



## **EDITAL DE CHAMADA PÚBLICA - CREDENCIAMENTO Nº 01/2022**

A Prefeitura Municipal de Maricá por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos torna público que com base no art. 6 da Constituição da República Federativa do Brasil - CF e no caput do art. 25, da Lei Federal nº 8.666/93 promoverá o credenciamento de interessados em compor Parque Imobiliário para possíveis aquisições de imóveis residenciais pela Administração Pública a serem destinados às Políticas Habitacionais do Município, conforme condições previstas neste Edital e respectivos anexos, por meio do Processo Administrativo nº 0006269/2022.

### **1. RETIRADA DO EDITAL**

1.1. O presente Edital e seus anexos poderão ser examinados ou adquiridos, através de solicitação presencial junto a Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos de Maricá situada a Rua Alvarez de Castro, n. 586, CEP: 24900-880 – Centro - Maricá - RJ, no horário de segunda a sexta-feira da 08h00min às 17h00min, ou através de solicitação via e-mail: secretariahabitacao@marica.rj.gov.br, bem como, no site do município: www.marica.rj.gov.br.

### **2. OBJETO**

2.1. O objeto deste instrumento é o credenciamento de imóveis residenciais em área urbana, de interessados em compor Parque Imobiliário para possíveis aquisições pela Prefeitura Municipal de Maricá, conforme interesse da administração, para atendimento às Políticas Habitacionais do Município.

2.2. Tal objeto tem por OBJETIVOS PRINCIPAIS:

- a. promover o cadastro de imóveis para possível aquisição pelo município, a fim de fomentar a moradia para famílias de baixa renda, possibilitando sua inserção em área urbana já estruturada se coadunando às novas perspectivas habitacionais, com aproveitamento de imóveis subutilizados (vazios, ociosos), mitigando a quantidade de ocupações irregulares e eventuais gastos de infraestrutura com a engenharia de Empreendimentos Habitacionais assim como implantações de equipamentos públicos nessas regiões;
- b. possibilitar, mediante o cadastro de imóveis, dados necessários para o planejamento e desenvolvimento das políticas públicas habitacionais, no que tange a moradia digna para as famílias em situação de vulnerabilidade.

2.3. A consecução dos objetivos se dará por intermédio dos imóveis que preencham os requisitos previstos neste Edital e Anexo I – Termo de Referência, que possam ser adquiridos pela



administração, após autorização legislativa na forma do artigo 156 da Lei Orgânica Municipal, mediante remuneração com base nos critérios fixados pela administração.

### 3. DO PERÍODO E DO LOCAL DE CREDENCIAMENTO

3.1. O prazo de vigência deste credenciamento é de 12 (doze) meses a contar da sua publicação, podendo ser prorrogado por igual período, conforme necessidade da administração.

3.2. Os interessados poderão se credenciar, apresentando suas propostas e os documentos de habilitação no prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da publicação do edital, junto a Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos situada a Rua Alvarez de Castro, n. 586, CEP: 24900-880, de segunda à sexta-feira, no horário de 8h às 17h.

### 4. FONTE DE RECURSOS

4.1. As despesas com os contratos decorrentes deste credenciamento correrão por conta da seguinte dotação:

- Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, por meio do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Maricá.
- Programa de trabalho: 76.01.16.482.0032.2.034
- Código de despesa: 4.4.90.61
- Fonte de recurso: 206 ou 236

### 5. DO VALOR

5.1. O limite total global estimado para as eventuais aquisições é de **R\$ 16.626.250,00** (Dezesseis milhões, seiscentos e vinte e seis mil e duzentos e cinquenta reais).

5.2. O valor unitário a ser pago em cada imóvel a ser adquirido pelo Município corresponderá a avaliação realizada pela Comissão Técnica, que não poderá exceder o montante de **R\$ 210.500,00 (duzentos e dez mil e quinhentos reais)** para apartamento/casa de 02 quartos, e o de **R\$ 353.750,00 (trezentos e cinquenta e três mil e setecentos e cinquenta reais)** para apartamento/casa de 03 quartos, respectivamente.

### 6. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL PARA CREDENCIAMENTO

6.1. O imóvel a ser credenciado para eventual aquisição por parte do Município 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 e concretizar a transferência de propriedade, após os devidos procedimentos de autorização legislativa.

6.2. O imóvel deverá atender ainda os critérios a seguir:

6.2.1. Ser novo ou usado;



6.2.2. Estar localizado em área urbana consolidada podendo ser distribuído em pavimentos diferentes, cujos ambientes e demais dependências estejam em boas condições de uso/habitabilidade, conforme especificado neste Edital e Anexo I - Termo de Referência.

6.2.3. Ser exclusivamente residencial e não de uso misto;

6.2.4. Possuir cômodos que atendam o mínimo de necessidades (sala, quarto(s), cozinha e banheiro) podendo ser:

a. com 02 (dois ) dormitórios, área construída mínima de 45m<sup>2</sup>;

b. com 03 (três ) dormitórios e área construída mínima de 65m<sup>2</sup>;

6.2.5. Situado em local assistido por sistema de transporte público.

6.3. O imóvel não poderá estar localizado em área situada em faixas “non aedificandi” ao longo das estradas municipais, oleodutos, gasodutos, linhas férreas, avenidas e faixas marginais às estradas estaduais, federais, e ainda em faixas de domínio das concessionárias;

## **7. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO CREDENCIAMENTO**

7.1. Poderão participar deste Credenciamento pessoas jurídicas ou físicas proprietárias de imóveis localizados no Município de Maricá/RJ que preencham todas as condições previstas neste Edital, incluídos seus anexos, e na legislação pertinente.

7.2. Não poderá participar deste Credenciamento, proprietários de imóveis que sejam, cônjuge, companheiro ou parente e afim até o terceiro grau de servidores da Secretaria de Habitação e Assentamento Humanos, nos termos da legislação Municipal.

7.3. Será vedada a participação no credenciamento de pessoas jurídicas:

I. Declaradas inidôneas por ato do Poder Público;

II. Com falência decretada salvo em recuperação judicial e/ou extrajudicial;

III. Em dissolução ou em liquidação;

IV. Suspensa de licitar e contratar com a Administração Municipal de Maricá;

7.4. A participação neste certame implica ciência e concordância do interessado com todos os termos do Edital, inclusive as condições traçadas para a possível contratação.

## **8. PROPOSTA E DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA O CREDENCIAMENTO (DA HABILITAÇÃO)**



8.1. Os interessados no credenciamento deverão apresentar, em conjunto, a proposta e a documentação de habilitação para fins de avaliação dos atendimentos aos requisitos deste Edital e seus Anexos.

8.2. A proposta deverá ser apresentada em conformidade com o modelo constante no Termo de Referência (Anexo III - Modelo de Proposta), devendo conter:

- a. identificação do(s) proprietário(s) do imóvel, e, se for o caso, do(s) seu(s) procurador(es), com nome legível e assinatura;
- b. o preço proposto (valor de venda), em Real (R\$), até o limite estabelecido no item 5 deste Edital;
- c. demonstração das características e condições mínimas do imóvel a ser credenciado, com apresentação de fotos recentes, internas e externas;
- d. 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. Os interessados deverão apresentar os documentos abaixo listado **pertinente ao imóvel** a ser credenciado:

- a. Certidão do Registro Geral de Imóveis, constando a matrícula atualizada deste e indicação do atual proprietário (Ex. inteiro teor, ônus reais, vintenária e outras);
- b. Certidão de distribuição de ações reais e reipersecutórias que possa pesar sobre o imóvel;
- c. Certidão de situação fiscal junto ao Município de Maricá relativa IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais tributos que incidam sobre o imóvel, acompanhada da declaração prevista no item 8.5 "f" deste Edital, na existência de débito junto a esta Municipalidade;
- d. Habite-se/Aceite-se fornecido pela Prefeitura Municipal registrado no competente Serviço de Registro de Imóveis, quando existir;
- e. Informação básica do imóvel junto à prefeitura, com os dados sobre Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Zoneamento Urbano, Área Construída, entre outras informações relevantes a serem consideradas na avaliação do imóvel;
- f. Cópia de Convenção de Condomínio e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se o imóvel for em condomínio;
- g. Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico, com firma reconhecida, se o imóvel for em condomínio;



h. Comprovante de quitação do abastecimento de água e energia elétrica, quando houver, ou declaração com a devida justificativa pela não apresentação;

8.4. Deverá ser apresentado ainda os respectivos **documentos do(s) proprietário(s)** do imóvel:

- a. Cópia dos documentos de identificação se tratando de pessoa física, Carteira de Identidade e CPF, e se tratando de pessoa jurídica o respectivo ato constitutivo e eventuais modificações acompanhado dos documentos de identificação dos sócios, bem como do representante legal, se for o caso;
- b. Certidão de Nascimento (solteiro) ou Casamento (se casado) acompanhado do respectivo documento de identificação do cônjuge, de acordo com o caso;
- c. Comprovante de residência;
- d. Certidão referente ações cíveis e de executivos fiscais;
- e. Certidão da Justiça Federal;
- f. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;
- g. Certidão negativa de débitos trabalhistas;
- h. Certidão de interdição, tutela e curatela - RCPN;
- i. Certidão de falência ou concordata e negativa de FGTS, em se tratando de empresa;
- j. Registro comercial no caso de empresa individual;
- k. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- l. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

8.5. Para fins de credenciamento **caberá ao proprietário** apresentar as seguintes **declarações**:

- a. que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de aquisição, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;
- b. que não pesa contra si, declaração de inidoneidade, expedida por órgão da Administração Pública de qualquer esfera do governo;
- c. afirmando a veracidade dos documentos apresentados, a sujeição aos termos do presente Edital;
- d. anuindo/concordando com as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos;
- e. dando ciência que eventuais dívidas tributárias que recaiam sobre o imóvel serão abatidas do



valor a ser pago por esta Municipalidade pela aquisição.

8.6. As certidões deverão estar no prazo de validade indicado na mesma. Inexistindo o prazo será considerado válida aquelas emitidas com até 90 (noventa) dias a contar da sua data de emissão;

8.7. As certidões relativas aos proprietários, quando couber, deverão ser emitidas no Município de Maricá e no local onde este reside, bem como em nome do cônjuge, caso seja casado;

8.8. Os interessados poderão apresentar as declarações nos moldes dos Anexos do Termo de Referência.

8.9. No caso de representação do(s) proprietário(s) caberá ser apresentado o(s) respectivo(s) instrumento(s) de mandato(s), com poderes específicos para representá-lo(s) em relação a este credenciamento.

## **9. FORMA DE APRESENTAÇÃO DO REQUERIMENTO E DOCUMENTAÇÃO**

9.1. Os interessados deverão apresentar os documentos referidos no item 8 deste Edital junto à Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos em envelope fechado e lacrado, devidamente identificado com os dados a seguir:

Ao Município de Maricá/RJ Credenciamento n. XX/XXXX Envelope de Proposta/Documentação Endereço do Imóvel: Nome do Proprietário:
---

9.2. Ressalvados os documentos elaborados e firmados pelo próprio interessado, todos os demais necessários ao credenciamento podem ser apresentados em versão original, por cópia autenticada por tabelião de notas ou, ainda, por cópia simples, a ser autenticada por servidor da Administração mediante apresentação do original para conferência;

9.3. Em caso de apresentação de documentos originais estes farão parte do processo e não serão devolvidos.

9.4. Encerrado o prazo para entrega dos documentos de credenciamento, não será permitida a inclusão ou retirada de documentos, salvo justificativa devidamente motivada e autorizada pelo Secretário da Pasta.

## **10. PROCEDIMENTO DE ANÁLISE DA HABILITAÇÃO**

10.1. A habilitação dos interessados ao credenciamento será realizada pela Secretaria de Habitação por intermédio dos responsáveis legalmente instituídos (Técnicos/Comissão), e será realizado em duas etapas:



10.1.1. A primeira etapa consiste na análise da documentação (proposta e documentos - item 8 deste Edital) e consistirá no exame da conformidade da documentação apresentada pelo interessado com o exigido neste Edital, conforme segue:

- a. As certidões apresentadas pelos interessados deverão ter sua autenticidade devidamente conferida e acostada ao processo pelos responsáveis;
- b. Sempre que necessário, os responsáveis pela análise poderão exigir informações complementares e realizar diligências a fim de viabilizar o adequado exame da proposta e verificar a autenticidade de documentos e informações prestadas.
- c. Os responsáveis pela análise deverão verificar 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;
- d. O prazo para análise documental será de 30 dias úteis, contados da data de apresentação da proposta/documentos, salvo situação excepcional, devidamente justificada pelos responsáveis pela análise e ratificação do titular da pasta, mediante ato público.
- e. O resultado da análise documental será divulgada informando se a proposta/documentos apresentados do(s) imóvel(is) está(ão) apto(s) a prosseguir(em) para a próxima etapa do credenciamento, a ser publicada no sítio eletrônico do Município de Maricá (<https://www.marica.rj.gov.br>) e no Jornal Oficial do Município - JOM.
- f. Os interessados poderão recorrer do resultado protocolando o seu recurso junto a Secretaria de Habitação e Assentamento Humanos, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis contados do primeiro dia útil subsequente à data da divulgação, ficando, nesse período, autorizada vista ao seu processo na Secretaria.
- g. Os recursos interpostos em desfavor da análise documental/proposta deverão ser apreciados no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, podendo o técnico/avaliação reconsiderá-lo ou encaminhá-lo para análise da Autoridade Superior, que terá igual prazo para proferir a decisão.
- h. Os resultados dos recursos interpostos serão igualmente publicados no sítio eletrônico do Município de Maricá (<https://www.marica.rj.gov.br>) e no Jornal Oficial do Município - JOM indicando o(s) imóvel(is) apto(s) a prosseguir(em) na etapa subsequente do credenciamento.
- i. O recurso limitar-se-á a questões de habilitação, e caso sejam anexados documentos nesta fase a data para fins credenciamento será considerada a de interposição do recurso.
- j. Não serão admitidos:
  - a. recursos por via postal, fax ou correio eletrônico;
  - b. intempestivos, imotivados e meramente protelatórios;
  - c. mais de um recurso do interessado versando sobre o mesmo motivo de contestação.



10.1.2. A segunda etapa consistirá na visita Técnica/Vistoria a ser realizada in loco nos imóveis a serem credenciados pela Comissão Técnica instituída pela Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos com o intuito de confirmar as informações prestadas pelo interessado, por meio do preenchimento do Check list e emissão de parecer técnico nos moldes do Termo de Referência - TR, com as seguintes regras:

- a. A realização da visita técnica será agendada junto ao proprietário do imóvel por meio dos dados de contatos fornecidos na proposta, os quais devem permanecer atualizados por este, cuja inviabilidade de contato ensejará em comunicação no Jornal Oficial do Município para comparecimento à Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos no prazo de até 03 (três) dias úteis, implicando o não comparecimento em inabilitação.
- b. Poderá haver prorrogação do prazo para a realização da visita técnica para avaliação dos imóveis, a critério da administração, desde que justificado, em todas as hipóteses, o prazo não poderá ultrapassar a validade deste edital.
- c. Após a finalização da avaliação técnica do(s) imóvel(is) será(ão) divulgado(os) o(os) resultado(os), no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Maricá (<https://www.marica.rj.gov.br>) e no Jornal Oficial do Município - JOM.
- d. Os interessados poderão recorrer do resultado publicado em relação à Visita Técnica, apresentando suas razões devidamente fundamentadas e por escrito, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis contados do primeiro dia útil subsequente à data da divulgação, ficando, nesse período, autorizada vista ao seu processo na Secretaria de Habitação e Assentamento Humano.
- e. Após a finalização dos prazos recursais será divulgado o resultado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Maricá (<https://www.marica.rj.gov.br>) e no Diário Oficial do Município, contendo o endereço e localização do imóvel e o seu valor.

## **11. DO CREDENCIAMENTO**

11.1. Os imóveis habilitados nas etapas de análise documental e visita técnica, item 10 deste Edital, deverão assinar o Termo de Credenciamento no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da publicação do resultado final, sob pena de decair do direito de credenciamento.

11.2. Todos os interessados que satisfizerem os requisitos deste Edital serão credenciados, porém, não há obrigatoriedade de contratação;



11.3. 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 eventual venda do imóvel para terceiros, para fins de descredenciamento.

11.4. A Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, por meio da Comissão Técnica constituída, será responsável pela gestão do credenciamento, bem como responsável pela sua fiscalização e controle.

## **12. DO CONTRATO**

12.1. A contratação oriunda do presente credenciamento só poderá ser celebrada após os procedimentos de autorização legislativa, conforme dispõe o art. 156 da Lei Orgânica Municipal de Maricá e demanda da Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos e de acordo com previsões orçamentárias que não comprometa a adimplência da Prefeitura com os Credenciados.

12.2. Dada a publicidade da autorização legislativa para aquisição de imóveis, constante no Parque Imobiliário constituído por este credenciamento, poderão ser convocados para celebração de contrato aqueles que atendam às necessidades dos beneficiários das políticas habitacionais.

12.3. A ordem de preferência para processos de aquisição dos imóveis credenciados será estabelecida de acordo com a necessidade dos beneficiários cadastrados no Programa Habitacional, de modo a assegurar que esses permanecem próximos os equipamentos habituais (escola, trabalho entre outros), a ser identificado em relatório elaborado pelo Serviço Social da Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, salvaguardando o interesse público.

12.4. As contratações poderão ser efetivadas dentro do prazo de validade do credenciamento, e de acordo com a necessidade do Programas Habitacionais devendo o credenciado apresentar-se no prazo estabelecido em notificação ou convocação, cujo não atendimento no prazo ensejará em desistência, viabilizando a convocação do próximo credenciado, observada a ordem estabelecida no item 12.3 deste Edital.

12.5. A Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos deverá emitir notificação e convocação ao credenciado quando houver demanda para aquisição de imóveis.

12.6. A contar da assinatura do Contrato, ao credenciado caberá providenciar todos os documentos legais e necessários para a lavratura da escritura pública do imóvel a ser adquirido pelo Município, cujo pagamento será condicionado ao ato da efetiva transferência da propriedade e da posse do imóvel, com a entrega das chaves.

12.6.1. O pagamento será realizado em parcela única, imediatamente depois da assinatura da escritura pública, por meio de transferência ou ordem bancária, cabendo ao Município realizar o desconto de eventuais débitos tributários que incidirem sobre o imóvel, sendo facultativo ainda ao credenciado optar pela quitação de outros débitos tributários em seu nome nos moldes



do art. 170 do CTN

12.6.2. O valor de pagamento não poderá ser distinto do auferido pela Comissão Técnica na visita técnica, constante de seu Relatório Final acompanhado do parecer técnico e publicação.

12.7. O Município assinará a Escritura, após realizados todos os trâmites necessários, tais como, proposta, habilitação documental, vistoria e avaliação do imóvel, credenciamento pela autoridade competente e autorização legislativa.

12.8. 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 Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos.

12.9. Depois de assinado por ambas as partes, o extrato de contrato será publicado na imprensa oficial como condição de sua eficácia.

12.10. A publicação deverá ser realizada até, no máximo, o término do prazo previsto no art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

### **13. DOS ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES AO EDITAL**

13.1. Os pedidos de esclarecimentos e impugnações referentes ao presente credenciamento poderão ser realizados por qualquer pessoa e poderão ser protocolados em meio físico junto a Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, no endereço descrito no item 1 deste Edital e eletronicamente por meio do endereço de e-mail: secretariahabitacao@marica.rj.gov.br.

13.2. Os pedidos de esclarecimentos e as impugnações deverão ser encaminhados até cinco dias antes de encerrar o prazo para credenciamento descrito no item 3 deste Edital.

13.3. 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 CPF para pessoa física) e disponibilizar as informações para contato (endereço completo, telefone e e-mail).

13.4. Os pedidos de impugnações e esclarecimentos, bem como as respectivas respostas, serão divulgados pela Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, por meio do sítio eletrônico do Município de Maricá (<https://www.marica.rj.gov.br>) e/ou Jornal Oficial do Município - JOM.

13.5. Acolhido os embasamentos dos esclarecimentos e impugnações importará na invalidação exclusiva dos atos insuscetíveis de aproveitamento, cabendo a Secretaria de Habitação promover eventuais ajustes, se necessário, dando a devida publicidade do ato, com o restabelecimento de eventuais prazos.

13.6. As respostas às impugnações e esclarecimentos emanados pela Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos serão aderidas ao presente Edital, vinculando as partes (Município e interessados).



#### **14. DAS PENALIDADES E DESCRENCIAMENTO**

- 14.1. O credenciado ficará sujeito às penalidades previstas no artigo 87 da Lei n. 8.666/93 caso apresente documentação falsa exigida neste Edital e seus anexos, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude, não mantiver a proposta pelo período estipulado ou qualquer outro ato prejudicial ao credenciamento, sendo assegurado ao credenciado a prévia e ampla defesa.
- 14.2. O credenciado que injustificadamente recusar-se a assinar o termo de credenciamento e /ou possível contrato, dentro do prazo estabelecido, implicará em seu imediato descredenciamento.
- 14.3. A Administração fica assegurada o direito de revogar ou anular o presente processo de credenciamento, sem que caiba aos interessados quaisquer direitos a reclamações ou indenizações.

#### **15. DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 15.1. A Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos poderá, a qualquer momento, reavaliar o credenciamento, sendo-lhe facultado, suspendê-lo, sempre que ocorrer motivo que o justifique.
- 15.2. Os casos não previstos neste edital serão decididos pela Secretaria de Habitação e Assentamento Humanos.
- 15.3. Compete ao interessado fazer minucioso exame do Edital e seus anexos.
- 15.4. A apresentação do pedido de credenciamento vincula a interessada, sujeitando-a, integralmente, às condições deste edital.
- 15.5. 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.
- 15.6. Na contagem dos prazos, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.
- 15.7. Caso o vencimento coincida com fim de semana, feriado ou dia em que não houver expediente na Prefeitura, será ele prorrogado para o primeiro dia útil seguinte.
- 15.8. Por razões de interesse público devidamente comprovado, a Administração poderá revogar este Edital e os eventuais contratos dele decorrentes ou anulá-los por ilegalidade, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado, sem que tal ato gere obrigação de indenizar, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 59 da Lei nº 8.666/93.



Prefeitura de Maricá  
Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos  
www.marica.rj.gov.br

- 15.9. Este Edital será regido pelas regras e princípios de direito público, pela Constituição da República, pela Lei Federal nº 8.666/93, observadas as alterações posteriores, independente da transcrição, com disposições vigentes ao tempo da publicação deste ato. A Administração resolverá os casos omissos com base no ordenamento jurídico vigente.
- 15.10. Os esclarecimentos podem ser obtidos junto à Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos pelo telefone (21) 2637-2052, ramal 2501, em dias úteis, no horário das 08h00min às 17h00min, ou ainda por e-mail: secretariahabitacao@marica.rj.gov.br,
- 15.11. Fazem parte do presente Edital integrando-o de forma plena:

**ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA E SEUS ANEXOS.**

Maricá, 29 de novembro de 2022.

---

**Victor Dias Maia**  
**Secretário de Habitação e Assentamentos Humanos**



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO

1.1 O objeto deste instrumento é o credenciamento de imóveis residenciais em área urbana, de interessados em compor Parque Imobiliário para realização de possíveis aquisições pela Prefeitura Municipal de Maricá, conforme interesse da administração, para atendimento às Políticas Habitacionais do Município.

### 2. JUSTIFICATIVA

#### 2.1. O Direito à Moradia e a Política Habitacional

2.1.1. O processo de urbanização brasileira reflete as desigualdades sociais do país, sendo marcado por restrições das possibilidades de acesso à terra urbanizada e à moradia para a população de baixa renda, resultando em espaços segregados, onde uma parcela da população vive em habitações precárias, assentadas em áreas irregulares, de risco e ambientalmente frágeis, desprovidas de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos essenciais.

2.1.2. A precariedade das condições habitacionais e a exclusão sócio espacial são expressões diretas da ausência e/ou ineficácia das políticas habitacionais no país e retratam o cerceamento do direito à moradia, que compreende a habitação de forma ampla, voltada a atender satisfatoriamente às necessidades humanas.

2.1.3. A habitação popular, historicamente, produzida pelo poder público sempre foi erguida fora dos centros urbanos, comumente em terrenos carentes de infraestrutura, equipamentos públicos, serviços essenciais e oferta de emprego, ou seja, dificultando a saída dessas famílias da situação de vulnerabilidade.

2.1.4. Este modelo de produção habitacional adotado pelos entes públicos com redução dos custos, por meio da aquisição de terras longínquas e baratas, e produção em larga escala (construção de conjuntos em grandes lotes) contribui para o **agravamento do processo de periferização**, necessitando de novos instrumentos que permitam moradia adequada e bem localizada.

2.1.5. Neste contexto, se insere o desafio do Município em promover políticas habitacionais inovadoras capazes de contribuir com a redução do déficit habitacional sob a nova perspectiva



urbanística, com aproveitamento de áreas já ocupadas na cidade, que dispõem de infraestrutura, serviços e transportes.

2.1.6.O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS, Lei Federal nº 11.124/2005) e a Lei de Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos (Lei Federal nº 13.465/2017), são avanços significativos que trazem à baila o direito à moradia como questão central, apresentando institutos jurídicos importantes à sua concretização, tais como a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.<sup>1</sup>

2.1.7.Estudos<sup>2</sup> apontam que o Brasil tem mais de 6 milhões de imóveis desocupados, número superior ao déficit habitacional, que é de 5,4 milhões de unidades, revelando a necessidade de mapear as áreas em que estão situados tais imóveis e a maior concentração do déficit habitacional, para aplicação de políticas habitacionais de aproveitamento dessas áreas já ocupadas na cidades, que dispõem de infraestrutura urbana e serviços essenciais instalados.

2.1.8.O cenário atual desperta nos governos locais a necessidade de refletir se a construção de conjuntos habitacionais é a solução mais efetiva para o problema do déficit habitacional, que via de regra afeta famílias de baixa renda com ganhos mensais de até 03 (três) salários mínimos, que ocupam solos inapropriados e áreas de riscos, classificadas como habitações precárias/improvisadas, que passam a exigir do poder público maior atenção e ações para mitigar e corrigir os prejuízos com catástrofes naturais.

2.1.9.A realidade do Município de Maricá não se distancia do cenário brasileiro quanto a questão de déficit habitacional considerando a expansão imobiliária vivenciada<sup>3</sup> em áreas com infraestrutura estabelecidas e o aumento da “especulação imobiliária”, o que eleva o valor de venda e consequentemente a exclusão de parcela da população ao acesso a tais imóveis, posto as condições econômicas.

2.1.10.A expansão imobiliária, por sua vez, traz ao Município um paradoxo com a construção de novas casas e o aumento de moradias desabitadas, em razão de que, em muitas dessas, os

---

<sup>1</sup> Artigo 5º da Lei n. 10.257/2001 - Estatuto das Cidades.

<sup>2</sup>Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/513614/noticia.html?sequence=1>. Acesso em: Abr/2022.

<sup>3</sup> Disponível em: <https://creci-rj.gov.br/marica-vive-boom-imobiliario/> Acesso em 20/04/2022 / Disponível em: <https://www.marica.rj.gov.br/2021/05/04/prefeitura-atualiza-cadastro-imobiliario-com-uso-do-georreferenciamento-aereo/> Acesso em: Abr/2022.



proprietários, visando a valorização futura para venda com valores elevados, as deixam fechadas, descumprindo assim a função social da propriedade.

2.1.11. Situação que exige do Município ações com o intuito de “desatramancar” as maneiras de promover políticas habitacionais “inclusivas”, inserindo as famílias sem moradia em locais já habitáveis, sem distanciá-los da infraestrutura urbana já consolidada, mitigando a exclusão territorial e ocupações irregulares ou em áreas de riscos.

2.1.12. Neste contexto se insere a necessidade do Município em identificar os imóveis aptos à moradia imediata bem como a sua localização, para formação de Parque Imobiliário (cadastro) capaz de subsidiar futuras aquisições para atender as políticas habitacionais, cooperando para redução do déficit habitacional local, sob um novo conceito de produção habitacional, agregando melhorias em uma região já povoada ao invés de levar essas famílias para áreas que carecem de urbanização do “zero”.

2.1.13. A proposta com a formação do Parque Imobiliário é viabilizar de forma estruturada e ordenada a aquisição de imóveis, após as devidas tramitações legais - em especial autorização legislativa, por este Poder Público para serem destinados à população de menor renda o acesso à habitação digna, por meio de políticas públicas com viés inclusivo, mediante estratégia de inserção dessas famílias em áreas urbanas consolidadas, com transportes, posto de saúde, escolas entre outros.

2.1.14. O Município de Maricá tem adotado ações a fim de contribuir para o fortalecimento da Política Habitacional tais como: Habitação de Interesse Social (Lei n. 2.598.2015); Melhorias Habitacionais (Lei n. 2.810/2018); Locação Social (Lei n. 2.831/2018); Regularização Urbanística e Fundiária - "Programa Endereço Certo". Tais ações têm possibilitado à parcela da população ter acesso à moradia, sendo necessário ainda, **ampliar** o poder de atuação por meio de aproveitamento de imóveis já existentes que não estão atendendo a sua função social.

2.1.15. O desafio da Política Habitacional em Maricá é grande e tende a se ampliar com o crescimento populacional urbano, experimentado pelo município na última década (2010 a 2020), decorrente, principalmente, de fluxos migratórios originários de outras cidades do estado do Rio de Janeiro, com acréscimo de quase 30% (trinta por cento) de habitantes<sup>4</sup>.

2.1.16. Neste prisma, o Município deve buscar o desenvolvimento e a oferta de alternativas habitacionais, a fim de reduzir de forma efetiva o déficit e a inadequação de moradias, melhorando

---

<sup>4</sup> Disponível em <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/marica.html> Acesso em 20/04/2022



condições de vida e habitabilidade, inibindo a ocupação desordenada do solo e de áreas com risco ambiental e/ou social, garantindo o atendimento das funções sociais da cidade, da propriedade urbana e o direito à moradia digna, com o aproveitamento de construções já existentes diminuindo os vazios urbanos ( imóveis ociosos).

## 2.2. Do Credenciamento

2.2.1. O credenciamento apesar de não se tratar de uma modalidade de licitação é um procedimento auxiliar que vem contribuindo com o Poder Público quando este carece de realizar contratações simultâneas em condições padronizadas.

2.2.2. A lei n. 8.666/93 não tem previsão expressa quanto a sua formalização e realização, sendo modelado pela doutrina com base na inexigibilidade de licitação, pressupondo a pluralidade de interessados e a indeterminação do número exato de prestadores suficientes para a adequada prestação do serviço, de forma que quanto mais interessados na execução do objeto, melhor será atendido o interesse público.

2.2.3. O objeto em questão se alinha a esfera da pluralidade, posto a necessidade de credenciar o maior número de imóveis, viabilizando a formação de Parque Imobiliário no âmbito Municipal, para identificação das edificações residenciais disponíveis em áreas urbanas, aptas a serem adquiridas pelo Município para alocação nos Programas Habitacionais, fomentando a moradia para famílias de baixa renda, contribuindo com a redução do déficit habitacional.

2.2.4. A redução do déficit habitacional, neste contexto, encontra-se alinhada à nova concepção urbanística sobre a Cidade, que vem impulsionando a promoção de moradias em áreas centrais, já com infraestrutura urbana abundante, com praças, escolas, postos de saúde, equipamentos culturais, calçadas entre outros, permitindo que famílias que estão na fila por habitação sejam alocadas diretamente nesses espaços não ocupados (desuso, vazio), cumprindo a função social da propriedade nos termos do Estatuto da Cidade e da Constituição Federal.<sup>5</sup>

2.2.5. O credenciamento nestes parâmetros inviabiliza a competição, o que por si só já elimina a regra de promover processo de licitação, posto que neste caso, considerando as particularidades do objeto, está poderá ser prejudicial ao interesse público, em razão de sua singularidade pela existência de múltiplos imóveis aptos a comporem o Parque Imobiliário.

---

<sup>5</sup> MORADIAS VAGAS: UM PRECIOSO RECURSO DESPERDIÇADO. Nadalin, Vanessa Gapriotti. Disponível em: [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/9752/1/brua\\_19\\_nota\\_2.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/9752/1/brua_19_nota_2.pdf). Acesso em Abr/2022



2.2.6. Além da singularidade do objeto e a necessidade de um número maior de imóveis credenciados não há disputa pelo valor, o preço para eventual aquisição está previamente limitado por esta Municipalidade com base na pesquisa de mercado realizada, e critérios objetivos a serem auferidos por técnicos em vistoria aos imóveis, que deverão atender condições mínimas de habitabilidade.

2.2.7. Assim, após a formação do cadastro dos imóveis, a avaliação social referente às necessidades dos beneficiários e autorização legislativa, os imóveis credenciados poderão ser objeto de aquisição por esta Municipalidade para destinação às políticas habitacionais, não excedendo valores máximos já pré-definidos por esta Municipalidade, corroborando com a inexistência de competição entre os interessados ao credenciamento.

**2.2.8. Portanto, o credenciamento sucederá por meio de Chamamento Público para credenciar imóveis habitáveis que atendam às condições pré-estabelecidas neste Termo de Referência e instrumento convocatório, não havendo, portanto, concorrência excludente entre os interessados e impedimento legal nos termos da lei n. 8.666/93, possibilitando, mediante formação do Parque Imobiliário dados necessários dos imóveis para o planejamento e desenvolvimento das políticas públicas habitacionais, no que tange a moradia digna para as famílias em situação de vulnerabilidade.**

### 3. DISPOSITIVO LEGAL

3.1. Esse Termo de Referência foi elaborado segundo os dispositivos legais, a saber:

- Constituição Federal
- Lei Federal n. 8.666, de 21 de junho de 1993, e alterações;
- Lei Federal n. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade
- Lei orgânica do Município;
- Lei Municipal n. 2.598.2015 - Habitação de Interesse Social;
- Plano Plurianual;
- Plano Diretor;
- Decreto Municipal n. 158/2018;
- Demais legislação pertinente ao credenciamento e políticas habitacionais;

### 4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL PARA CREDENCIAMENTO

4.1. Poderão ser credenciados para compor o Parque Imobiliário da Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos os imóveis localizados em área urbana consolidada (Lei



complementar nº 207 de 16 de junho de 2010), dotados de condições de habitabilidade, que atendam as características a seguir:

- a. livre, desembaraçado de ônus e desimpedido de quaisquer coisas e/ou pessoas;
- b. novo ou usado;
- c. ser exclusivamente residencial e não de uso misto;
- d. situado em local assistido por sistema de transporte público;
- e. possuir abastecimento de energia elétrica e água individual, no último caso podendo se dá por rede ou poço artesiano.

4.2. A edificação do imóvel deverá estar em boas condições de uso no que tange aos elementos de: estrutura, cobertura, alvenarias pisos, pintura em geral, esquadrias, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, ventilação, incluindo os equipamentos sanitários, pia de cozinha e lavatório.

4.3. Não serão credenciados os imóveis que apresentarem problemas que comprometam ou venham comprometer a saúde e segurança das famílias, tais como: trincas e fissuras, porosidade, infiltração, rachaduras, carbonatação (corrosão na estrutura), mofos, manchas e bolhas entre outros que possam prejudicar a utilização/moradia, devendo estar plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpas, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, banheiros, pisos, forros, fachadas, telhas, calhas, lajes, etc.

4.4. Os imóveis deverão possuir como cômodos mínimos 01 (um) banheiro; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (uma) área de serviço, dispendo de área construída:

- a. mínima de 45m<sup>2</sup> para 02 (dois) dormitórios;
- b. mínima de 65m<sup>2</sup> para imóveis a partir de 03 (três) dormitórios.

4.4.1. Considera-se área útil as áreas internas do imóvel excluindo as paredes (medida pelo piso). Para fins do somatório das áreas (ambientes), devem ser calculadas todas as áreas úteis, desconsiderando apenas a área de garagem (caso esta possua), sendo esta coberta ou não.

4.4.2. É desejável que a edificação atenda à ABNT NBR 15.575:2013, no que for aplicável.

4.5. O imóvel não poderá estar localizado em área situada em faixas “non aedificandi” ao longo das Estradas Municipais, oleodutos, gasodutos, linhas férreas, avenidas e faixas marginais às estradas estaduais, federais, e ainda em faixas de domínio das concessionárias.

4.6. Os requisitos mínimos de habitabilidade previstos para o credenciamento dos imóveis serão



aufertos pela Comissão Técnica na Visita Técnica (item 11 deste Termo de Referência), cujas condições deverão ser mantidas ao longo da vigência do credenciamento.

## 5. VALOR

5.1. O preço a ser pago por esta Municipalidade em cada eventual aquisição, após a formação do Parque Imobiliário, Relatório Social e Autorização Legislativa **não poderá, em nenhuma hipótese, exceder o montante, por imóvel de:**

- a. R\$ 210.500,00 (duzentos e dez mil e quinhentos reais) para os que possuírem no mínimo 02 (dois) dormitórios;
- b. R\$ 353.750,00 (trezentos e cinquenta e três mil setecentos e cinquenta reais) para os que possuírem no mínimo 03 (três) dormitórios.

5.2. O valor final a ser pago ao interessado por eventual aquisição dos imóveis observará os aspectos técnicos e mercadológico como fator de Correção (padrão acabamento/conservação) e de localização, tendo como base o valor apresentado na tabela abaixo, que deverá ser utilizada como referência para aferição pela Comissão Técnica na vista técnica (item 11 deste Termo de Referência):

ITEM	QUANT. ESTIMADA	DESCRIÇÃO	VALOR BASE	FATOR DE CORREÇÃO 1 (Acabamento/Conservação)	FATOR DE CORREÇÃO 2 (Localização)
1	47	Imóvel deverá conter 02 quarto, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço	R\$ 173.790,00	Baixo – 1,00 Médio – 1,05 Alto – 1,10	Regular – 1,00 Bom – 1,10
2		Imóvel deverá conter no mínimo 03 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço	R\$ 291.915,00	Baixo – 1,00 Médio – 1,05 Alto – 1,10	Regular – 1,00 Bom – 1,10

Tabela n.01

5.3. O valor base utilizou como parâmetro o preço médio de mercado do metro quadrado<sup>6</sup> e o valor máximo foi estimado levando em consideração os preços médios de mercado aplicados para compra e venda de imóveis, delimitando por distrito, abrangendo os bairros que concentram a maior oferta/disponibilidade de imóveis na ocasião da pesquisa.

<sup>6</sup> <https://www.proprietariodireto.com.br/preco-m2-marica>



5.4. O quantitativo foi ponderado com base nos dados intersetoriais de demandas habitacionais indicadas no Diagnóstico de Revisão do Plano Diretor<sup>7</sup>, aplicando-se o percentual de aproximadamente 10% (dez por cento) sobre a estimativa do déficit habitacional atual, somando-se as demais ações desenvolvidas pela Secretaria, reduzindo-se 03 (três) unidades, visto a aquisição realizada por meio da Chamada Pública nº 01/2021.

**5.4.1. Para o critério de avaliação fator de Correção (padrão acabamento/conservação) o ofertante observará as seguintes características do imóvel:**

- I. **Padrão Baixo:** imóveis com cobertura de telha de fibrocimento; Piso em cimento liso; paredes emboçadas; tinta 2ª qualidade; portas e janelas comuns;
- II. **Padrão Médio:** imóveis com cobertura de laje ou telha colonial ou sobre forro de pvc ; piso em cerâmica comum; tinta de 2ª qualidade; portas e janelas comuns; com reservatório de água;
- III. **Padrão Alto:** imóveis com cobertura em laje acabada ou sobre sobre forro de gesso ou madeira; todos os cômodos construídos em alvenaria; paredes emboçadas, rebocadas, emassadas e pintadas com tinta PVA de 1ª qualidade, banheiro e cozinha azulejados; piso de cerâmica; portas e janelas de madeira ou alumínio de boa qualidade; com reservatório de água.

5.4.2. Caso o imóvel possua características que se enquadre em mais de um padrão do fator de correção deverá ser atribuído pela Comissão Técnica aquele em que for identificado a maior quantidade de itens da descrição.

5.4.3. Havendo empate no quantitativo das descrições entre os padrões prevalecerá o de melhor classificação.

**5.4.4. Para o critério de avaliação fator Localização o ofertante observará as seguintes características do imóvel:**

- I. **Padrão Regular:** Estar localizado em área urbana consolidada, vizinho a bairro que possua no mínimo escola pública e postos de atendimento à saúde e assistência social.
- II. **Padrão Bom:** Estar localizado em área urbana consolidada, em bairro que possua no mínimo escola pública e postos de atendimento à saúde e assistência social.

**5.4.3. O cálculo do valor final do imóvel será atribuído pela Comissão Técnica da seguinte forma:**

---

<sup>7</sup> Produto 3 - Diagnóstico Técnico - Revisão do Plano Diretor - <https://www.marica.rj.gov.br/plano-diretor/>



I. Valor base x fator padrão de acabamento/conservação x fator localização.

5.5. O valor total global estimado para o presente credenciamento, a serem utilizados nas eventuais aquisições é de **R\$ 16.626.250,00** (Dezesseis milhões, seiscentos e vinte e seis mil e duzentos e cinquenta reais).

## **6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

6.1. As despesas com a aquisição dos imóveis correrão à conta da seguinte dotação:

- Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, por meio do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Maricá.
- Programa de trabalho: 76.01.16.482.0032.2.034
- Código de despesa: 4.4.90.61
- Fonte de recurso: 206 ou 236

## **7. DO LOCAL E PRAZO PARA O CREDENCIAMENTO**

7.1. O prazo de vigência deste credenciamento é de 12 (doze) meses a contar da sua publicação, podendo ser prorrogado por igual período, conforme necessidade da administração.

7.2. Os interessados poderão se credenciar, apresentando suas propostas e os documentos de habilitação no prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da publicação do edital, junto a Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos situada à Rua Alvarez de Castro, n. 586, CEP 24900-880 – Centro - Maricá - RJ de segunda à sexta-feira, no horário de 8h às 17h.

## **8. DA CONDIÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NO CREDENCIAMENTO**

8.1. Poderão participar do Credenciamento pessoas jurídicas ou físicas proprietárias de imóveis localizados no Município de Maricá/RJ que preencham todas as condições previstas neste Termo de Referência, incluídos seus anexos e na legislação pertinente;

8.2. Não poderão participar do Credenciamento, proprietários de imóveis que sejam, cônjuge, companheiro ou parente e afim até o terceiro grau de servidores da Secretaria de Habitação e Assentamento Humanos, nos termos da legislação municipal.



8.3. Será vedada a participação no credenciamento de pessoas jurídicas:

- I. Declaradas inidôneas por ato do Poder Público;
- II. Com falência decretada, salvo em recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- III. Em dissolução ou em liquidação;
- IV. Suspensa de licitar e contratar com a Administração Municipal de Maricá;

8.4. A participação neste certame implica ciência e concordância do interessado com todos os termos deste Termo de Referência, inclusive as condições traçadas para a possível contratação.

## **9. DA HABILITAÇÃO AO CREDENCIAMENTO**

### **9.1. Da Proposta**

9.1.1. A proposta consiste no meio formal do interessado manifestar sua vontade em credenciar o seu imóvel para compor o Parque Imobiliário da Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos, disponibilizando-o para eventual aquisição pelo Município para fins de promoção das políticas habitacionais.

9.1.2. A proposta deverá ser apresentada em conformidade com o modelo do ANEXO A - Modelo de Proposta, contendo:

- a. identificação do(s) proprietário(s) do imóvel, e, se for o caso, do(s) seu(s) procurador(es), com nome legível e assinatura;
- b. o preço proposto (valor de venda), em Real (R\$), até o limite estabelecido no item 5 deste Termo de Referência;
- c. demonstração das características e condições mínimas do imóvel a ser credenciado, com apresentação de fotos recentes, internas e externas;
- d. informações adicionais do imóvel, podendo ser preenchido o campo "informações complementares" do Anexo mencionado ou em formato de memorial descritivo, elaborado de forma objetiva.



9.1.3. As propostas apresentadas terão prazo de validade concomitante ao deste credenciamento, item 7, permanecendo válidas durante os eventuais procedimentos de aquisição até a transferência definitiva de propriedade.

9.1.4. A elaboração da proposta para o presente Chamamento não implica qualquer compromisso na efetivação da contratação por parte da Administração, ficando os interessados responsáveis por sua proposta no prazo de validade estabelecido.

9.1.5. As propostas que não estiverem em consonância com as exigências deste Termo de Referência serão desconsideradas.

9.1.6. O proponente deverá no ato da proposta dar ciência, mediante declaração, que eventuais dívidas tributárias que recaiam sobre o imóvel serão abatidas do valor a ser pago por esta Municipalidade pela aquisição, nos moldes do item 16 deste Termo de Referência.

## 9.2. Apresentação Documental

9.2.1. A apresentação documental é indispensável para análise da habilitação do interessado e verificação das condições legais de regularidades e disponibilidade do imóvel a ser credenciado para eventual futura aquisição pelo Município.

9.2.2. Os interessados deverão apresentar os documentos abaixo listado **pertinente ao imóvel** a ser credenciado:

- a. Certidão do Registro Geral de Imóveis, constando a matrícula atualizada deste e indicação do atual proprietário (Ex. inteiro teor, ônus reais, vintenária e outras);
- b. Certidão de distribuição de ações reais e reipersecutórias que possa pesar sobre o imóvel;
- c. Certidão de situação fiscal junto ao Município de Maricá relativa IPTU/Taxas Imobiliárias/Taxas condominiais e demais tributos que incidam sobre o imóvel, acompanhada da declaração prevista no item 9.2.4 “e” deste Termo de Referência, na existência de débito junto a esta Municipalidade;
- d. Habite-se/Aceite-se fornecido pela Prefeitura Municipal registrado no competente Serviço de Registro de Imóveis, quando existir;
- e. Informação básica do imóvel junto à prefeitura, com os dados sobre Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Zoneamento Urbano, Área Construída, entre outras



informações relevantes a serem consideradas na avaliação do imóvel;

- f. Cópia de Convenção de Condomínio e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se o imóvel for em condomínio;
- g. Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico, com firma reconhecida, se o imóvel for em condomínio;
- h. Comprovante de quitação do abastecimento de água e energia elétrica, quando houver, ou declaração com a devida justificativa pela não apresentação;

9.2.3. Deverá ser apresentado ainda os respectivos **documentos do(s) proprietário(s)** do imóvel:

- a. Cópia dos documentos de identificação se tratando de pessoa física, Carteira de Identidade e CPF, e se tratando de pessoa jurídica o respectivo ato constitutivo e eventuais modificações acompanhado dos documentos de identificação dos sócios, bem como do representante legal, se for o caso;
- b. Certidão de Nascimento (solteiro) ou Casamento (se casado) acompanhado do respectivo documento de identificação do cônjuge, de acordo com o caso;
- c. Comprovante de residência;
- d. Certidão referente ações cíveis e de executivos fiscais;
- e. Certidão da Justiça Federal;
- f. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei;
- g. Certidão negativa de débitos trabalhistas;
- h. Certidão de interdição, tutela e curatela - RCPN;
- i. Certidão de falência ou concordata e negativa de FGTS, em se tratando de empresa.

9.2.4. Para fins de credenciamento **cabará ao proprietário** apresentar as seguintes **declarações**:

- a. que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de aquisição, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos



cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;

- b. que não pesa contra si, declaração de inidoneidade, expedida por órgão da Administração Pública de qualquer esfera do governo;
- c. afirmando a veracidade dos documentos apresentados, a sujeição aos termos do presente Termo de Referência;
- d. anuindo/concordando com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos;
- e. dando ciência que eventuais dívidas tributárias que recaiam sobre o imóvel serão abatidas do valor a ser pago por esta Municipalidade pela aquisição.

9.2.5. As certidões deverão estar no prazo de validade indicado na mesma. Inexistindo o prazo será considerado válido aquelas emitidas com até 90 (noventa) dias a contar da sua data de emissão.

9.2.6. As certidões relativas aos proprietários, quando couber, deverão ser emitidas no Município de Maricá e no local onde este reside, bem como em nome do cônjuge, caso seja casado;

9.2.7. Os interessados poderão apresentar as declarações nos moldes dos Anexos do Termo de Referência.

9.2.8. No caso de representação do(s) proprietário(s) caberá ser apresentado o(s) respectivo(s) instrumento(s) de mandato(s), com poderes específicos para representá-lo(s) em relação a este credenciamento.

9.2.9. Os documentos poderão ser apresentados no original ou em cópia devidamente autenticada ou conferidas com o original por servidor da Administração mediante apresentação do original para conferência, ressalvados aqueles elaborados e firmados pelo próprio interessado.

9.2.10. Os documentos em via original farão parte do processo e não serão devolvidos ao interessado.

9.2.11. A proposta (Anexo A) e a documentação para o credenciamento deverão ser entregues em ato único e conjunto por meio de envelope fechado, pessoalmente, no prazo estipulado no item 7 deste Termo de Referência.

9.2.12. Após o encerramento do prazo para apresentação da proposta e documentação, não será permitida a inclusão ou retirada de documentos, salvo justificativa devidamente motivada e autorizada pelo Secretário Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos.



## **10. DA ANÁLISE DOCUMENTAL/PROPOSTA, DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS E RECURSOS**

- 10.1. A análise da proposta e da documentação apresentada pelos interessados ao credenciamento será promovida pela Secretaria de Habitação por intermédio dos responsáveis legalmente constituídos (Comissão Técnica) e consistirá no exame da conformidade de tais documentos com o exigido neste Termo de Referência.
- 10.2. Caberá a Comissão Técnica:
- a. verificar a autenticidade das certidões apresentadas pelos interessados conferindo e acostando-as ao processo de credenciamento;
  - b. exigir, sempre que necessário, informações complementares e realizar diligências a fim de viabilizar o adequado exame da proposta e verificar a autenticidade de documentos e informações prestadas;
  - c. verificar 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.
- 10.3. O prazo para análise documental será de até 30 dias úteis, contados da data de apresentação da proposta/documentos, salvo situação excepcional, devidamente justificada pelos responsáveis pela análise e ratificação do titular da pasta, devendo ser amplamente divulgada eventual prorrogação.
- 10.4. O resultado da análise documental será divulgado informando se a proposta/documentos apresentados do(s) imóvel(is) esta(ão) apto(s) a prosseguir para a próxima etapa do credenciamento (visita técnica), a ser publicada no sítio eletrônico do Município de Maricá (<https://www.marica.rj.gov.br>) e no Jornal Oficial do Município - JOM.
- 10.5. Os interessados poderão recorrer do resultado protocolando o seu recurso junto a Secretaria de Habitação e Assentamento Humanos, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis contados do primeiro dia útil subsequente à data da divulgação, ficando, nesse período, autorizada vista ao seu processo na Secretaria.



- 10.6. Os recursos interpostos em desfavor da análise documental/proposta deverão ser apreciados no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, podendo o técnico/avaliação reconsiderá-lo ou encaminhá-lo para análise da Autoridade Superior, que terá igual prazo para proferir a decisão.
- 10.7. Os resultados dos recursos interpostos serão igualmente publicados no sítio eletrônico do Município de Maricá (<https://www.marica.rj.gov.br>) e no Jornal Oficial do Município - JOM indicando o(s) imóvel(is) apto(s) a prosseguir(em) na etapa subsequente do credenciamento (visita técnica).
- 10.8. O recurso limitar-se-á a questões de habilitação, e caso sejam anexados documentos nesta fase a data para fins credenciamento será considerada a de interposição do recurso.
- 10.9. Não serão admitidos:
- recursos por via postal, fax ou correio eletrônico;
  - intempestivos, imotivados e meramente protelatórios;
  - mais de um recurso do interessado versando sobre o mesmo motivo de contestação.

## **11. DA VISITA/VISTORIA TÉCNICA**

- 11.1. Findando a análise documental/proposta o(s) imóvel(is) apto(s), passará(ão) por vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo interessado, a ser feita pela Comissão Técnica instituída pela Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos.
- 11.2. A Comissão Técnica designada para realizar a visita técnica deverá:
- preencher a Lista de Verificação - Check list (Anexo D deste instrumento), observados os aspectos técnicos, de Correção (padrão acabamento/conservação) e de localização, para fins ratificação/retificação do valor proposto pelo interessado, conforme estabelecido no item 5 deste Termo de Referência;
  - Emitir parecer quanto da edificação atestando as condições de habitabilidade do imóvel, em particular no que se refere à segurança e condições de uso da estrutura, acessibilidade, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel.
- 11.3. A visita técnica deverá ser previamente agendada junto ao proprietário do imóvel por meio dos dados de contatos fornecidos na proposta, os quais devem permanecer atualizados (item 12), cabendo



no ato de sua realização, os membros da Comissão Técnica estarem devidamente munidos de identificação funcional.

11.4. Não sendo possível contato pelos dados informados do interessado, será publicado comunicado no Jornal Oficial do Município, devendo o proprietário comparecer na Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos em um prazo de até 03 (três) dias úteis, o não comparecimento dentro deste prazo implicará em inabilitação.

11.5. Poderá haver prorrogação do prazo para a realização da visita técnica para avaliação dos imóveis, a critério da administração, desde que justificado, em todas as hipóteses e com ampla divulgação, o prazo não poderá ultrapassar a validade deste Termo de Referência.

11.6. Concluída a visita técnica do(s) imóvel(is) a Comissão Técnica deverá emitir Relatório Final com parecer justificando a ratificação/retificação do valor proposto pelo interessado, cujo resultado, contendo os valores auferidos, serão divulgados no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Maricá (<https://www.marica.rj.gov.br>) e no Jornal Oficial do Município - JOM.

11.7. Em eventual aquisição dos imóveis, deverá ser observado, para fins de pagamento, o valor auferido pela Comissão Técnica na visita técnica, constante de seu Relatório Final acompanhado do parecer e publicação, sendo vedado o pagamento de valores distintos aos apurados nos moldes dos fatores de correção estabelecidos no item 5.

11.8. Os interessados que não concordarem com a avaliação da Comissão Técnica, no que tange a ratificação ou retificação dos valores propostos, poderão recorrer do resultado publicado em relação à Visita Técnica, apresentando suas razões devidamente fundamentadas e por escrito, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis contados do primeiro dia útil subsequente à data da divulgação, ficando, nesse período, autorizada vista ao seu processo na Secretaria de Habitação e Assentamento Humano.

11.9. Findando os prazos recursais será divulgada o resultado no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Maricá (<https://www.marica.rj.gov.br>) e no Diário Oficial do Município, contendo o endereço, localização do imóvel e valor final auferido para fins de eventual aquisição.

## **12. DO CREDENCIAMENTO**

12.1. O proprietário e/ou representante legal dos imóveis habilitados nas etapas de análise documental e visita técnica, item 11 deste Termo de Referência, deverão assinar o Termo de



Credenciamento no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da publicação do resultado final, sob pena de decair do direito de credenciamento.

12.2. Todos os interessados que satisfizerem os requisitos deste Termo de Referência serão credenciados, compondo o Parque Imobiliário da Secretaria da Habitação e Assentamento Humanos, subsidiando eventual aquisição para atender as políticas públicas habitacionais, porém, não há obrigatoriedade de contratação.

12.3. O credenciado deverá manter, durante o prazo deste credenciamento, todas as condições de habilitação previstas neste Termo de Referência, sendo de sua responsabilidade informar eventual venda do imóvel para terceiros, para fins de atualização do Parque Imobiliário e descredenciamento.

12.4. O credenciamento não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas em qualquer uma das fases deste procedimento, reservando-se ao Município o direito de adquirir pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, mediante ato justificado dos técnicos responsáveis.

12.5. A Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, por meio da Comissão Técnica constituída, será responsável pela gestão do credenciamento, bem como responsável pela sua fiscalização e controle.

### **13. OBRIGAÇÕES DO CREDENCIADO**

13.1. Manter, durante o credenciamento, todas as condições de habilitação e qualificações exigidas neste Termo de Referência e cumprir todos os itens e obrigações previstas, independente de transcrição.

13.2. Manter atualizado os dados de contatos informados, bem como as informações do imóvel credenciado.

13.3. Permitir a visita técnica do imóvel pela Comissão Técnica designada pela Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, mediante combinação prévia de dia e hora;

13.4. Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei nº 8.666/93 e demais normas pertinentes, são obrigações do proprietário do imóvel credenciado, quando da eventual aquisição:

13.4.1. Entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus;

13.4.2. Entregar o imóvel em estrita observância às especificações contidas neste Termo de



Referência e de sua proposta;

13.4.3. Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes do imóvel;

13.4.4. Substituir, sem custos adicionais e no prazo de 20 (vinte) dias, qualquer item defeituoso, deteriorado por ocasião da entrega do imóvel.

## **14. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

14.1. Dar publicidade a todos os atos do credenciamento por meio do seu sítio eletrônico ou Jornal Oficial.

14.2. Responsabilizar-se pela aferição do valor do imóvel a ser credenciado de acordo com os fatores de correção estabelecidos neste Termo de Referência.

14.3. Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei nº 8.666/93 e demais normas pertinentes, são obrigações do Município, quando da eventual aquisição do imóvel:

14.3.1. Efetuar o pagamento conforme estabelecido neste Termo de Referência;

14.3.2. Dar ao credenciado as condições necessárias à regular execução do Contrato conforme especificado neste Termo de Referência;

14.3.3. Realizar vistoria nos imóveis para fins de verificação do estado de conservação, habitabilidade e informações declaradas pelo interessado;

14.3.4. Comunicar ao credenciado qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;

14.4. Entregar ao credenciado os documentos de cobrança e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, que recaia sobre o imóvel;

14.4.1. Providenciar o registro e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis na Comarca de Maricá.

## **15. DA CONTRATAÇÃO**

15.1. A contratação oriunda do credenciamento estará condicionada a:

- a) previsões orçamentárias, que não comprometa a adimplência da Prefeitura com os Credenciados;



- b) demandas oriundas da Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, no que tange a aplicação de políticas habitacionais, mediante Relatório de Priorização Social, referente às necessidades dos beneficiários;
- c) autorização legislativa, conforme dispõe o art. 156 da Lei Orgânica Municipal de Maricá.

15.2. Emanado Relatório de Priorização Social com a identificação dos beneficiários e apontamento técnico do imóvel a ser adquirido, dentre os credenciados no Parque Imobiliário, e dada a publicidade da autorização legislativa para aquisição deste, poderão ser convocados para celebração de contrato aqueles que melhor atendam às necessidades dos beneficiários.

15.3. A ordem de preferência para processos de aquisição dos imóveis credenciados será estabelecida de acordo com a necessidade dos beneficiários cadastrados no Programa Habitacional, de modo a assegurar que esses permanecem próximos os equipamentos habituais (escola, trabalho entre outros), a ser identificado em Relatório de Priorização Social elaborado pelo Serviço Social da Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, salvaguardando o interesse público.

15.4. As contratações poderão ser efetivadas dentro do prazo de validade do credenciamento, e de acordo com a necessidade do Programas Habitacionais, devendo o credenciado apresentar-se no prazo estabelecido em notificação ou convocação, cujo não atendimento no prazo ensejará em desistência, viabilizando a convocação do próximo credenciado, observada a ordem estabelecida no item 15.3 deste Termo de Referência.

15.5. A Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos deverá emitir notificação e convocação ao credenciado quando houver demanda para aquisição de imóveis.

15.6. A contar da assinatura do Contrato, ao credenciado caberá providenciar/atualizar todos os documentos legais e necessários para a lavratura da escritura pública do imóvel a ser adquirido pelo Município, cujo pagamento será condicionado ao ato da efetiva transferência da propriedade e da posse do imóvel, com a entrega das chaves.

15.6.1. 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 Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos.

15.7. Depois de assinado por ambas as partes, o extrato de contrato será publicado na imprensa oficial como condição de sua eficácia;

15.8. A publicação deverá ser realizada até, no máximo, o término do prazo previsto no art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93;



15.9. O Município assinará a Escritura, após realizados todos os trâmites necessários, tais como, proposta, habilitação documental, vistoria e avaliação do imóvel, credenciamento pela autoridade competente, Relatório de Priorização Social e autorização legislativa.

## **16. DO PAGAMENTO**

16.1. O pagamento será realizado em parcela única, imediatamente depois da assinatura da escritura pública, por meio de transferência ou ordem bancária.

16.2. Caberá ao Município descontar dos valores a serem pagos pelo imóvel, eventuais débitos tributários que recaiam sobre este.

16.3. É facultado ao credenciado optar pela quitação de outros débitos tributários em seu nome nos moldes do art. 170 do CTN, cabendo fazer a solicitação em tempo hábil ao efetivo pagamento.

16.4. O pagamento das taxas e demais encargos decorrentes da aquisição ficarão a cargo do Município.

## **17. DAS PENALIDADES E DESCRENCIAMENTO**

17.1. O credenciado ficará sujeito às penalidades previstas no artigo 87 da Lei n. 8.666/93 caso apresente documentação falsa exigida neste Termo de Referência, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude, não mantiver a proposta pelo período estipulado ou qualquer outro ato prejudicial ao credenciamento, sendo assegurado ao credenciado a prévia e ampla defesa.

17.2. O credenciado que injustificadamente recusar-se a assinar o Termo de Credenciamento e/ou possível contrato, dentro do prazo estabelecido, implicará em seu imediato descredenciamento.

17.3. A Administração fica assegurada o direito de revogar ou anular o presente processo de credenciamento, sem que caiba aos interessados quaisquer direitos a reclamações ou indenizações.

## **18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. É facultado ao Município a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do procedimento.

18.2. Casos omissos serão resolvidos pela Comissão responsável pelo credenciamento do imóvel, que decidirá com base na legislação vigente.



## 19. RELAÇÃO DE ANEXOS

19.1. Fazem parte deste instrumento os anexos abaixo relacionados, os quais integram este Termo de Referência:

Anexo A - Modelo de Proposta

Anexo B - Modelo de Termo de Credenciamento

Anexo C - Declarações

Anexo D - Check list para Vistoria do Imóvel

## 20. DA APROVAÇÃO

### RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Maricá, 29 de novembro de 2022.

\_\_\_\_\_  
**Victor Dias Maia**  
**Secretário de Habitação e Assentamentos Humanos**



## ANEXO A

### MODELO DE PROPOSTA

Município/Estado, \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Ref: Edital de Chamamento Público nº N° 01/2022- . Para credenciamento de imóveis residenciais em área urbana, de interessados em compor Parque Imobiliário para realização de possíveis aquisições pela Prefeitura Municipal de Maricá, conforme interesse da administração, para atendimento às Políticas Habitacionais do Município.

Prezada(o) Senhora(e)s,

Em atendimento ao Edital de Chamamento Público nº 01/2022, o (a) interessado (a) \_\_\_\_\_ (Nome Completo Pessoa Jurídica ou Pessoa Física) abaixo assinado (em caso de PF), inscrito no CNPJ/CPF nº \_\_\_\_\_ residente na Rua \_\_\_\_\_ (em caso de PF), com sede na Rua \_\_\_\_\_ (em caso de Pessoa Jurídica), por seu representante legal assinado abaixo \_\_\_\_\_ (inserir Nome e CPF, em caso de representante)-apresenta proposta para credenciamento, a fim de compor Parque Imobiliário para realização de possíveis aquisições pela Prefeitura Municipal de Maricá:

<b>QUADRO DA PROPOSTA COMERCIAL VENDA DE IMÓVEL</b>				
<b>VALOR DA PROPOSTA (R\$):</b>				
<b>DATA DA PROPOSTA:</b>				
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL:</b>				
<b>QUADRA:</b>	<b>LOTE:</b>	<b>BAIRRO:</b>		
<b>PROPRIETÁRIO:</b>	<b>CPF</b>	<b>RG:</b>		
<b>FONE:</b>	<b>E-MAIL:</b>			
<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO (quando houver):</b>				
<b>CREA/CAU:</b>	<b>ART/RRT:</b>			
<b>FONE:</b>	<b>E-MAIL:</b>			
<b>PROCURADOR (quando aplicável)</b>	<b>CPF</b>	<b>RG:</b>		
<b>2 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:</b>				
<b>Novo ( )</b>	<b>Excelente( )</b>	<b>Bom ( )</b>	<b>Regular ( )</b>	<b>Ruim ( )</b>



Marcar com (x) o espaço vazio correspondente.

**IDADE APARENTE DO IMÓVEL: ANOS**

**3- CARACTERÍSTICAS  
GERAIS DO IMÓVEL:**

**DESCREVER**

1	Nº Pavimentos	
2	Nº Banheiros	
3	Nº Dormitórios	
4	Área Construída	
5	Estrutura	
6	Cobertura	
7	Forro	
8	Piso Interno	
9	Piso Externo	
10	Instalações	

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

**4 – LOCALIZAÇÃO**

Inserir mapa do Google Earth mostrando a localização do imóvel a ser credenciado e infraestrutura do entorno (ponto de ônibus, escola, posto médico, etc.).

**5 – RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DA CONSTRUÇÃO QUANTO A:**

IMPLANTAÇÃO: descrever quanto às dimensões do terreno, recuos, aclave/declive, construção abaixo nível da rua, altitude, altura do imóvel, coordenadas, etc.	
ESTRUTURA: relatar o tipo de estrutura, sua estabilidade e segurança da construção, (in)existência de patologias, etc.	
ALVENARIA: relatar o tipo do material utilizado, a presença ou não de fissuras, manchas de umidade nas paredes, piso e etc.	
ESQUADRIAS: relatar o tipo de material das portas, janelas e vitrôs, estado de conservação, pintura, segurança, etc	



REVESTIMENTOS: relatar quanto aos revestimentos de paredes, pisos e forros, dos cômodos e áreas úmidas, externos e internos.	
VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO: relatar quanto à qualidade de ventilação e insolação nos cômodos, dando garantia de salubridade.	
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: relatar quanto às condições das instalações elétricas, quadro de distribuição, tomadas interruptores e etc.	
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO: relatar quanto às condições das instalações hidrossanitárias.	
COBERTURA: relatar as condições da cobertura, com existência de laje impermeabilizada ou não, telhado, beirais, marquises, forros, etc.	
<b>INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:</b>	
<b>6 - DECLARAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ATENDE AS SEGUINTESS CONDIÇÕES:</b>	
Não está localizada em área de risco;	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente(APP); Está localizado em loteamento regular e liberado para construção;	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Não se trata de área pública;	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Não se trata de área situada em faixas “non aedificandi” ao longo das Estradas Municipais, oleodutos, gasodutos, linhas férreas, avenidas e faixas marginais às estradas estaduais, federais, e ainda em faixas de domínio das concessionárias;	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Não constam ações demolitórias, de usucapião ou de nunciação de obra nova referente ao imóvel em questão;	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
A edificação apresenta condições de uso/moradia, possui acesso para via pública oficial e está cadastrada no município.	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Não está localizado em loteamento clandestino;	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não
Possui acesso a água, instalações sanitárias de esgoto e rede elétrica;	<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não



Prefeitura de Maricá  
Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos  
www.marica.rj.gov.br

Está em perfeitas condições de salubridade, habitabilidade, higiene e segurança.	( ) sim ( ) não
<p>Maricá, RJ _____ de _____ de _____</p> <p>Assinatura Nome do Proponente ou Representante legal CPF:</p>	
Obs.: Anexar fotografias, plantas, descrição do imóvel.	



Prefeitura de Maricá  
Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos  
www.marica.rj.gov.br

## ANEXO B

### MODELO TERMO DE CREDENCIAMENTO

NOME/RAZÃO SOCIAL:

CPF/CNPJ/MF:

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Por meio do presente, considerando a habilitação do proponente ao Chamamento Público n. XX/2022, realizado pela Prefeitura Municipal de Maricá por intermédio da Secretaria de Habitação e Assentamentos Humanos, venho na qualidade de representante legal deste órgão credenciar o(a) o imóvel, situado no endereço \_\_\_\_\_, de propriedade do Sr. \_\_\_\_\_, portador(a) da Cédula de Identidade n° \_\_\_\_\_ CPF n° \_\_\_\_\_ a integrar o Parque Imobiliário que será utilizado para realização de possíveis aquisições pela Prefeitura Municipal de Maricá, conforme interesse da administração, para atendimento às Políticas Habitacionais do Município.

Maricá, xx de xxxxxxxx de 20xx

Secretaria Municipal de Habitação e Assentamentos Humanos

Servidor: \_\_\_\_\_ Cad. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proprietário ou representante legal



## ANEXO C

### DECLARAÇÕES

O(a) proponente \_\_\_\_\_ (Nome Completo Pessoa Jurídica ou Pessoa Física) abaixo assinado, CNPJ/CPF \_\_\_\_\_, na qualidade de proprietário (ou representante legal) do imóvel situado a Rua \_\_\_\_\_, declara para os devidos fins de credenciamento junto ao Município de Maricá que:

- A. ( ) Não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de inviabilizar o processo de aquisição. (Em caso de existir algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada);
- B. ( ) os documentos apresentados são verídicos, e sujeita-se aos termos do presente Termo de Referência;
- C. ( ) não pesa contra si, declaração de inidoneidade, expedida por órgão da Administração Pública de qualquer esfera do governo;
- D. ( ) possui ciência que havendo dívidas tributárias que recaiam sobre o imóvel, objeto da proposta, os valores serão abatidos/deduzidos do valor a ser pago por esta Municipalidade pela sua aquisição.
- E. ( ) que tenho interesse em verificar a possibilidade de compensação de eventuais outros débitos tributários em meu nome nos moldes do art. 170 do CTN, caso meu imóvel seja selecionado para aquisição. (A falta de interesse na permuta não prejudica a proposta do interessado, nem a coloca em desigualdade, tratando-se em apenas mais uma opção de quitação do débito), se houver.
- F. ( ) Concorda com as condições estabelecidas neste Termo de Referência pela Prefeitura Municipal de Maricá por meio da Secretaria de Habitação e Assentamento Humano;

Local, data  
(assinatura)



## ANEXO D

### CHECK LIST PARA VISTORIA DO IMÓVEL (uso exclusivo da Comissão Técnica)

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO:

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO PARA AFERIÇÃO DO VALOR:

CRITÉRIOS	DESCRIÇÃO	AVALIAÇÃO	PADRÃO (Baixo/ Médio/ Alto/ Regular/ Bom)
Acabamento/ Conservação	Tipo do telhado		
	Tipo do piso		
	Paredes		
	Tipo de Tinta		
	Tipo das Portas e janelas		
	Azulejo em áreas úmidas		
Localização	Bairro possui escola pública e postos de atendimento à saúde e assistência social ou vizinho a bairro que contenha tais equipamentos		

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS**



<b>CARACTERÍSTICA</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>OBSERVAÇÕES/ AVALIAÇÃO</b>
Imóvel 100% concluído e em condição de pronta ocupação	Casa/apartamento completamente finalizado com materiais de acabamento em boas condições, sem necessidade de reforma ou recuperação.	
Idade da construção	Verificação do indicado na proposta/documentação com a edificação	
Área total do imóvel (que consta na escritura)	Verificação do indicado na proposta/documentação entregue e a área existente.	
	Verificação se todas as áreas construídas ou cobertas conferem com as áreas da escritura ou do IPTU	
Possibilidade de avaliação arquitetônica conforme quadro de área	Avaliação da descrição das áreas e plantas entregues na proposta.	
Estado de conservação do sistema estrutural	Verificação da existência de fissuras, trincas e rachaduras visíveis que possivelmente comprometam o desempenho da estrutura.	
	Verificação de ocorrência de deformações e/ou recalques excessivos na estrutura.	
	Verificação de sinais de deterioração do concreto e corrosão da armadura, no caso de estrutura em concreto armado.	
	Em caso de estrutura metálica, verificação de sinais de corrosão nas peças estruturais.	
Localização em zona urbana pavimentada com todas as condições de infraestrutura básica	Verificação de pavimentação em asfalto na via em que se localiza o imóvel, bem como naquelas adjacentes a esta.	



	Verificação da existência de rede de energia elétrica, de água, hidrossanitárias, águas pluviais, iluminação pública, serviço de telefonia e coleta de lixo.	
Localização em área bem atendida por transporte público e região de fácil acesso de veículos e pedestres?	Verificação de existência de linha de ônibus com pontos de parada nas proximidades.	
	Vias adjacentes com largura e declividade adequadas para acesso de veículos.	
	Existência de passeios com larguras adequadas nas vias adjacentes, de preferência contemplada por acessibilidade	
Condições de adequação de acessibilidade	Acessibilidade ao imóvel a partir da rua e no acesso entre os pavimentos, quando houver mais de um.	
	Existência de sanitários acessíveis ou possibilidade de adequação do espaço para implantação de sanitários acessíveis.	
	Possibilidade de adequação do espaço para os demais critérios de acessibilidade previstos na NBR 9050/2015	
Sistemas elétricos incluindo iluminação	Verificação dos quadros e rede elétrica	
	Verificação de interruptores, tomadas e luminárias	
Documentação técnica	Verificação da existência de projetos arquitetônico e complementares aprovados	



Imóveis vizinhos limítrofes ao lote em vistoria	Verificar qualidade das divisas (muros, cercas, etc), características de uso dos imóveis vizinhos (boates, restaurantes, bares, igrejas, etc) e averiguar junto à Prefeitura se há alguma projeção futura de equipamento urbano para a região adjacente mais próxima ao lote em avaliação (shopping, estação de ônibus, hospital, escola, presídio, etc).	
Incidência solar	Marcar a incidência solar junto à planta disponível para futura análise. Informar se há alguma barreira solar junto às edificações vizinhas.	
Conforto acústico	Sinalizar a existência de fontes de ruído na vizinhança que possam comprometer a convivência familiar (serralheria, marcenaria, oficina mecânica, atividade industrial, escola infantil, escola de música, etc)	
Observações adicionais:	Serão verificadas nesta vistoria, além dos itens acima, todas as informações prestadas pelos interessados na proposta, para fins de avaliação da habitabilidade do imóvel e o seu credenciamento.	

Marica, XX de XXXXX de 2022.

Responsáveis pela vistoria

---

SERVIDOR  
MATRÍCULA

SERVIDOR  
MATRÍCULA

SERVIDOR  
MATRÍCULA

SERVIDOR  
MATRÍCULA

SERVIDOR  
MATRÍCULA

SERVIDOR  
MATRÍCULA