



CHAMADA DE OFERTA DE IMÓVEIS

Chamada de Projetos nº 15/2022

1. Esta chamada é realizada em benefício do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio com **o objetivo da aquisição de um imóvel no município de Arraial do Cabo, estado do Rio de Janeiro, que será utilizado como a sede administrativa da Reserva Extrativista Marinha do Arraial do Cabo**, Unidade de Conservação sob a responsabilidade administrativa e de gestão do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, no âmbito do Projeto Conservação e Uso Sustentável da Biodiversidade nas Unidades de Conservação Federais Costeiras Estuarinas do Estado do Rio de Janeiro (Apoio a UCs Fase I) / TAC FRADE.
2. O FUNDO BRASILEIRO PARA A BIODIVERSIDADE – FUNBIO é o gestor financeiro e operacional dos recursos do TAC Frade firmado em 13 de setembro de 2013 pela compromissária Chevron Brasil Upstream Ltda., atualmente sob nova denominação de PetroRio Jaguar Petróleo LTDA. (PRIO), com o Ministério Público Federal, cujos recursos em parte são destinados ao apoio à Reserva Extrativista Marinha do Arraial do Cabo, Unidade de Conservação sob a responsabilidade administrativa e de gestão do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio.
3. No âmbito do Projeto de Apoio a UCs Fase I do referido TAC está previsto o pagamento dos custos pelo FUNBIO para aquisição de imóvel em benefício do ICMBio, com a finalidade de estruturar a RESEX Marinha do Arraial do Cabo com uma sede administrativa apropriada, bem como o apoio ao ICMBio para a seleção do imóvel que virá a compor a sede da referida Unidade de Conservação e integrar o patrimônio do ICMBio.
4. Pelo exposto, o FUNBIO torna público, para conhecimento dos interessados, que fará realizar, por intermédio da Comissão de Avaliação e Seleção instaurada no âmbito desta Chamada e secretariada pelo FUNBIO, seleção de imóvel objetivando a aquisição de propriedade ou domínio útil de imóvel no município de Arraial do Cabo, estado do Rio de Janeiro, para integrar o patrimônio do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio como Sede da Unidade de Conservação RESEX Marinha do Arraial do Cabo.
5. A Comissão de Avaliação e Seleção instaurada para esta Chamada de Oferta de Imóveis nº 15/2022 é composta por representante do ICMBio, da gerência de projetos do FUNBIO, um advogado e um corretor de imóveis representando o Escritório de Advocacia e Corretora contratados pelo FUNBIO por meio do Projeto Apoio a UCs Fase I.
6. Está Chamada de Oferta de Imóveis ocorrerá em três etapas, sendo a primeira para a MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE de proprietários de imóveis e habilitação dos imóveis que atendam a especificação constante item 20 desta Chamada e classificação dos imóveis pela Comissão de Avaliação e Seleção por meio do atendimento aos critérios de seleção (Anexo I).



A Segunda etapa será de visita presencial aos imóveis classificados para vistoria técnica. Os imóveis classificados serão avaliados por corretor de imóveis e vistoriados por profissional habilitado. Os laudos serão apresentados à Comissão de Avaliação e Seleção, que fará a seleção do imóvel considerado o mais apropriado para cumprir as finalidades e o interesse público.

A Terceira etapa será para apresentação do conjunto de documentos e certidões de regularidade do imóvel habilitado e melhor classificado.

7. Os documentos e a expectativa de valor do imóvel deverão ser apresentados em via digitalizada ao seguinte endereço eletrônico: gerencia.tac@funbio.org.br

8. O principal critério de seleção do imóvel é o atendimento das finalidades para o qual será adquirido e o melhor atendimento do interesse público, tendo como referência as especificações gerais do Item 20.

9. O valor a ser pago pelo FUNBIO, com recursos advindos do Projeto Apoio a UCs Fase I acima referido, tem limite em relação à sua disponibilidade e poderá ser proposta negociação de preço com o ofertante que apresentar o melhor imóvel para o atendimento do interesse público.

10. Dúvidas quanto à esta Chamada deverão ser encaminhadas apenas por e-mail para o endereço gerencia.tac@funbio.org.br até a data 01 de dezembro de 2022 e serão respondidas por e-mail e publicadas no site do FUNBIO.

11. 1ª ETAPA - DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS PELO OFERTANTE – MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE PARA HABILITAÇÃO NO PROCESSO DE AQUISIÇÃO ATÉ DIA 10 DE DEZEMBRO DE 2022:

11.1. Do imóvel:

11.1.1. Prova da propriedade do imóvel, podendo ser cópia simples da certidão da matrícula ou consulta on-line à matrícula;

11.1.2. Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico, com firma reconhecida atualizada com data não superior a 30 dias;

11.1.3. Espelho do IPTU;

11.1.4. Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;

11.1.5. Relatório descritivo incluindo localização, identificação e caracterização do imóvel, estado de conservação (apresentar fotografias recentes do imóvel em detalhe), e indicação das vias que lhe dão acesso e infraestrutura urbana existente;

11.1.6. Fotos e/ou vídeo do imóvel (opcional).

11.2. Do vendedor:

- 11.2.1. Cópia autenticada do RG e do CPF, se proprietário for pessoa física, ou do representante legal, se pessoa jurídica;
- 11.2.2. Comprovante de residência ou sede do proprietário (no caso de PJ comprovante de residência do representante legal também);
- 11.2.3. Certidão de depósito ou de registro dos respectivos contratos e atos constitutivos e cópia autenticada dos documentos comprobatórios de sua representação legal e de sua inscrição no CNPJ, se pessoa jurídica;
- 11.2.4. Certidão de casamento e CPF do cônjuge (se casado) ou escritura declaratória de união estável ou declaração sob as penas da lei que não convive em união estável.

12. 2ª ETAPA – VISITA TÉCNICA DOS IMÓVEIS PRÉ-SELECIONADOS

12.1. Os imóveis que atingirem a nota mínima de classificação serão visitados pelo menos por um dos membros da Comissão de Avaliação Seleção da Chamada de Oferta de Imóveis nº 15/2022, e a partir dessa visita, os imóveis mais bem classificados passarão, posteriormente, por uma visita técnica para avaliação das condições estruturais e elaboração dos seguintes documentos:

- 12.1.1. Laudo de vistoria técnica ou, no caso de imóvel edificado, laudo de inspeção predial ou outro documento atestando as condições de habitabilidade do imóvel acompanhado da respectiva ART;
- 12.1.2. Laudo de avaliação do imóvel assinado por profissional habilitado.

13. 3ª ETAPA - DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS PELO OFERTANTE ATÉ 20 DIAS CORRIDOS APÓS 2ª ETAPA:

13.1. Do imóvel - apresentados pelo Ofertante:

- 13.1.1. Certidões de inscrição cadastral do imóvel e de situação fiscal (estadual e municipal) e enfiteutica;
- 13.1.2. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

13.1.3. Habite-se;

13.1.4. Certidão Negativa de Débitos relativa a Contribuições Previdenciárias CND/INSS, se pessoa jurídica (art. 47, inciso I, alínea 'b' da Lei nº 8.212/1991);

13.1.5. Certidões de feitos ajuizados (Cível Estadual/Federal e Trabalhista):

- Certidão negativa de Ações Trabalhistas;
- Certidão negativa da Justiça Federal;
- Certidão negativa de Ações Cíveis;
- Certidão negativa das Ações da Fazenda Estadual;
- Certidão negativa das Ações da Fazenda Municipal;
- Certidão negativa de interdições, tutela e curatela;
- Certidão negativa do Cartório de Protestos;
- Certidão negativa da Dívida Ativa da União/Negativa do Imposto de Renda.

13.1.6. Caso esteja disponível apresentar Plantas do terreno e da construção.

14. DA PROPOSTA DE PREÇO

14.1. A Proposta de Preço será apresentada juntamente com a documentação da Primeira Etapa até **10 de dezembro de 2022** e deverá:

- a) apresentar preço do imóvel, contendo as edificações e terreno de propriedade;
- b) conter os seguintes dados do Ofertante: nome completo se pessoa física, Razão Social se pessoa jurídica, endereço, telefone/e-mail, número do CPF ou CNPJ/MF, dados bancários;
- c) prazo de validade não inferior a 60 (sessenta) dias.

14.2. Na análise das propostas contendo erros irrelevantes, fica estabelecido que:

- a) havendo discrepâncias entre o preço total do imóvel e os preços das parcelas correspondentes ao terreno e benfeitoria, prevalecerão os últimos;
- b) havendo discordância entre os preços em algarismos e por extenso, prevalecerá o valor por extenso;
- c) verificado em qualquer momento, até o término do contrato, incoerências ou divergências de qualquer natureza nas composições dos preços será adotada a correção que resultar no menor valor.

14.3. O valor total da proposta será ajustado em conformidade com os procedimentos acima para correção de erros, sendo rejeitada integralmente caso o Ofertante não aceite as correções procedidas.

15. PROCESSAMENTO DA SELEÇÃO

- 15.1. A presente seleção realizar-se-á em três etapas:
- 15.1.1. **Etapla de habilitação** - compreenderá a verificação e análise pela Comissão de Avaliação e Seleção dos documentos apresentados conforme os itens 11 desta Chamada;
 - 15.1.2. **Etapla de classificação de imóveis** - compreenderá a verificação e análise de todos os elementos contidos nos itens 11 e 12 desta Chamada e elaboração da relação de classificação dos imóveis ofertados, que será divulgada no site do FUNBIO.
 - 15.1.3. **Etapla de avaliação da documentação do imóvel e julgamento final** – compreenderá a verificação da documentação do imóvel conforme item 13.
- 15.2. Os trabalhos da Comissão de Avaliação e Seleção, nessas etapas, obedecerão aos trâmites abaixo estabelecidos:
- 15.2.1. Na 1ª Etapa - Habilitação
 - 15.2.1.1. Em até 15 dias úteis a contar do prazo final do recebimento do lote de documentação dos Ofertantes, a Comissão de Avaliação e Seleção se reunirá, presencial ou virtualmente, secretariada pelo FUNBIO que apresentará a todos os membros os documentos encaminhados pelos Ofertantes. Será feita a conferência dos documentos apresentados sendo lavrada Ata de reunião com a assinatura eletrônica dos membros da Comissão de Avaliação e Seleção.
 - 15.2.1.2. A Comissão de Avaliação e Seleção terá o prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da data da Reunião, para analisar e julgar a habilitação das concorrentes, bem como elaborar relatórios quanto ao teor dos documentos apresentados e analisados. O FUNBIO enviará comunicação por e-mail e fará publicação em seu site da lista dos imóveis que atenderem por completo as exigências contidas na presente Chamada e sejam qualificados para prosseguirem para a segunda etapa, fixando o prazo de apresentação do segundo lote de documentos.
 - 15.2.2. Na 2ª Etapa - Classificação de Imóveis
 - 15.2.2.1. Durante os trabalhos desta Etapa, a Comissão de Avaliação e Seleção poderá abrir diligências, determinar apresentação de novos documentos, informações e peças complementares, solicitar estudos e pareceres, vistorias, exames, ensaios e tudo o mais que for necessário a mais perfeita instrução do processo.

- 15.2.2.2. Caso todos os imóveis sejam inabilitados, a Comissão de Avaliação e Seleção poderá fixar-lhes prazo certo para apresentação de nova documentação escoimada dos equívocos, incorreções e impropriedades havidas.

15.2.3. Na 3ª Etapa – Avaliação da documentação e Julgamento Final

- 15.2.3.1. Em até 20 dias úteis a contar do prazo final do recebimento do lote de documentação dos Ofertantes, a Comissão de Avaliação e Seleção, se reunirá, presencial ou virtualmente, secretariada pelo FUNBIO que apresentará a todos os membros os documentos encaminhados pelos Ofertantes. Será feita a conferência dos documentos apresentados sendo lavrada Ata de reunião com a assinatura eletrônica dos membros da Comissão de Avaliação e Seleção.
- 15.2.3.2. A Comissão de Avaliação e Seleção, poderá solicitar esclarecimentos relativos aos laudos técnicos do item 12 desta Chamada a serem apresentados em prazo pela Comissão de Avaliação e Seleção.
- 15.2.3.3. Não serão admitidos acréscimos concernentes à documentação apresentada na terceira etapa. Serão automaticamente desclassificados os imóveis ofertados que: a) não atenderem às condições da lei e exigências deste Edital; b) tenham sido apresentadas fora do prazo estipulado conforme item 13 desta Chamada; c) condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste Edital; d) não estiverem acompanhadas de procuração e, em se tratando de pessoa jurídica, do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo; e) apresentem documentação incompleta.
- 15.2.3.4. O resultado da concorrência será apurado pela Comissão de Avaliação e Seleção no Relatório de Classificação dos Ofertantes, segundo o critério melhor atendimento do interesse público, consideradas as características de seleção presentes no Anexo I, sendo as características do imóvel, sua localização, sua regular documentação, suas condições de uso, sua proposta de preço em relação ao valor de mercado e disponibilidade de recursos para o pagamento do imóvel.
- 15.2.3.5. Em caso de todas as propostas serem apresentadas com o valor total superior ao valor limite disponível para a aquisição com recursos do acima referido Projeto Apoio a UCs Fase I a Comissão de Avaliação e Seleção e algum(ns) dos imóvel(is) ofertado(s) atender aos critérios de atendimento do interesse público a Comissão de Avaliação e Seleção poderá determinar prazo para que os mesmos Ofertantes possam apresentar novas cotações.
- 15.2.3.6. O Relatório de Classificação será divulgado no site do FUNBIO.



No caso de empate entre duas ou mais propostas, a proposta vencedora será definida pelo resultado do laudo de vistoria, em que o imóvel que apresentar a melhor condição de infraestrutura será definido como vencedor, definido no prazo de 5 dias úteis a contar da data de divulgação do Relatório de Classificação.

15.2.3.7. As decisões finais desta fase serão publicadas no site do FUNBIO.

15.2.3.8. Não caberá recurso dos resultados e determinações da Comissão de Avaliação e Seleção.

16. DA HOMOLOGAÇÃO E ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

16.1. A decisão da Comissão de Avaliação e Seleção, será submetida pelo FUNBIO ao ICMBio para encaminhamento ao setor do órgão público competente responsável pela aquisição, para que se proceda à devida homologação.

16.2. Procedida a homologação do resultado definitivo e da minuta da escritura de compra e venda, será autorizada a celebração da escritura de compra e venda para aquisição do imóvel selecionado.

17. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

17.1. Após a homologação do resultado da seleção do imóvel e da minuta da escritura de compra e venda, será o Ofertante vencedor convidado, formalmente, a comparecer em cartório para assinatura e recebimento do pagamento, em data e local a serem informados pelo FUNBIO, em prazo não maior do que 10 dias corridos a contar da notificação da homologação.

17.2. A recusa injustificada do Ofertante em assinar o contrato dentro do prazo prescrito, acarretará ao Ofertante a perda do direito à contratação, sendo cabíveis perdas e danos.

17.3. Como condição para a celebração do contrato, o Ofertante vendedor deverá manter as mesmas condições de habilitação exigidas na licitação.

17.4. Qualquer entendimento relevante entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA será formalizada por escrito e também integrará o contrato.

18. DOS RECURSOS PARA A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

18.1. O pagamento para a aquisição do imóvel selecionado em benefício da RESEX Marinha do Arraial do Cabo/ ICMBio será realizado pelo FUNBIO sendo que as despesas



decorrentes desta aquisição correrão à conta de recursos oriundos do Projeto Conservação e Uso Sustentável da Biodiversidade nas Unidades de Conservação Federais Costeiras Estuarinas do Estado do Rio de Janeiro, objeto do TERMO DE CUMPRIMENTO DO TAC Nº 1472588, no âmbito da execução do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC Frade), firmado em 13 de setembro de 2013 pela Chevron Brasil, atualmente denominada PetroRio Jaguar Petróleo Ltda, com o Ministério Público Federal, o que deve constar da escritura de compra e venda do imóvel selecionado por esta Chamada.

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 19.1. São Anexos a esta Chamada de Oferta de Imóveis o critérios de seleção (Anexo I) e o modelo da minuta da escritura de compra e venda (Anexo II), estando a Chamada e os Anexos disponíveis no site do FUNBIO – www.FUNBIO.org.br
- 19.2. A presente Chamada não importa, necessariamente, em proposta de contrato, podendo o FUNBIO revogá-la em defesa do interesse público do beneficiário ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.
- 19.3. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel objeto da seleção pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do ICMBio.
- 19.4. Caso os imóveis não se encaixarem exatamente nas especificações que constam no Item 19, a Comissão de Avaliação e Seleção terá autorização para selecionar o imóvel que melhor atenda às necessidades da RESEX Marinha do Arraial do Cabo para o cumprimento de seus objetivos.

20. DESCRIÇÃO DO OBJETO DE COMPRA

Objetivo	Compra de imóvel na cidade de Arraial do Cabo, RJ, que será utilizado como sede administrativa da Reserva Extrativista Marinha de Arraial do Cabo/ICMBio.
Tipo do Imóvel:	Casa independente (não geminada), com até 02 pavimentos, podendo conter construções em anexo dentro do terreno ou em terreno contíguo também passível de aquisição desde que do mesmo proprietário.
Localização	No Primeiro Distrito do Município de Arraial do Cabo, RJ, preferencialmente no bairro Praia dos Anjos. O imóvel deve estar em endereço que permita seu uso como sede da RESEX e atendendo as atividades dessa UC, de acordo com as leis que disciplinam o uso e a ocupação do solo no Município de Arraial do Cabo.
Condições do Imóvel	A construção deve ser sólida, de boa qualidade e o imóvel deve estar em bom estado de conservação.
Metragem mínima do terreno	450 m ²
Metragem mínima da área construída	130 m ²
Cômodos e metragem mínima	<p>O Imóvel, necessita de, ao menos, as seguintes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 cômodos para servir de escritório da equipe da RESEX; • 1 cômodo amplo para servir a alojamento; • 1 sala ampla para reuniões e que possa servir de auditório; • 1 copa/cozinha ampla; • 2 ou mais banheiros completos e 1 lavabo; <p>Área Externa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • área externa ampla desejável para acomodar pelo menos 3 veículos tipo pick-up, dois barcos com 7 metros de comprimento e 2 metros de largura, 1 jet-ski, e 1 carreta para reboque de 5 metros; <p>Infraestrutura:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rede elétrica, hidráulica e de esgoto funcionando e em bom estado; <p>Desejável possuir outros cômodos que podem ser imóveis anexos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 cômodo para a guarda de material com cerca de 25 m² e outro com cerca de 20 m².