis, ratificará ou reformará a decisão Comissão de Credenciamento.

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

9. DO TERMO DE CREDENCIAMENTO

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

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

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

9.4. A gestão do credenciamento será realizada pela CODEMAR, por meio da Diretoria de Assuntos Imobiliários, sendo esta responsável pela fiscalização e controle do credenciamento.

10. DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E DA CONTRATAÇÃO

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

10.1.1. 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.

10.1.2. 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.

10.1.3. 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.

10.1.4. 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.

- 10.1.5. 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.
- 10.1.6. 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.
- 10.2. 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.
- 10.3. As contratações só poderão ser efetivadas dentro do prazo de validade do credenciamento, devendo o credenciado se apresentar no prazo estabelecido em notificação ou convocação, sendo que o não atendimento, no prazo, ensejará desistência, viabilizando a convocação do próximo credenciado que atenda aos interesses específicos e delineados da CODEMAR.
- 10.4. A CODEMAR deverá emitir notificação e convocação ao credenciado quando houver demanda para aquisição de imóveis.
- 10.5. 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.
- 10.6. O pagamento será realizado, preferencialmente, em parcela única, imediatamente depois da assinatura da escritura pública, por meio de transferência ou ordem bancária.
- 10.7. 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.
- 10.8. A CODEMAR assinará a escritura pública, após realizados todos os trâmites necessários previstos na legislação de regência e Regulamento Interno de Licitações e Contratos.
- 10.9. 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.
- 10.10. Depois de assinado por ambas as partes, o extrato de contrato será publicado no Jornal Oficial do Município (JOM) como condição de sua eficácia.

11. DOS ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES AO EDITAL

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

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

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

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

11.5. Acolhidos os embasamentos dos esclarecimentos e impugnações, 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.

11.6. As respostas às impugnações e esclarecimentos emanados pela CODEMAR serão aderidas ao presente edital, vinculando todos os interessados.

12. DAS PENALIDADES E DESCRENCIAMENTO

12.1. 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.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. As sanções previstas no item 12.3. 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.

12.5. 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.

12.6. A aplicação de penalidade, bem como, eventuais recursos obedecerão aos normativos internos da CODEMAR, em especial ao Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CODEMAR.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. 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.

13.2. Os casos não previstos neste edital serão decididos pela CODEMAR, por intermédio da Diretoria de Assuntos Imobiliários.

- 13.3. Compete aos interessados realizar minucioso exame do edital e seus anexos.
- 13.4. O interessado é responsável pela veracidade, fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a rejeição de seu pedido de credenciamento ou, se já credenciado, o descredenciamento.
- 13.5. Na contagem dos prazos, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.
- 13.6. 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.
- 13.7. São parte do presente Edital integrando-o de forma plena, os seguintes ANEXOS:
- Anexo I. Termo de Referência
 - Anexo II. Proposta Comercial;
 - Anexo III. Características Estruturais do Imóvel;
 - Anexo IV. Declaração de Abatimento de Dívidas Tributárias;
 - Anexo V. Declaração de Anuência;
 - Anexo VI. Declaração de Não Parentesco;
 - Anexo VII. Termo de Recebimento de Proposta;
 - Anexo VIII. Análise de Habilitação;
 - Anexo IX. Verificação das Características Estruturais do Imóvel;
 - Anexo X. Termo de Credenciamento;

Maricá, 03 de outubro de 2025.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE MARICÁ

Angelo Dutra
Diretor de Administração