



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Defesa Civil
Diretoria Geral de Apoio Logístico

TERMO DE REFERÊNCIA

I - DO OBJETO:

“O presente Termo de Referência tem por objetivo descrever a Concessão de uso de Bem Imóvel, a ser realizada pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, em conformidade com a legislação vigente”.

II – JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

O presente objeto se direciona padronizar a metodologia aplicada às permissões de uso de bens públicos em diversas Unidades de Bombeiro Militar para alocação de antenas de telefonia móvel em unidades de bombeiro militar.

O alinhamento da referida demanda está relacionada a necessidade fundamental da Administração em adotar medidas que venham a padronizar a metodologia aplicada às permissões de uso de bens públicos em diversas Unidades de Bombeiro Militar.

Considerando que atualmente as unidades 3º GMAR - Copacabana, 6º GBM - Nova Friburgo, 16º GBM - Teresópolis, 20º GBM - São Gonçalo, possuem instrumentos individuais para a gestão de seus contratos.

Considerando a NOTA GAB/CMDO-GERAL 050/2020 - COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO DE BENS PÚBLICOS IMÓVEIS EM UNIDADES DE BOMBEIRO MILITAR - DESIGNAÇÃO, publicada no Boletim SEDEC/CBMERJ de 27 de outubro do 2020, que instituiu uma comissão para avaliação das permissões de uso de bens públicos imóveis em unidades de Bombeiro Militar.

Considerando o despacho exarado pelo Superintendente Administrativo da SEDEC no documento Despacho de Encaminhamento de Processo 12680217, constante no processo SEI-270003/000077/2020.

Nestes termos, faz-se necessária a adoção de formalização de contrato administrativo de permissão de uso de bens públicos destinados a Unidades de Bombeiro Militar, objetivando a alocação das antenas de telefonia móvel nas aludidas unidades de bombeiro militar.

TABELA - QUANTIDADES E UNIDADES

TIPO	QUANTIDADE	M²
3º GMAR	01	0,64
6º GBM	01	160
16º GBM	01	27
20º GBM	01	20,25
TOTAL	04	

O problema a ser resolvido é a criação de um novo processo licitatório, com o objetivo de atender à demanda emergente para que todos os lotes logrem êxito de serem adjudicados, considerando o processo anterior e as recentes mudanças na legislação que regula os processos licitatórios. O contexto desse desafio envolve o período compreendido entre o processo nº SEI-270032/000072/2022, onde apenas

os lotes 02 e 04 foram adjudicados, enquanto os demais lotes restaram desertos, e a atualização da lei reguladora dos processos licitatórios, que, embora tenha trazido diversas mudanças, manteve inalterada a finalidade essencial de selecionar as propostas mais vantajosas para a Administração Pública.

Com a atualização da legislação, especialmente a Lei nº 14.133/2021, que substituiu a Lei nº 8.666/1993, houve mudanças significativas na forma como os processos licitatórios são conduzidos. A nova lei introduziu mecanismos de maior transparência, eficiência e competitividade, além de um maior rigor na fiscalização e controle das contratações públicas. No entanto, a finalidade principal das normativas, que é garantir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, permanece inalterada.

Nesse cenário, a criação de um novo processo licitatório deve considerar as diretrizes estabelecidas pela nova legislação, incorporando as melhores práticas para assegurar a participação ampla e competitiva dos interessados. Isso inclui a revisão e aperfeiçoamento do edital de licitação, a definição clara dos critérios de avaliação e a oferta de condições atrativas para os licitantes. Ademais, a Administração deve promover ampla divulgação do novo certame, utilizando todos os meios disponíveis para alcançar um maior número de participantes e, consequentemente, aumentar as chances de sucesso na adjudicação de todos os lotes.

Com essa necessidade premente, a presente comissão encarregada da elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Termo de Referência (TR) dedicou-se profundamente ao exame do processo licitatório SEI-270032/000072/2022 como ponto de partida para a confecção do presente.

Logo, ao observamos pareceres sobre o a possibilidade de **Concessão de uso de Bem Imóvel**, a saber, o **Parecer nº. 81** (documento SEI nº 15743136) da 1ª Seção do EMG e o **Parecer ASSJUR nº 497** (documento SEI nº 16750842), que, em última análise, apontam pela viabilidade jurídica relacionada à permissão de uso dos espaços das Unidades em cotejo, desde que seja realizado o devido processo licitatório.

A Administração se deparou com uma situação extremamente delicada, pois as antenas de telefonia móvel permaneciam instaladas nas Unidades mencionadas, baseadas em "instrumentos contratuais" notoriamente precários.

A remoção das antenas dos locais onde já estão estabelecidas não resolveria, em tese, a questão. Primeiro, em algumas Unidades, há estruturas de antenas de grandes dimensões que precisam ser realocadas em locais estratégicos. Esses locais devem, por um lado, maximizar a propagação do sinal e, por outro, suportar a configuração estrutural das antenas. Segundo, o serviço de telefonia móvel possui uma relevância social significativa, e a possível descontinuidade ou precariedade desses serviços causaria grandes prejuízos à população daquela região.

Portanto, é imperativo que a Administração lide com essa questão de forma cuidadosa e planejada, buscando soluções que garantam tanto a continuidade dos serviços de telefonia móvel quanto a segurança e adequação das instalações das antenas.

Outrossim, corrobora com o entendimento ora exposto, sobre a indispensabilidade do serviço de telecomunicações, a previsão do artigo 10, da Lei 7.783/1989, o qual caracteriza tal matéria da seguinte forma:

*"Art. 10 São considerados serviços ou atividades essenciais:
VII - telecomunicações;" (sem grifos no original)*

Com efeito, a própria Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), em seus artigos 20 e 21, aborda de forma detalhada o conceito que a doutrina denomina de "consequencialismo jurídico". Este conceito, de extrema relevância na administração pública, orienta os gestores a considerarem as consequências práticas e reais de suas decisões, indo além de uma análise puramente teórica ou abstrata dos valores jurídicos.

O consequencialismo jurídico, conforme estabelecido pela LINDB, oferece um suporte jurídico robusto para que os gestores públicos ponderem as implicações concretas de suas ações. Isso significa que, ao tomar decisões, o gestor deve levar em conta não apenas a legalidade e a conformidade

normativa, mas também os efeitos tangíveis que essas decisões terão na sociedade. Em resumo, tais dispositivos legais fornecem um arcabouço que permite ao gestor público sopesar cuidadosamente os impactos práticos de suas escolhas, de forma a justificar claramente por que uma determinada solução foi adotada em detrimento de outras, sempre com o objetivo de evitar prejuízos aos interesses gerais.

Para ilustrar essa abordagem, é essencial transcrever os artigos 20 e 21 da LINDB:

*"Art. 20. Nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que **sejam consideradas as consequências práticas da decisão**.*

*Parágrafo único. **A motivação demonstrará a necessidade e a adequação da medida imposta ou da invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, inclusive em face das possíveis alternativas.***

*Art. 21. A decisão que, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, decretar a invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa **deverá indicar de modo expresso suas consequências jurídicas e administrativas.***

Parágrafo único. A decisão a que se refere o caput deste artigo deverá, quando for o caso, indicar as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos". (sem grifos no original)

Esses dispositivos deixam claro que as decisões nas esferas administrativa, controladora e judicial devem sempre considerar as consequências práticas. Isso significa que os gestores públicos têm a obrigação de antecipar os efeitos de suas decisões, avaliando como estas se materializarão na prática e quais serão seus impactos reais sobre a sociedade.

Além disso, o artigo 21 enfatiza a necessidade de prever explicitamente as condições para o cumprimento das decisões e os meios adequados para sua implementação. Isso implica que qualquer decisão que imponha novas obrigações deve ser acompanhada de uma análise detalhada das condições necessárias para que essas obrigações sejam efetivamente cumpridas. Esse aspecto é crucial para garantir que as decisões sejam viáveis e implementáveis, evitando que se tornem meras intenções sem possibilidade de execução prática.

Portanto, a LINDB, ao abordar o consequencialismo jurídico, reforça a importância de uma gestão pública responsável e fundamentada. Os gestores públicos devem sempre agir com base em uma análise profunda das consequências de suas decisões, motivando suas ações de forma transparente e clara. Essa abordagem não apenas assegura que as escolhas feitas sejam as mais adequadas para atender aos interesses públicos, mas também promove uma administração pública mais eficiente, justa e alinhada com os princípios de legalidade e transparência.

Em suma, o consequencialismo jurídico, conforme delineado pela LINDB, é uma ferramenta essencial para os gestores públicos, permitindo uma tomada de decisão mais consciente e responsável. Ao considerar as consequências práticas de suas ações e motivar suas escolhas de forma clara e transparente, os gestores podem assegurar que suas decisões sejam as mais benéficas para a sociedade, evitando prejuízos aos interesses gerais e promovendo o bem-estar público.

Frente a essa situação, a Administração seguiu a linha de atuação sugerida nos aludidos pareceres, da forma abaixo descrita:

*"o término radical do processo, bem como a permanência de avenças sem a fiel observância legal são pontos sensíveis institucionais. Assim, o estabelecimento de um cronograma para a **migração definitiva ou término das avenças parece-nos uma decisão mais ponderada. Até lá, a Administração honraria os compromissos firmados com as permissionárias** as OBM utilizariam os valores angariados devendo saldar as dívidas contraídas (evitar enriquecimento sem causa), confeccionando balancetes contendo informações suficientemente claras acerca dos gastos efetivados e, os demais dispêndios serem realizados se aproximando ao preconizado na RESOLUÇÃO SEDEC Nº 113 DE 26 DE MARÇO DE 2018". (sem grifos no original)*

Como corolário, registre-se que o ilustre Diretor da DGF (Diretoria Geral de Finanças), por meio do doc. SEI 18948741, assim se pronunciou:

"(...) Todavia, no caso de aplicação do "SEGUNDO CENÁRIO PROPOSTO", após a contratação através da modalidade de licitação específica, as empresas vencedoras, denominadas CONTRATANTES, realizarão o pagamento, a ser previsto em contrato, através de Documento de Arrecadação de Emolumentos (DAEM).

Desse modo, o numerário arrecadado se enquadrará no Parágrafo Único do Art.2º, da Resolução SEDEC Nº 113, de 26 de março de 2018, e caberá a utilização da verba através do Regime de Desembolso Descentralizado FUNESBOM.

'Art. 2o - Os recursos do REDE/FUNESBOM/CBMERJ destinar-se-ão, exclusivamente, ao atendimento de despesas na conformidade dos requisitos exarados nos parágrafos abaixo.

(...)

Parágrafo Único - O Regime de Desembolso Descentralizado do Fundo Especial do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - REDE/FUNESBOM/CBMERJ, utilizará exclusivamente os recursos arrecadados por intermédio da Taxa de Incêndio, Emolumentos, Convênios, Contratos de Receita e Doações.'

Sendo assim, após haver o empenho e a liquidação da despesa no Departamento-Geral de Administração e Finanças, esta Diretoria procederá normalmente sua missão institucional, seguindo normalmente o fluxo financeiro previsto em todo arcabouço legal."

Dessa forma, inaugurou-se o p.p, com vistas à escoreta instrução processual.

Fora observado que o processo pretérito de forma diligente, instaurou o processo SEI-270003/000300/2022, relacionado ao processo anterior, provocando a distinta DGPAT (Diretoria Geral de Patrimônio), no seguinte sentido:

*"Com os cumprimentos de estilo, registre-se que o presente expediente faz alusão ao processo SEI-270032/000072/2022, o qual visa à formalização de contrato administrativo de permissão de uso de bens públicos para **alocação de antenas de telefonia móvel** nas unidades de bombeiro militar.*

*Com efeito, as unidades **CBA IX - Metropolitana, 2º GSFMA - Magé, 3º GMAR - Copacabana, 6º GBM - Nova Friburgo, 16º GBM - Teresópolis, 20º GBM - São Gonçalo**, possuem, em suas estruturas físicas, tais equipamentos.*

Dessa forma, com vistas à devida instrução processual, requer-se sejam enviados a esta Superintendência, utilizando-se do atual processo SEI, os títulos de propriedade das sobreditas Unidades".

Assim sendo, a DGPAT acostou naquele processo toda a documentação relativa aos títulos de propriedade das Unidades que comportam as antenas de telefonia móvel, a saber:

"Diante do exposto, após pesquisa nos arquivos da Divisão de Bens Imóveis desta Diretoria-Geral, encaminho em anexo à presente árvore processual os documentos encontrados das Unidades supramencionadas:

CBA IX - Metropolitana - Resolução SSP nº 0222 de 01 de Dezembro de 1977 e o Nº do Processo - E-09/01651-601/78 de 14 de março de 1978; (index SEI 32219041, 32219697, 32219940, 32220339, 32220404, 32220485, 32221069, 32221166, 32221316 e 32221795);

2º GSFMA - Magé - RGI - 3º Ofício de Notas - Doação de Cláusulas Restritivas da Sendas Agro-Pecuária S/A para o Estado do Rio de Janeiro (index SEI 32222108);

3º GMAR - Copacabana - RGI - 5º Ofício - onde Terreno pertence a União (index SEI 32222751);

6º GBM - Nova Friburgo - Convênio de Cessão de uso de Terreno entre a Prefeitura Municipal de Nova Friburgo e o Estado do Rio de Janeiro (index SEI 32249832, 32249903, 32249964 e 32249143);

16º GBM - Teresópolis - Registro de Imóveis da 3.º Circunscrição datado de 03 de outubro de 1975 e a certidão de ônus reais (index SEI 32249240 e 32250795);

20º GBM - São Gonçalo - RGI do Imóvel que pertence a UNIÃO e a Cópia do Diário Oficial da

Aponta-se que, conforme exposto no Anexo Áreas a serem licitadas (78137750), as áreas destinadas à alocação das antenas, em cada Unidade, são distintas. Se de um lado, por exemplo, tem-se, no 6º GBM - Nova Friburgo, uma área destacada de aproximadamente **170** (cento e setenta) metros quadrados, de outro, tem-se, no 3º GMar - Copacabana, uma área destacada de menos de um metro quadrado.

Desta monta, a comissão em tela vislumbrou, então, a necessidade de se ter uma padronização mínima visando ao estabelecimento de critérios que formarão a base de partida no que tange à precificação da futura concessão dos espaços públicos.

III – INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Os recursos provenientes da futura contratação deverão ser depositados em conta corrente a ser indicada pelo DGAF.

IV – DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

Os recursos provenientes da futura contratação deverão ser depositados em conta corrente a ser indicada pelo DGAF.

V – DEFINIÇÃO DO OBJETO

Escolha da proposta mais vantajosa para a Concessão de uso de Bem Imóvel, sob a jurisdição do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, para instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel.

VI – IDENTIFICAÇÃO DOS ITENS, QUANTIDADES E UNIDADES

As Organizações de Bombeiro Militares que serão alvo da possível de cessão de uso onerosa serão:

6.1 **3º Grupamento Marítimo** – Copacabana, sito Praça Cel. Eugênio Franco, 2 – Copacabana, Rio de Janeiro – RJ, 20270-170;

6.2 **6º Grupamento de Bombeiro Militar** – Nova Friburgo, sito Praça da Bandeira, Rua General Osório, 1027 - Centro, Nova Friburgo - RJ, 28625-630;

6.3 **16º Grupamento de Bombeiro Militar** – Teresópolis, sito Rua Guandu, 680 - Pimenteiras, Teresópolis - RJ, 25963-620;

6.4 **20º Grupamento de Bombeiro Militar** – São Gonçalo, sito Av. São Miguel, 44 - São Miguel, São Gonçalo - RJ, 24445-680;

6.5 As áreas de cada Organização de Bombeiro Militar a serem disponibilizadas encontram-se disponível no **Anexo III (CROQUI 78140283)**;

Nº	ITEM	ID SIGA	ESPECIFICAÇÕES	UND.	QTD.
1	3º GMAR (Copacabana)	76695	Concessão de uso para instalação de antena	m²	0,64
2	6º GBM (Nova Friburgo)	76695	Concessão de uso para instalação de antena	m²	160
3	16º GBM (Teresópolis)	76695	Concessão de uso para instalação de antena	m²	27
4	20º GBM (São Gonçalo)	76695	Concessão de uso para instalação de antena	m²	20,25

VII – CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTAIS DA CONTRATAÇÃO: NATUREZA DO

SERVIÇO, MODALIDADE LICITATÓRIA, CRITÉRIOS DE JULGAMENTO, MODOS DE DISPUTA E PARCELAMENTO

7.1 DISPOSIÇÕES GERAIS

A concessão de uso de bem imóvel envolve a cedência de um imóvel público a um particular ou entidade para exploração de atividades específicas. Essa concessão é considerada um **"objeto comum"** na licitação devido às características padronizadas do imóvel e ao uso definido, permitindo a utilização de modalidades de licitação como o **pregão eletrônico**. A concessão tem uma **NATUREZA CONTÍNUA**, com a exploração do imóvel de forma prolongada e possibilidade de renovação, atendendo a necessidades públicas ou de interesse social. A operação e manutenção do imóvel serão de responsabilidades do concessionário, sem necessidade de disponibilização de funcionários da concessionária.

Em conformidade com a Súmula nº 247 do Tribunal de Contas da União (TCU), a Administração Pública deve adotar, preferencialmente, a adjudicação por item nos processos licitatórios, ao invés de uma adjudicação por preço global, especialmente quando o objeto do contrato é divisível. Esta prática visa a maximização da participação de licitantes, incluindo aqueles que, embora não possuam capacidade para atender à totalidade do objeto, são capazes de fornecer ou executar serviços em relação a itens ou unidades autônomas específicas.

No presente processo licitatório para a concessão de uso de bens imóveis, foi deliberada a divisão do objeto em quatro itens.

7.2 MODALIDADE DA LICITAÇÃO, CRITÉRIO DE JULGAMENTO e MODO DE DISPUTA

7.2.1 Este procedimento ocorrerá na modalidade PREGÃO, na forma ELETRÔNICA, com critério de julgamento MENOR PREÇO POR ITEM, no modo de disputa ABERTO, nas condições, quantidades, características e prazos abaixo definidos, a fim de atender às necessidades da SEDEC/CBMERJ, conforme previsão da Lei nº 14.133, Art. 6º, inciso XLI.

7.2.2 Justificativa do Modo de Disputa

7.2.2.1 Em consonância ao inciso I do Art. 56 da Lei nº 14.133, de 2021, no modo de disputa aberto, os licitantes apresentarão suas propostas por meio de lances públicos e sucessivos, crescentes ou decrescentes, visto que se trata de um pregão cujo o critério de julgamento é menor preço para os itens da licitação.

7.2.2.2 Outrossim, no modo de disputa aberto, a fase de lances resume-se à disputa eletrônica, realizada por todos os licitantes, oportunidade em que os valores são registrados pelo sistema e o lance vencedor é aquele que contém o melhor preço, obtido no encerramento dessa etapa de disputa.

7.2.2.3 O estímulo contínuo da disputa de preços no modo aberto, ou seja, os lances sucessivos e públicos, afasta todo risco de que empresas amadoras (novas no mercado e sem experiência na área em questão) lancem valor discrepante com os praticados no mercado e, portanto, inexequíveis, numa etapa fechada (que é sigilosa). Os preços em disputa aberta ficam claros para melhor competição entre os participantes. Logo, ao se evitar o risco supramencionado, obtemos o equilíbrio entre a adequação do modo de disputa, relacionado ao critério de julgamento das propostas, e o critério de julgamento, garantindo assim a eficiência na contratação e contribuindo para ter uma licitação que alcance mais prontamente e de forma transparente os resultados pretendidos.

7.2.2.4 Ademais, não foi possível identificar que, ao optar por um modo disputa diferente do "modo aberto", haja alguma vantagem para a Administração Pública, exista simplificação do processo ou celeridade no resultado da licitação.

7.2.3 Critérios de desempate

7.2.3.1 Só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances), ou entre

lances finais da fase fechada do modo de disputa aberto e fechado.

7.2.3.1.1 havendo eventual empate entre propostas ou lances, o critério de desempate será aquele previsto no art.60 da Lei nº 14.133, de 2021, nesta ordem:

7.2.3.1.2 Disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;

7.2.3.1.3 Avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações previstas na Lei;

7.2.3.1.4 Desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;

7.2.3.1.5 Desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.

7.2.3.2 Persistindo o empate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados por:

7.2.3.2.1 Empresas estabelecidas no território do Estado ou do Distrito Federal do órgão ou entidade da Administração Pública estadual ou distrital licitante ou, no caso de licitação realizada por órgão ou entidade de Município, no território do Estado em que este se localize;

7.2.3.2.2 Empresas brasileiras;

7.2.3.2.3 Empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

7.2.3.2.4 Empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009.

7.3 NECESSIDADE DE PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

Em conformidade com a Súmula nº 247 do Tribunal de Contas da União (TCU), a Administração Pública deve adotar, preferencialmente, a adjudicação por item nos processos licitatórios, ao invés de uma adjudicação por preço global, especialmente quando o objeto do contrato é divisível. Esta prática visa a maximização da participação de licitantes, incluindo aqueles que, embora não possuam capacidade para atender à totalidade do objeto, são capazes de fornecer ou executar serviços em relação a itens ou unidades autônomas específicas.

No presente processo licitatório para a concessão de uso de bens imóveis, foi deliberada a divisão do objeto em quatro itens, correspondendo às seguintes unidades:

- 20º GBM - São Gonçalo;
- 3º GMar - Copacabana;
- 16º GBM - Teresópolis; e,
- 6º GBM - Nova Friburgo.

Essa divisão foi fundamentada em uma análise criteriosa que considerou a viabilidade técnica e econômica de cada unidade. A decisão de parcelar o objeto não compromete a economia de escala, pois cada unidade apresenta características próprias e específicas, permitindo uma gestão mais direcionada e eficiente. Ademais, a fragmentação do objeto em itens distintos é estratégica para estimular a concorrência, permitindo que uma gama mais ampla de potenciais licitantes participe do processo, incluindo aqueles que possuem expertise ou interesse particular em apenas uma das unidades listadas.

Além de ampliar a competitividade, essa abordagem garante que cada concessão possa ser gerida de maneira mais eficaz e específica, respeitando as particularidades e necessidades de cada localidade. Essa especialização na gestão facilita a fiscalização e o cumprimento das obrigações contratuais, promovendo uma maior qualidade nos serviços prestados e assegurando a transparência e a equidade no processo licitatório.

Portanto, a divisão do objeto em quatro itens distintos é uma medida justificável e benéfica, que promove a ampla participação de licitantes, mantém a viabilidade técnica e econômica, e evita perdas de economia de escala, alinhando-se às melhores práticas recomendadas pelo TCU.

VIII – FORMA DE EXECUÇÃO

8.1 - A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

8.1.1 - As antenas serão instaladas nos espaços determinados no Anexo III – Área Licitada (), em itens e nos endereços dispostos no item 1.1, ambos deste Termo de Referência.

8.1.2 - Por questões técnicas, fica a CONCESSIONÁRIA autorizada a definir o melhor posicionamento da antena, mediante aprovação dos titulares de cada OBM, visando a uma melhor cobertura dentro de cada organização militar.

8.1.3 - Devidamente autorizado pelo titular de cada OBM, a empresa vencedora de cada item será responsável pela construção que se fizer necessária para a instalação da Antena de Telefonia Móvel, em consonância com o disposto no item 24.1.2.

8.1.4 - Será responsabilidade da concessionária a instalação de sistema de medição de energia elétrica próprio, em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da publicação do extrato do contrato em Diário Oficial.

8.1.4.1 - Caso a concessionária necessite de consumo de água ou produza lixo no ambiente, será da responsabilidade desta a instalação de dispositivo de medição, assim como o descarte de resíduos no mesmo prazo determinado no item 8.1.4.

8.1.5 - A realização da construção que se fizer necessária para instalação da Antena de Telefonia Móvel serão acompanhadas pelos titulares das OBM, correndo às expensas da CONCESSIONÁRIA todas as despesas relativas à construção/instalação, assim como o fornecimento da antena e seus acessórios, sem que isso implique acréscimo nos preços tabelados ou redução da taxa de utilização.

8.1.6 - Identificar todos os equipamentos de propriedade da concessionária

8.1.7 - A concessionária deverá manter a Edificação da presente concessão em perfeitas condições de uso, incluindo limpeza, fazendo reformas e/ou melhorias internas e externas (incluindo pintura) durante todo o período de execução do contrato, assim como atender a todas as legislações pertinentes.

8.2 - A execução dos serviços será iniciada a partir da assinatura do contrato.

8.3 - Para a perfeita execução dos serviços, a concessionária deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades e qualidades a necessárias, promovendo sua substituição quando necessário.

8.3.1 – É responsabilidade da concessionária manter o local seguro, limpo e com acesso controlado, a fim de evitar quaisquer acidentes.

8.3.1.1 - No caso da utilização de barreiras como: portas ou portões, a concessionária deverá fornecer cópia das chaves aos titulares de cada OBM.

8.4 - É admissível a fusão, cisão ou incorporação da concessionária com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

8.5 - O preposto do concessionário poderá ter acesso à área destinada às antenas a qualquer hora do dia

IX – DURAÇÃO DO CONTRATO

A concessão de uso de bem imóvel terá uma duração inicial de 30 meses, podendo ser prorrogada conforme a legislação vigente por até 120 meses. Este prazo é escolhido com base na prática

comum do mercado para contratos de aluguel de imóveis, permitindo ao concessionário amortizar os custos iniciais e planejar investimentos de forma eficaz. A prorrogação será realizada por iguais e sucessivos períodos, atendendo às necessidades da administração pública e garantindo a continuidade dos serviços.

X – REAJUSTE DE PREÇOS

10.1 Reajustamento Automático de Preço

O contrato de concessão de uso de bem imóvel preverá um **reajustamento automático de preços a cada 12 meses, com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**. Esse reajuste será realizado de acordo com a variação acumulada do IPCA no período, refletindo as mudanças no custo de vida e assegurando a equidade financeira ao longo da vigência do contrato.

10.2 Justificativa para a Escolha do IPCA

A escolha do IPCA como indexador para o reajustamento de preços é fundamentada na prática de mercado atualmente adotada para contratos de imóveis. Nos últimos anos, observou-se uma tendência crescente de substituição do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) pelo IPCA nos contratos de aluguel e concessão de imóveis. Essa mudança ocorre devido à estabilidade e precisão do IPCA em refletir a inflação e o custo de vida, proporcionando um índice mais adequado para o reajuste de valores contratuais. A utilização do IPCA garante uma atualização justa dos preços, alinhada com as condições econômicas atuais e com as práticas de mercado mais recentes.

XI - GARANTIA

Exigir-se-á do licitante vencedor, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contado da data da assinatura do contrato, uma garantia, a ser prestada em qualquer modalidade prevista pelo § 1º, art. 96 da Lei n.º 14.133/14, no montante de 5 % (cinco por cento) do valor total do Contrato, contemplando o prazo de 30 (trinta) meses, com validade durante toda a vigência contratual, a ser restituída após sua execução satisfatória.

Exceto se a modalidade escolhida for a do inciso II do artigo supracitado, nesse caso, a vencedora apresentará a garantia, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da homologação da licitação, no montante de 5 % (cinco por cento) do valor total do Contrato, contemplando o prazo de 30 (trinta) meses, com validade durante toda a vigência contratual, a ser restituída após sua execução satisfatória.

Como é cediço, o contrato administrativo deve atender a uma finalidade pública, assim, o seu inadimplemento ou o adimplemento defeituoso enseja lesão não apenas à Administração contratante, mas à coletividade. Destarte, exigindo-se a prestação de garantias pelo concessionário, a Administração tem o objetivo de reduzir o risco de ocorrência e má execução do contrato. Assim sendo, é garantida uma rápida composição das perdas sofridas em decorrência dessa inexecução ou execução irregular.

Como é cediço, o atual cenário comercial ainda se comporta de forma instável, face às inúmeras crises econômicas e sociais. Dessa monta, faz-se necessário que a Administração Pública aja diligentemente, lançando mão das ferramentas legais que estão ao seu dispor, com vistas ao seguimento apropriado da marcha processual e à proteção do erário público.

A exigência da garantia da execução do contrato é um exemplo disso. Para que se tenha o fiel cumprimento dos termos contratuais, tal exigência é sublinhada neste documento e será transcrita para o contrato a ser celebrado com o particular.

O montante de 5% (cinco por cento) sobre o valor homologado, firmado como garantia no momento da contratação revela-se razoável, pois foi estabelecido tendo em vista que este é suficiente para cobrir eventuais riscos.

A garantia, qualquer que seja a modalidade apresentada pelo vencedor do certame, deverá contemplar, pela letra da lei, a cobertura para os seguintes eventos:

1. Prejuízos advindos do não cumprimento do contrato;
2. Multas punitivas aplicadas pela fiscalização à concessionária;
3. Prejuízos diretos causados à CONCEDENTE decorrentes de culpa ou dolo;
4. Obrigações previdenciárias e trabalhistas não honradas pela CONCESSIONÁRIA.

Nos casos em que valores de multa venham a ser descontados da garantia, seu valor original deverá ser recomposto no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de rescisão administrativa do contrato.

O Fiscal também é responsável pelo “Atesto” de Notas Fiscais.

XII – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Recomenda-se sejam adotados, sempre que possível, práticas e critérios de sustentabilidade, tais como:

I. Uso de equipamentos de climatização mecânica ou de novas tecnologias de resfriamento do ar, que utilizem energia elétrica apenas nos ambientes onde for indispensável;

II. Automação da iluminação do prédio, projeto de iluminação, interruptores, iluminação ambiental, iluminação tarefa, uso de sensores de presença;

III. Uso exclusivo de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes;

IV. Que seja prevista a destinação ambiental adequadas das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na resolução CONAMA no 257, de 30 de junho de 1999.

"10.1 Será obrigatória, por parte da empresa cessionária, a adoção de sistema de medição individualizado de consumo de água e energia elétrica, sendo certo que o prazo para tal medida constará no termo de referência;"

XIII – POSSIBILIDADE DE SUBCONTRATAÇÃO

Não será permitida a subcontratação.

Após análise do mercado e dos componentes do serviço em questão, não foram identificadas partes do objeto que demandem uma qualificação técnica especializada que não possa ser adequadamente suprida por um único fornecedor.

Este certame se refere à Concessão de Uso de Bem Imóvel sob a jurisdição do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, especificamente para a instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel. Considerando a natureza e a complexidade do serviço, a execução integral por um único fornecedor é considerada adequada e suficiente para garantir a qualidade e a eficiência do serviço.

XIV - PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

14.1 Contexto e Histórico de Execução

Baseando-se nos instrumentos de formalização de vontades citados no relatório (doc.SEI 12248766), é amplamente reconhecido que os contratos de concessão de uso de bem imóvel, sob a jurisdição do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ), têm sido executados com exclusividade por empresas específicas em cada região. Atualmente, observam-se as seguintes empresas incumbidas dos serviços:

- 16º GBM - Teresópolis: OI MÓVEL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- 6º GBM - Nova Friburgo: AMERICAN TOWER T. TORRES DO BRASIL LTDA

Essa prática demonstra que, apesar da existência de diversas empresas aptas a executar o objeto da licitação, a execução tem sido realizada por uma única empresa em cada unidade.

14.2 Justificativa para a Não Participação de Consórcios

Com base na experiência prática e nas necessidades específicas do presente certame, a participação de consórcios é considerada desnecessária e não viável. As razões para essa decisão incluem:

Capacidade de Execução Individual: A experiência passada mostra que a execução dos serviços de instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel foi eficazmente realizada por empresas individuais. Essas empresas demonstraram ter a capacidade técnica, operacional e financeira necessária para cumprir os requisitos do contrato de forma eficiente e segura. Não há indícios de que a participação de consórcios ofereça vantagens adicionais em termos de capacidade ou desempenho.

Eficiência Operacional e Gerencial: A administração e execução dos serviços por uma única empresa garantem maior eficiência operacional e gerencial. A presença de um único responsável facilita a comunicação, coordenação e monitoramento das atividades, reduzindo a complexidade e os riscos associados à gestão de múltiplos parceiros. A inclusão de consórcios poderia introduzir camadas adicionais de gestão e coordenação, potencialmente prejudicando a fluidez e a eficácia da execução dos serviços.

Simplicidade e Clareza Contratual: A participação de uma única empresa reduz a complexidade do contrato e assegura clareza nas responsabilidades e obrigações. Com a execução sob responsabilidade de um único fornecedor, há maior transparência e simplicidade na gestão do contrato, facilitando o acompanhamento e a fiscalização das atividades.

Experiência e Histórico de Sucesso: O histórico de execução bem-sucedida por empresas individuais, conforme demonstrado, reforça a adequação desse modelo. A escolha por empresas consolidadas no mercado, que já possuem experiência específica com as exigências do CBMERJ, evidencia que o modelo atual tem sido eficaz e satisfatório.

14.3 Conclusão

A não participação de consórcios no certame de concessão de uso de bem imóvel para instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel é respaldada pela experiência prévia e pelos requisitos específicos do contrato. A prática atual demonstra que a execução por uma única empresa é suficiente para atender às necessidades do CBMERJ de forma eficiente e segura. A decisão visa manter a simplicidade, clareza e eficiência na gestão do contrato, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços prestados.

XV - PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVA

15.1 Contexto e Requisitos do Certame

A concessão de uso de bem imóvel sob a jurisdição do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ) destina-se à instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel. Dada a complexidade e especificidade dos serviços requeridos, bem como a necessidade de garantir a execução eficiente e segura das atividades, foram estabelecidos requisitos detalhados para a participação no certame.

15.2 Razões para a Exclusão de Cooperativas

A exclusão das cooperativas do certame é justificada pelas seguintes razões:

Complexidade Técnica e Operacional: A instalação e manutenção de antenas de telefonia móvel envolvem atividades técnicas avançadas e exigem um nível de especialização que, em muitos casos, não está alinhado com o modelo cooperativista. Cooperativas, que geralmente operam em setores com uma estrutura e operação menos complexas, podem não possuir a experiência técnica e a infraestrutura necessárias para atender a essas demandas específicas de forma eficaz e segura.

Responsabilidade e Garantias: A natureza dos serviços contratados exige a garantia de

cumprimento rigoroso das normas e padrões estabelecidos pelo CBMERJ. Empresas especializadas em telecomunicações têm a capacidade de oferecer garantias de desempenho e segurança, além de possuir seguros e certificações adequadas. Cooperativas podem enfrentar dificuldades para atender a esses requisitos de forma consistente, o que poderia comprometer a integridade e a qualidade dos serviços prestados.

Capacidade de Atendimento e Continuidade: A concessão de uso envolve um compromisso contínuo de manutenção e operação, com exigências de suporte técnico e resposta rápida a qualquer problema que possa surgir. Empresas com experiência no setor possuem a capacidade de assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços ao longo do tempo. Cooperativas podem não dispor da estrutura necessária para garantir o mesmo nível de atendimento e suporte técnico, impactando negativamente a eficácia da concessão.

Cumprimento das Normas e Procedimentos: O CBMERJ impõe normas rigorosas de segurança e operação para a instalação e manutenção de antenas. Empresas especializadas têm maior familiaridade com essas normas e estão melhor preparadas para cumpri-las. Cooperativas podem enfrentar dificuldades adicionais para atender a essas normas específicas, devido à sua estrutura organizacional e operacional.

15.3 Conclusão

Dado o nível de complexidade técnica e os requisitos rigorosos para a concessão de uso de bem imóvel para antenas de telefonia móvel, a exclusão das cooperativas do certame visa assegurar a seleção de candidatos com a experiência, infraestrutura e garantias necessárias para atender aos padrões exigidos pelo CBMERJ. Essa medida busca garantir a execução eficaz e segura dos serviços, protegendo os interesses públicos e assegurando a integridade do processo de concessão.

XVI - INCIDÊNCIA DO PROGRAMA DE INTEGRIDADE

Considerando os requisitos da Lei Estadual nº 7.753/17, não será exigido Programa de Integridade.

XVII - OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

17.1- Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo concessionário, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

17.2 - Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidores especialmente designados, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

17.3 - Notificar o concessionário, por escrito, da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção, certificando-se que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas.

17.4 - Não praticar atos de ingerência na administração do concessionário, tais como:

17.4.1 - exercer o poder de mando sobre os empregados do concessionário, devendo reportar-se somente aos prepostos ou responsáveis por ela indicados.

17.4.2 - direcionar a contratação de pessoas para trabalhar nas empresas dos concessionários;

17.4.3 - considerar os trabalhadores do concessionário como colaboradores eventuais do próprio órgão.

17.5 - Fornecer por escrito as informações necessárias para o desenvolvimento dos serviços objeto do contrato.

17.6 - Realizar avaliações periódicas da qualidade dos serviços, após seu recebimento.

17.7 - Arquivar, entre outros documentos, projetos, "as built", especificações técnicas, orçamentos, termos de recebimento, contratos e aditamentos, relatórios de inspeções técnicas após o recebimento do serviço e notificações expedidas.

17.8 - Fiscalizar o cumprimento dos requisitos legais, conforme Capítulo V do Decreto Estadual Nº 48.817 DE 24 DE NOVEMBRO DE 2023.

XVIII - OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

18.1 - Executar os serviços conforme especificações deste Termo de Referência e de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer e utilizar os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade mínimas especificadas neste Termo de Referência e em sua proposta;

18.2 - Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

18.3 - Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado ao CBMERJ, devendo ressarcir imediatamente a Administração em sua integralidade, ficando a concedente autorizada a descontar da garantia, ou dos pagamentos devidos à Concessionária, o valor correspondente aos danos sofridos;

18.4 - Utilizar empregados habilitados e com conhecimentos básicos dos serviços a serem executados, em conformidade com as normas e determinações em vigor;

18.5 - Vedar a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança no órgão Concedente;

18.6 - Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade à Concedente;

18.7 - Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.

18.8 - Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela concedente ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento.

18.9 - Comparecer, sempre que convocada, ao local designado pelo concedente, por meio de pessoa devidamente credenciada, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, para exame e esclarecimentos de quaisquer problemas relacionados aos serviços atinentes às antenas;

18.10 - As comunicações da concedente deverão ser respondidas, por escrito, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, a contar do seu recebimento, bem como atender às reclamações inerentes ao fornecimento do objeto, providenciando a imediata correção das deficiências, falhas ou irregularidades constatadas.

18.11 - As notificações por descumprimento contratual terão o prazo de resposta de até 02 (dois) dias úteis a contar do seu recebimento, submetendo-se ao concessionário as sanções e penalidades cabíveis, caso tal determinação não seja cumprida.

18.12 - Paralisar, por determinação da concedente, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

18.13 - Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução dos serviços, durante a vigência do contrato.

18.14 - Promover a organização técnica e administrativa dos serviços, de modo a conduzi-los eficaz e eficientemente, de acordo com os documentos e especificações que integram este Termo de Referência, no prazo determinado.

18.15 - Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

18.16 - Submeter previamente, por escrito, à concedente, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo.

18.17 - Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

18.18 - Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

18.19 - Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

18.20 - Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança da concedente;

18.21 - Prestar os serviços dentro dos parâmetros e rotinas estabelecidos, fornecendo todos os materiais, equipamentos e utensílios em quantidade, qualidade e tecnologia adequadas, com a observância às recomendações aceitas pela boa técnica, normas e legislação;

18.22 - Designar preposto com poderes para solucionar, de forma imediata ou em prazo fixado pelo concedente, quaisquer pendências decorrentes da execução do contrato;

18.22.1 - O concessionário deverá providenciar a substituição do referido preposto, em caso de férias ou licenças, informando o eventual substituto à concedente, em até 02 (dois) dias úteis antecedentes ao início do período;

18.22.2 - A concedente se reserva o direito de, a qualquer tempo, solicitar a substituição do preposto do concessionário, uma vez constatado o não preenchimento das condições exigidas para assistência a ser prestada, ou que se conduzam de modo inconveniente ou incompatível com o decoro e a função que lhe foi atribuída;

18.23 - Apresentar Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, emitida por profissional habilitado no CREA, atestando a qualidade dos serviços prestados no tocante à instalação das antenas, assim como de quaisquer benfeitorias realizadas, construídas, reformadas ou instaladas pelo concessionário, ou ainda em casos nos quais a Administração julgar necessário.

18.24 - Limpeza e Higienização:

18.24.1 - O concessionário deverá efetuar a devida manutenção e limpeza do local, de modo que a área cedida seja, de fato, uma extensão do quartel.

18.25 - Quanto aos empregados do concessionário:

18.25.1 - O pessoal necessário à execução do serviço, bem como para manutenção das áreas cedidas, somente poderá adentrar às instalações das Unidades militares devidamente identificados, sendo acompanhados, em todo o tempo, por militares que compõem a guarda daquele determinado quartel.

18.25.2 - O pessoal necessário à execução do serviço, objeto da presente concessão, será exclusiva responsabilidade do concessionário, observando a legislação trabalhista e as normas de Segurança e Higiene do Trabalho.

18.25.3 - Os empregados do concessionário deverão trajar roupas apropriadas e permitidas para uma instituição militar.

XIX - DA HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

19.1 Habilitação Jurídica

17.1.1 Para fins de comprovação da habilitação jurídica, deverão ser apresentados, conforme o caso, os seguintes documentos:

- a) cédula de identidade e CPF dos sócios ou diretores;
- b) registro Comercial, no caso de empresário pessoa física;
- c) ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, com todas as alterações ou consolidação respectiva;
- d) inscrição do Ato Constitutivo, no caso de sociedade simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- e) decreto de Autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- f) a sociedade simples que não adotar um dos tipos regulados nos artigos 1.039 a 1.092 da Lei Federal nº 10.406/2002, deverá mencionar, no contrato social, por força do artigo 997, inciso VI, as pessoas naturais incumbidas da administração;
- g) ata da respectiva fundação, e o correspondente registro na Junta Comercial, bem como o estatuto com a ata da assembleia de aprovação, na forma do artigo 18 da Lei nº 5.764/71, em se tratando de sociedade cooperativa.

19.2 Regularidades Fiscal e Trabalhista

19.2.1 Para fins de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a) prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b) prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c) prova de regularidade perante a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, que será realizada da seguinte forma:

c.1) Fazenda Federal: apresentação de Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que abrange, inclusive, as contribuições sociais previstas nas alíneas a a d, do parágrafo único, do art. 11, da Lei nº 8.212, de 1991;

c.1.1) O licitante poderá, em substituição à certidão mencionada na alínea c.1, apresentar as seguintes certidões conjuntamente, desde que tenham sido expedidas até o dia 2 de novembro de 2014 e estejam dentro do prazo de validade nelas indicados: Certidão Negativa de Débito ou a Certidão Positiva com efeito negativo referente à Contribuição Previdenciária e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, ou Certidão Conjunta Positiva com efeito negativo, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);

c.2) Fazenda Estadual: apresentação da Certidão Negativa de Débitos, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, do Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual, Intermunicipal e de Comunicação - ICMS, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que o licitante, em razão do objeto social, está isento de inscrição estadual;

c.2.1) caso o licitante esteja estabelecido no Estado do Rio de Janeiro, a prova de regularidade com a Fazenda Estadual será feita por meio da apresentação da Certidão Negativa de Débitos, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda e Certidão Negativa de Débitos em Dívida Ativa, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, expedida pela Procuradoria Geral do Estado ou, se for o caso, certidão comprobatória de que o licitante, em razão do objeto social, está isento de inscrição estadual;

c.3) Fazenda Municipal: apresentação da Certidão Negativa de Débitos, ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, ou, se for o caso, certidão comprobatória de que o licitante, em razão do objeto social, está isento de inscrição municipal;

d) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;

e) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) ou da Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com os mesmos efeitos da CNDT.

19.2.2 Na hipótese de cuidar-se de microempresa ou de empresa de pequeno porte, na forma da lei, não obstante a obrigatoriedade de apresentação de toda a documentação habilitatória, a comprovação da regularidade fiscal e trabalhista somente será exigida para efeito de assinatura da Ata de Registro de Preço, caso se sagre vencedora na licitação.

19.2.2.1 Caso a documentação apresentada pela microempresa ou pela empresa de pequeno porte contenha alguma restrição, lhe será assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da declaração do vencedor do certame (no momento imediatamente posterior à fase de habilitação), para a regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito, e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas que tenham efeito negativo.

19.2.2.2 O prazo acima poderá ser prorrogado por igual período, mediante requerimento do interessado, a critério exclusivo da Administração Pública.

19.2.2.3 A não regularização da documentação no prazo estipulado implicará a decadência do direito à contratação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no inciso IV do Art. 104 concomitante com o artigo 156 da Lei nº 14.133/21.

19.3 Qualificação Econômico-financeira

19.3.1 Para fins de comprovação de qualificação econômico-financeira, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) certidões negativas de falências e recuperação judicial e extrajudicial expedidas pelos distribuidores da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física. Se o licitante não for sediado na Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, as certidões deverão vir acompanhadas de declaração oficial da autoridade judiciária competente, relacionando os distribuidores que, na Comarca de sua sede, tenham atribuição para expedir certidões negativas de falências e recuperação judicial, ou de execução patrimonial.

19.3.2 Não será causa de inabilitação a anotação de distribuição de processo de recuperação judicial ou de pedido de homologação de recuperação extrajudicial, caso seja comprovado, no momento da entrega da documentação exigida no presente item, que o plano de recuperação já foi aprovado ou homologado pelo Juízo competente.

19.4 Qualificação Técnica

19.4.1 Como fundamentado no ETP (**item 14**) e e com esteio no Enunciado nº

39 da PGE RJ, além dos documentos solicitados usualmente, para fins de comprovação de qualificação técnica, as licitantes deverão comprovar a expertise no trato do presente objeto de instalação e manutenção de antenas de telefonia móvel, compatível com o objeto especificado no TERMO DE REFERÊNCIA, mediante a apresentação de atestado(s) de qualificação técnica, fornecido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, em que conste clara menção do produto e execução bem sucedida quanto ao cumprimento de prazos, especificações e qualidade.

19.5 Declaração Relativa ao Trabalho de Menores

19.5.1 Para fins de comprovação de atendimento do inciso V e VI, do art. 68, da Lei nº 14.133/21, deverá ser apresentada declaração do licitante de que não possui em seu quadro funcional nenhum menor de dezoito anos desempenhando trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou qualquer trabalho por menor de dezesseis anos, consoante art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal, na forma de Declaração para atendimento ao inciso V e VI, do art. 68, da Lei nº 14.133/21.

19.6 Declaração de Atendimento à Lei Complementar nº 123/06

19.6.1 Caso o licitante se enquadre como Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte deverá apresentar declaração de que cumpre os requisitos previstos na Lei Complementar nº 123, de 14/12/06, em especial quanto ao seu artigo 3º, na forma de Declaração para microempresa, empresa de pequeno porte, empresário individual e cooperativas enquadradas no art. 34, da lei nº 11.488, de 2007

19.7 Para fins de consulta direta aos documentos de habilitação em processo licitatório, o Certificado de Registro no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, do Poder Executivo Federal, poderá ser apresentado em substituição aos documentos elencados nos subitens 19.1.1; 19.2.1; 19.3.1 e 19.5.1.

19.8 Os documentos exigidos para fins de habilitação deverão ser apresentados no original ou em cópia reprográfica autenticada, na forma do inciso I do artigo 70, e seus parágrafos, da Lei Federal nº 14.133/21.

19.9 As certidões valerão nos prazos que lhes são próprios; inexistindo esse prazo, reputar-se-ão válidas por 90 (noventa) dias, contados de sua expedição.

19.10 Constatado o atendimento das exigências previstas no Edital, o licitante será declarado vencedor, sendo-lhe adjudicado o objeto da licitação pelo próprio Pregoeiro, na hipótese de inexistência de recursos, ou pelo ORDENADOR DE DESPESA na hipótese de existência de recursos.

19.11 Se o licitante desatender às exigências previstas no item 17, o Pregoeiro examinará a oferta subsequente na ordem de classificação, verificando a sua aceitabilidade e procedendo a sua habilitação, repetindo esse procedimento sucessivamente, se for necessário, até a apuração de uma proposta que atenda ao Edital, sendo o respectivo licitante declarado vencedor.

XX - GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

20.1 Cabe à Administração a prerrogativa de fiscalização da execução contratual, conforme Art. 104 da Lei nº 14.133/2021, que será feita por meio da designação de bombeiros militares nas funções de gestor e fiscal. A cada um caberá um rol de atividades e responsabilidades conforme previsto nesta mesma Lei.

20.2 A gestão administrativa do contrato será realizada pela Diretoria Geral de Administração e Finanças. A fiscalização do contrato será desempenhada por Bombeiros Militares. A publicação será feita em diário Oficial do Estado, e posteriormente, em Boletim Ostensivo da SEDEC/CBMERJ.

XXI - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO POR ACORDO DE NÍVEL DE SERVIÇO

21.1 Nesse ponto, cabe destacar, preliminarmente, que a concedente (Administração), em tese, não figura como tomadora direta dos serviços de telefonia móvel que serão oferecidos pelo concessionário. Explica-se. O objeto da pretensa contratação é unicamente a concessão de espaço público.

21.2 Nesse sentido, frise-se que o denominado acordo de nível de serviço (ANS) deverá ser detalhado no presente termo de referência eis que, em linhas gerais, representa uma faixa de tolerância, por assim dizer, apresentando, de forma clara e definidora, as hipóteses que poderiam ensejar uma eventual aplicação de sanções administrativas, estas previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/21.

21.3 - Ao concessionário serão aplicadas sanções administrativas nos casos de descumprimento das obrigações contratuais, respeitando-se os trâmites previstos nos procedimentos próprios a este fim, assegurada a ampla defesa e o contraditório.

21.4 - Os Órgãos Gestor ou Fiscalizador serão responsáveis pelo encaminhamento da comunicação que poderá resultar na aplicação de penalidade, quando identificado o descumprimento contratual do concessionário, sendo o Departamento-Geral de Administração e Finanças da SEDEC – DGAF/SEDEC o Órgão com atribuição para apreciar e decidir, no mérito, acerca da incidência de sanção administrativa cabível ao caso em apreço.

21.5 - O descumprimento das obrigações contratuais dispostas neste Termo de Referência não esgota a possibilidade de que outras condutas sejam consideradas temerárias à execução da avença e, com isso, aptas a ensejar a aplicação de sanção administrativa.

21.6 - As obrigações nas quais haja prazos expressos quanto a seu atendimento serão, de plano, consideradas descumpridas a partir do seu decurso, enquanto naquelas, cujos prazos não estejam expressos nas respectivas cláusulas, a mora se constituirá decorrido o tempo constante da notificação expedida pelo órgão fiscalizador à Xoncessionária.

21.7 - Verificado o descumprimento contratual e identificada hipótese de aplicação de sanções administrativas, estas atenderão às previsões dispostas na Lei 14.133/21, assim como nas demais legislações pertinentes.

21.7.1 - Advertência, que será aplicada nos casos em que a infração cometida for considerada leve, assim compreendida a de reduzido grau de reprovabilidade e prejuízo.

21.7.2 - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a SEDEC/CBMERJ, nos casos em que sejam verificados comportamentos com considerável grau de reprovabilidade e gravidade;

21.7.3 - Impedimento de licitar e contratar com toda a Administração Pública será aplicável nos casos elencados no art. 156, § 4º da Lei n. 14.133/21;

21.7.4 - Declaração de inidoneidade será imposta às proponentes, licitantes e concessionária que praticarem condutas altamente reprováveis;

21.7.5 - Multa, que poderá ser aplicada isolada ou cumulativamente com qualquer outra penalidade:

- QUANDO VERIFICADO PREJUÍZO PECUNIÁRIO;
- NA HIPÓTESE DE REINCIDÊNCIA; OU
- PARA TORNAR PROPORCIONAL A RESPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA FRENTE À CONDUTA PRATICADA.

21.7.5.1- Para aplicação de multa:

a) 0,1% (um décimo por cento) até 0,2% (dois décimos por cento) por dia sobre o valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais), em caso de atraso na execução de algum dos serviços acessórios (**itens 8.1.4 e 8.1.4.1**) ou em desconformidade com as obrigações do concessionário consubstanciadas neste Termo de Referência, limitada à incidência a 15 (quinze) dias. Após o décimo quinto dia e a critério da Administração, no caso de execução com atraso, ter-se-á a inexecução total da

obrigação assumida, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;

b) 0,1% (um décimo por cento) até 15% (quinze por cento) sobre o valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais), em caso de inexecução total da obrigação assumida;

c) 0,2% a 3,2% por dia sobre o valor valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais), limitado a 10 % do valor citado por ocorrência no mês, conforme detalhamento constante das tabelas 1 e 2, abaixo; e

d) 0,07% (sete centésimos por cento) sobre o valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais) por dia de atraso na apresentação da garantia (seja para reforço ou por ocasião de prorrogação), observado o máximo de 2% (dois por cento). O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autorizará a Administração concedente a promover a rescisão do contrato;

Tabela 1

GRAU	CORRESPONDÊNCIA
1	0,2% ao dia sobre o valor valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais)
2	0,4% ao dia sobre o valor valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais)
3	0,8% ao dia sobre o valor valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais)
4	1,6% ao dia sobre o valor valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais)
5	3,2% ao dia sobre o valor valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais)

Tabela 2

INFRAÇÃO		
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1	Permitir situação que crie a possibilidade de causar dano físico, lesão corporal ou consequências letais, por ocorrência;	05
2	Suspender ou interromper, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, os serviços contratuais por dia e por unidade de atendimento;	04
3	Manter funcionário sem qualificação para executar os serviços contratados, por empregado e por dia;	03
4	Recusar-se a executar serviço determinado pela fiscalização, por serviço e por dia;	02
Para os itens a seguir, deixar de:		
6	Deixar de registrar e controlar, o controle de funcionários que acessam a área objeto da concessão de uso, por funcionário e por dia;	01
7	Deixar de cumprir determinação formal ou instrução complementar do órgão fiscalizador, por ocorrência;	02
8	Deixar de substituir empregado que se conduza de modo inconveniente ou não atenda às necessidades do serviço, após solicitação do fiscal do contrato, por funcionário e por dia;	01
9	Deixar de cumprir quaisquer dos itens do Edital e seus Anexos não previstos nesta tabela de multas, após reincidência formalmente notificada pelo órgão fiscalizador, por item e por ocorrência;	03
10	Deixar de indicar e manter durante a execução do contrato os prepostos previstos no edital/contrato;	01

21.7.5.2 - As penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.

21.7.5.3 - Para efeito de aplicação de multas o mesmo limitar-se-á 15% (vinte

por cento) do valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais).

21.7.5.4 - Nas hipóteses de inexecução total, a concedente aplicará a multa de 15% (cinco e meio por cento) sobre o valor adjudicado (base de cálculo: 12 parcelar mensais) quando:

21.7.5.4.1 - O somatório das penalidades detalhadas nas tabelas 1 e 2 for igual ou superior a 15%.

XXII - MECANISMOS DE COMUNICAÇÃO A SEREM ESTABELECIDOS

Ambas as partes deverão registrar todas as comunicações via email, devendo a comissão de fiscalização criar um processo SEI para armazenar as informações em ordem cronológica.

XXIII - FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO SERVIÇO

23.1 - O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços, dos materiais, técnicas e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes da concedente, especialmente designados, na forma dos arts. 117 e 140 da Lei nº 14.133, de 2021.

23.2 - O representante da concedente deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

23.3 - A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

23.4 - A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente do documento do concessionário que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

23.5 - O representante do concessionário deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

23.6 - O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela concedente ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual.

23.7 - As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização ou único servidor, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato.

23.8 - Durante a execução do objeto, o fiscal deverá monitorar constantemente o nível de atendimento às cláusulas contratuais, devendo intervir para requerer à concedente a correção das faltas, falhas e irregularidades constatadas.

23.9 - O fiscal deverá apresentar ao preposto do concessionário a avaliação da execução do objeto ou, se for o caso, a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada.

23.10 - Em hipótese alguma, será admitido que o próprio concessionário materialize a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada.

23.11 - O concessionário poderá apresentar justificativa para a prestação do serviço com menor nível de conformidade, que poderá ser aceita pelo fiscal técnico, desde que comprovada a excepcionalidade da ocorrência, resultante exclusivamente de fatores imprevisíveis e alheios ao controle do prestador.

23.12 - Na hipótese de comportamento contínuo de desconformidade da prestação do

serviço em relação à qualidade exigida, bem como quando esta ultrapassar os níveis mínimos toleráveis previstos nos indicadores, além dos fatores redutores, devem ser aplicadas as sanções de acordo com as regras previstas no ato convocatório.

23.13 - A conformidade do material a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento do concessionário que contenha sua relação detalhada, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

23.14 - As disposições previstas nesta cláusula não excluem o disposto no Anexo VIII da Instrução Normativa SLTI/MP nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação.

23.15 - A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do concessionário, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior ou má utilização do espaço ou utilização em não conformidade com este Termo de Referência e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da concedente ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

XXIV - PAGAMENTO

24.1- A demanda da Concedente (Administração) tem como base as seguintes características:

24.1.1 - Da Retribuição Pecuniária:

24.1.1.1 - Pela utilização dos imóveis objeto desta concessão de uso, o concessionário deverá realizar o pagamento, como fins de contraprestação pecuniária.

24.1.1.2 - O pagamento dos valores da contraprestação pecuniária pela concessão de uso de que este Termo de Referência trata, de responsabilidade do concessionário, deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.

24.1.1.3 - Caso o último dia para realização dos pagamentos da retribuição pelo uso do imóvel seja em data sem expediente bancário, o pagamento deverá ser realizado pela CONCESSIONARIA no primeiro dia útil seguinte.

24.1.1.4 - A retribuição mensal devida pelo uso dos espaços físicos corresponderá ao valor da proposta final da licitante contemplada com a adjudicação do objeto do certame, sendo este valor pago durante o prazo contratual de 12 (doze) meses.

24.1.1.5 - O valor da indicada retribuição pecuniária será atualizado, anualmente, a partir do decurso dos 12 (doze) primeiros meses de sua vigência, de acordo com a variação do IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou qualquer outro índice que oficialmente venha substituí-lo, considerando o acumulado nos doze meses seguintes ao início da vigência da concessão.

24.1.2 - Das despesas do Imóvel:

24.1.2.1 - Em se tratando de uma concessão de uso, além do valor de contrapartida, o CONCESSIONÁRIO deverá arcar com todas as despesas pertinentes ao consumo de energia elétrica, água, esgoto e lixo. Para tanto, as futuras adjudicatárias deverão providenciar os métodos de medição, conforme determinado neste Termo de Referência. (vide item 8.1.4)

24.1.2.2 - A construção, ampliação ou melhoria no imóvel, de benfeitorias voluntárias, úteis ou necessárias, pelo CONCESSIONÁRIO, será em cada caso, precedido de autorização dos titulares de cada OBM, não cabendo nenhuma espécie de indenização ou direito de retenção, ainda que se trate de benfeitoria necessária.

24.1.3 - Caberá ao DGAF indicar a conta corrente onde serão depositados os recursos provenientes da futura contratação.

XXV - JULGAMENTO DAS PROPOSTAS E CRITÉRIOS DE PREÇOS

25.1 - Uma vez escolhido o **pregão eletrônico** como modalidade e o critério de julgamento ser o de **maior percentual de desconto (por item)**, por impossibilidade da utilização de maior oferta em virtude de questões sistêmicas do SIGA/RJ (conforme esmiuçado no item 10 do ETP) verificou-se a necessidade de adequação da forma abaixo sugerida. Para tanto, o maior percentual de desconto corresponderá a fração dentro da fórmula matemática:

$$VF = 1.000 * L + VR, \text{ sendo } L \text{ igual ou superior a } 5\% (0,05)$$

Onde:

VF – valor final da proposta;

L – valor do lance (em R\$);

VR - valor de referência.

25.2 - O Valor Final da Proposta (**VF**) para a Taxa de Concessão Mensal corresponde a seguinte expressão matemática: **1.000** multiplicado pelo Valor do Lance (**L**), sendo que o Valor do Lance apresentado no sistema de Compra do Estado do Rio de Janeiro - SIGA/RJ será inserido em valores percentuais, porém convertido na equação para sua forma decimal.

25.3 - Os proponentes deverão iniciar os Valores de Lances em 5% (0,05) e o intervalo mínimo de diferença de percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de **5 % (cinco por cento) de forma crescente**.

- Obs.1: O Valor de Referência (**VR**), é o valor mínimo aceito para o valor da taxa de concessão mensal;
- Obs.2: A memória de cálculo para alcançar o valor de referência (**VR**) para cada Unidade está consubstanciada no **presente processo**, assim como a motivação para tal. Ademais, no **item 12** do Estudo Técnico Preliminar (), encontra-se a planilha abaixo transcrita:

PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DOS VALORES INICIAIS (referência)

UNIDADES	MÉDIA VALOR VENAL DO M2
20º GBM - São Gonçalo	R\$ 3.143,29 (doc. 78138909)
3º GMar - Copacabana	R\$ 8.845,00 (doc. https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-mensal)
16º GBM - Teresópolis	R\$ 4.412,75 (doc. 78138939)
6º GBM - Nova Friburgo	R\$ 5.374,80 (doc. 78138916)

Obs.3: O valor percentual deverá ser utilizado na sua forma decimal para apresentação da proposta

25.4 - Desta monta, segue a planilha base que pode ser utilizada junto ao certame. Com efeito, ressalte-se que o respectivo setor de pesquisa de preços deverá, smj, atestar a metodologia da pesquisa de mercado, bem como os valores constantes na planilha abaixo citada:

Item / Unidades	Média valor venal - VR	Taxa mensal de utilização - VF
Item 1/ 3º GMar - Copacabana	R\$ 8.845,00	VF= 1.000*L (lance) + R\$ 8.845,00
Item 2/ 20º GBM - São Gonçalo	R\$ 3.143,29	VF= 1.000*L (lance) + R\$ 3.143,29
Item 3/ 16º GBM - Teresópolis	R\$ 4.412,75	VF= 1.000*L (lance) + R\$ 4.412,75
Item 4/ 6º GBM - Nova Friburgo	R\$ 5.374,80	VF= 1.000*L (lance) + R\$ 5.374,80

25.5 - As propostas de preços deverão ser apresentadas na forma do **Anexo IV** deste Termo de Referência.

XXVI – DA VISTORIA:

26.1 - Para o correto dimensionamento e elaboração de sua proposta, o licitante poderá visitar o local onde serão instaladas as antenas em até 03 (três) dias úteis de antecedência à data fixada para a abertura da sessão pública, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldades existentes, mediante prévio agendamento de horário junto a Superintendência Administrativa da SEDEC, pelos telefones (21) 2333-3029, de segunda-feira à quinta-feira das 09:00h às 11:30 h e das 13:30 às 16:00h, e sexta-feira das 08:00h às 11:30 h.

26.2 - O prazo para vistoria iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até 03 (três) dias úteis de antecedência à data prevista para a abertura da sessão pública.

26.2.1 - Para a vistoria, o licitante, ou o seu representante legal, deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

26.2.2 - O agendamento deverá ser efetuado com no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

26.3 - A não realização da vistoria, não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo a licitante vencedora assumir os ônus dos serviços decorrentes.

26.4 - A licitante deverá declarar que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

26.4.1 - Em caso de vistoria prévia, a licitante deverá declarar o constante no item 6.4 através do preenchimento do **Anexo I** - Termo de Vistoria (46211787), do presente Termo de Referência.

26.4.2 - Em caso da não realização de vistoria por parte da licitante, esta deverá preencher o **Anexo II** - Dispensa de Vistoria (46211834), do presente Termo de Referência.

XXVII - RESPONSÁVEIS

FABIO DA SILVA ALEXANDRE - CAP QOC/14
Membro da Comissão de Elaboração de ETP/TR
RG: 49.195 - Id Funcional 4341672-1

FELIPE DANTAS CANELLAS - CAP QOC/11
Membro da Comissão de Elaboração de ETP/TR

PEDRO TAVARES DA PAIXÃO - CAP QOC/10
Membro da Comissão de Elaboração de ETP/TR
RG: 46.118 - Id Funcional 4383170-2

EDUARDO DE SOUZA CARVALHO - CAP QOC/10
Presidente da Comissão de Elaboração de ETP/TR
RG: 46.075 - Id Funcional 4383136-2

XXVIII - APÊNDICES

Anexo I - Declaracao de Vistoria (78140783)

Anexo II - Declaracao de dispensa de Vistoria (78139585)

Anexo III - Áreas a serem licitadas (78140283)

Anexo Anexo IV TR - Apresentação de Proposta de Preços (94491382)

Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2024



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo de Souza Carvalho, Oficial Administrativo**, em 26/03/2025, às 16:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Tavares da Paixao, Agente Administrativo**, em 26/03/2025, às 20:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Dantas Canellas, Oficial Administrativo**, em 27/03/2025, às 09:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fabio da Silva Alexandre, Chefe da Seção Administrativa (SAd)**, em 27/03/2025, às 09:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **94484507** e o código CRC **970CBCBC**.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Defesa Civil
Diretoria Geral de Apoio Logístico

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Escolha da proposta mais vantajosa para a Concessão de uso de Bem Imóvel, sob a jurisdição do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, para instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel.

Modalidade: Pregão Eletrônico

Processo Administrativo: SEI-270006/005644/2024.

1. INTRODUÇÃO

A elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares (ETP) constitui a primeira etapa do planejamento de uma aquisição de bens ou contratação de serviços (planejamento preliminar). Sua função essencial é assegurar a viabilidade técnica, bem como o tratamento adequado do impacto ambiental, e fornecer embasamento para o Termo de Referência ou o projeto básico, que só serão elaborados se a aquisição de bens ou contratação de serviços for considerada viável.

Durante o Estudo Técnico Preliminar, diversos aspectos devem ser analisados para garantir que: há uma necessidade de negócio claramente definida; existem condições para atendê-la; os riscos associados são gerenciáveis; e os resultados pretendidos justificam o preço inicialmente estimado, caracterizando o interesse público e a solução mais adequada. Dessa forma, o ETP está estreitamente ligado aos princípios do planejamento, eficiência e economicidade.

A elaboração deste ETP está em conformidade com o Art. 7º do Decreto nº 48.816, de 24 de novembro de 2023, que regulamenta a fase preparatória das contratações conforme a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

O objetivo deste estudo é, em linhas iniciais, explorar todas as possibilidades viáveis, do ponto de vista jurídico, para que, ao final, o processo administrativo de formalização da utilização de espaço público - Unidades do CBMERJ - para alocação de antenas de telefonia móvel esteja devidamente instruído.

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi elaborado a partir da designação de uma comissão de oficiais, conforme determinado pelo Documento de Oficialização de Demanda, registrado no documento SEI nº 74088981.

2. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

(I, art. 7º do Decreto nº 48.816/2023)

O presente objeto se direciona padronizar a metodologia aplicada às permissões de uso de bens públicos em diversas Unidades de Bombeiro Militar para alocação de antenas de telefonia móvel em unidades de bombeiro militar.

O alinhamento da referida demanda está relacionada a necessidade fundamental da

Administração em adotar medidas que venham a padronizar a metodologia aplicada às permissões de uso de bens públicos em diversas Unidades de Bombeiro Militar.

Considerando que atualmente as unidades 3º GMAR - Copacabana, 6º GBM - Nova Friburgo, 16º GBM - Teresópolis, 20º GBM - São Gonçalo, possuem instrumentos individuais para a gestão de seus contratos.

Considerando a NOTA GAB/CMDO-GERAL 050/2020 - COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO DE BENS PÚBLICOS IMÓVEIS EM UNIDADES DE BOMBEIRO MILITAR - DESIGNAÇÃO, publicada no Boletim SEDEC/CBMERJ de 27 de outubro do 2020, que instituiu uma comissão para avaliação das permissões de uso de bens públicos imóveis em unidades de Bombeiro Militar.

Considerando o despacho exarado pelo Superintendente Administrativo da SEDEC no documento Despacho de Encaminhamento de Processo 12680217, constante no processo SEI-270003/000077/2020.

Nestes termos, faz-se necessária a adoção de formalização de contrato administrativo de permissão de uso de bens públicos destinados a Unidades de Bombeiro Militar, objetivando a alocação das antenas de telefonia móvel nas aludidas unidades de bombeiro militar.

TABELA - QUANTIDADES E UNIDADES

TIPO	QUANTIDADE	M²
3º GMAR	01	0,64
6º GBM	01	160
16º GBM	01	27
20º GBM	01	20,25
TOTAL	04	

2.1 Problemas a serem resolvidos

O problema a ser resolvido é a criação de um novo processo licitatório, com o objetivo de atender à demanda emergente para que todos os lotes logrem êxito de serem adjudicados, considerando o processo anterior e as recentes mudanças na legislação que regula os processos licitatórios. O contexto desse desafio envolve o período compreendido entre o processo nº SEI-270032/000072/2022, onde apenas os lotes 02 e 04 foram adjudicados, enquanto os demais lotes restaram desertos, e a atualização da lei reguladora dos processos licitatórios, que, embora tenha trazido diversas mudanças, manteve inalterada a finalidade essencial de selecionar as propostas mais vantajosas para a Administração Pública.

Com a atualização da legislação, especialmente a Lei nº 14.133/2021, que substituiu a Lei nº 8.666/1993, houve mudanças significativas na forma como os processos licitatórios são conduzidos. A nova lei introduziu mecanismos de maior transparência, eficiência e competitividade, além de um maior rigor na fiscalização e controle das contratações públicas. No entanto, a finalidade principal das normativas, que é garantir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, permanece inalterada.

Nesse cenário, a criação de um novo processo licitatório deve considerar as diretrizes estabelecidas pela nova legislação, incorporando as melhores práticas para assegurar a participação ampla e competitiva dos interessados. Isso inclui a revisão e aperfeiçoamento do edital de licitação, a definição clara dos critérios de avaliação e a oferta de condições atrativas para os licitantes. Ademais, a Administração deve promover ampla divulgação do novo certame, utilizando todos os meios disponíveis para alcançar um maior número de participantes e, consequentemente, aumentar as chances de sucesso na adjudicação de todos os lotes.

Com essa necessidade premente, a presente comissão encarregada da elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Termo de Referência (TR) dedicou-se profundamente ao exame do processo licitatório SEI-270032/000072/2022 como ponto de partida para a confecção do presente.

Logo, ao observamos pareceres sobre o a possibilidade de **Concessão de uso de Bem**

Imóvel, a saber, o **Parecer nº. 81** (documento SEI nº 15743136) da 1ª Seção do EMG e o **Parecer ASSJUR nº 497** (documento SEI nº 16750842), que, em última análise, apontam pela viabilidade jurídica relacionada à permissão de uso dos espaços das Unidades em cotejo, desde que seja realizado o devido processo licitatório.

A Administração se deparou com uma situação extremamente delicada, pois as antenas de telefonia móvel permaneciam instaladas nas Unidades mencionadas, baseadas em "instrumentos contratuais" notoriamente precários.

A remoção das antenas dos locais onde já estão estabelecidas não resolveria, em tese, a questão. Primeiro, em algumas Unidades, há estruturas de antenas de grandes dimensões que precisam ser realocadas em locais estratégicos. Esses locais devem, por um lado, maximizar a propagação do sinal e, por outro, suportar a configuração estrutural das antenas. Segundo, o serviço de telefonia móvel possui uma relevância social significativa, e a possível descontinuidade ou precariedade desses serviços causaria grandes prejuízos à população daquela região.

Portanto, é imperativo que a Administração lide com essa questão de forma cuidadosa e planejada, buscando soluções que garantam tanto a continuidade dos serviços de telefonia móvel quanto a segurança e adequação das instalações das antenas.

Outrossim, corrobora com o entendimento ora exposto, sobre a indispensabilidade do serviço de telecomunicações, a previsão do artigo 10, da Lei 7.783/1989, o qual caracteriza tal matéria da seguinte forma:

*"Art. 10 São considerados serviços ou atividades essenciais:
VII - telecomunicações;" (sem grifos no original)*

Com efeito, a própria Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), em seus artigos 20 e 21, aborda de forma detalhada o conceito que a doutrina denomina de "consequencialismo jurídico". Este conceito, de extrema relevância na administração pública, orienta os gestores a considerarem as consequências práticas e reais de suas decisões, indo além de uma análise puramente teórica ou abstrata dos valores jurídicos.

O consequencialismo jurídico, conforme estabelecido pela LINDB, oferece um suporte jurídico robusto para que os gestores públicos ponderem as implicações concretas de suas ações. Isso significa que, ao tomar decisões, o gestor deve levar em conta não apenas a legalidade e a conformidade normativa, mas também os efeitos tangíveis que essas decisões terão na sociedade. Em resumo, tais dispositivos legais fornecem um arcabouço que permite ao gestor público sopesar cuidadosamente os impactos práticos de suas escolhas, de forma a justificar claramente por que uma determinada solução foi adotada em detrimento de outras, sempre com o objetivo de evitar prejuízos aos interesses gerais.

Para ilustrar essa abordagem, é essencial transcrever os artigos 20 e 21 da LINDB:

"Art. 20. Nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão.

Parágrafo único. A motivação demonstrará a necessidade e a adequação da medida imposta ou da invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa, inclusive em face das possíveis alternativas.

Art. 21. A decisão que, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, decretar a invalidação de ato, contrato, ajuste, processo ou norma administrativa deverá indicar de modo expresso suas consequências jurídicas e administrativas.

Parágrafo único. A decisão a que se refere o caput deste artigo deverá, quando for o caso, indicar as condições para que a regularização ocorra de modo proporcional e equânime e sem prejuízo aos interesses gerais, não se podendo impor aos sujeitos atingidos ônus ou perdas que, em função das peculiaridades do caso, sejam anormais ou excessivos". (sem grifos no original)

Esses dispositivos deixam claro que as decisões nas esferas administrativa, controladora e judicial devem sempre considerar as consequências práticas. Isso significa que os gestores públicos têm a obrigação de antecipar os efeitos de suas decisões, avaliando como estas se materializarão na prática e

quais serão seus impactos reais sobre a sociedade.

Além disso, o artigo 21 enfatiza a necessidade de prever explicitamente as condições para o cumprimento das decisões e os meios adequados para sua implementação. Isso implica que qualquer decisão que imponha novas obrigações deve ser acompanhada de uma análise detalhada das condições necessárias para que essas obrigações sejam efetivamente cumpridas. Esse aspecto é crucial para garantir que as decisões sejam viáveis e implementáveis, evitando que se tornem meras intenções sem possibilidade de execução prática.

Portanto, a LINDB, ao abordar o consequencialismo jurídico, reforça a importância de uma gestão pública responsável e fundamentada. Os gestores públicos devem sempre agir com base em uma análise profunda das consequências de suas decisões, motivando suas ações de forma transparente e clara. Essa abordagem não apenas assegura que as escolhas feitas sejam as mais adequadas para atender aos interesses públicos, mas também promove uma administração pública mais eficiente, justa e alinhada com os princípios de legalidade e transparência.

Em suma, o consequencialismo jurídico, conforme delineado pela LINDB, é uma ferramenta essencial para os gestores públicos, permitindo uma tomada de decisão mais consciente e responsável. Ao considerar as consequências práticas de suas ações e motivar suas escolhas de forma clara e transparente, os gestores podem assegurar que suas decisões sejam as mais benéficas para a sociedade, evitando prejuízos aos interesses gerais e promovendo o bem-estar público.

Frente a essa situação, a Administração seguiu a linha de atuação sugerida nos aludidos pareceres, da forma abaixo descrita:

*"o término radical do processo, bem como a permanência de avenças sem a fiel observância legal são pontos sensíveis institucionais. Assim, o estabelecimento de um cronograma para a **migração definitiva ou término das avenças parece-nos uma decisão mais ponderada. Até lá, a Administração honraria os compromissos firmados com as permissionárias** as OBM utilizariam os valores angariados devendo saldar as dívidas contraídas (evitar enriquecimento sem causa), confeccionando balancetes contendo informações suficientemente claras acerca dos gastos efetivados e, os demais dispêndios serem realizados se aproximando ao preconizado na RESOLUÇÃO SEDEC Nº 113 DE 26 DE MARÇO DE 2018". (sem grifos no original)*

Como corolário, registre-se que o ilustre Diretor da DGF (Diretoria Geral de Finanças), por meio do doc. SEI 18948741, assim se pronunciou:

"(...). Todavia, no caso de aplicação do "SEGUNDO CENÁRIO PROPOSTO", após a contratação através da modalidade de licitação específica, as empresas vencedoras, denominadas CONTRATANTES, realizarão o pagamento, a ser previsto em contrato, através de Documento de Arrecadação de Emolumentos (DAEM).

Desse modo, o numerário arrecadado se enquadrará no Parágrafo Único do Art.2º, da Resolução SEDEC Nº 113, de 26 de março de 2018, e caberá a utilização da verba através do Regime de Desembolso Descentralizado FUNESBOM.

'Art. 2o - Os recursos do REDE/FUNESBOM/CBMERJ destinar-se-ão, exclusivamente, ao atendimento de despesas na conformidade dos requisitos exarados nos parágrafos abaixo.

(...)

Parágrafo Único - O Regime de Desembolso Descentralizado do Fundo Especial do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro - REDE/FUNESBOM/CBMERJ, utilizará exclusivamente os recursos arrecadados por intermédio da Taxa de Incêndio, Emolumentos, Convênios, Contratos de Receita e Doações.'

Sendo assim, após haver o empenho e a liquidação da despesa no Departamento-Geral de Administração e Finanças, esta Diretoria procederá normalmente sua missão institucional, seguindo normalmente o fluxo financeiro previsto em todo arcabouço legal."

Dessa forma, inaugurou-se o p.p, com vistas à escoreita instrução processual.

Fora observado que o processo pretérito de forma diligente, instaurou o processo SEI-270003/000300/2022, relacionado ao processo anterior, provocando a distinta DGPAT (Diretoria Geral de Patrimônio), no seguinte sentido:

*"Com os cumprimentos de estilo, registre-se que o presente expediente faz alusão ao processo SEI-270032/000072/2022, o qual visa à formalização de contrato administrativo de permissão de uso de bens públicos para **alocação de antenas de telefonia móvel** nas unidades de bombeiro militar.*

*Com efeito, as unidades **CBA IX - Metropolitana, 2º GSFMA - Magé, 3º GMAR - Copacabana, 6º GBM - Nova Friburgo, 16º GBM - Teresópolis, 20º GBM - São Gonçalo**, possuem, em suas estruturas físicas, tais equipamentos.*

Dessa forma, com vistas à devida instrução processual, requer-se sejam enviados a esta Superintendência, utilizando-se do atual processo SEI, os títulos de propriedade das sobreditas Unidades".

Assim sendo, a DGPAT acostou naquele processo toda a documentação relativa aos títulos de propriedade das Unidades que comportam as antenas de telefonia móvel, a saber:

"Diante do exposto, após pesquisa nos arquivos da Divisão de Bens Imóveis desta Diretoria-Geral, encaminho em anexo à presente árvore processual os documentos encontrados das Unidades supramencionadas:

***CBA IX - Metropolitana** - Resolução SSP nº 0222 de 01 de Dezembro de 1977 e o Nº do Processo - E-09/01651-601/78 de 14 de março de 1978; (index SEI 32219041, 32219697, 32219940, 32220339, 32220404, 32220485, 32221069, 32221166, 32221316 e 32221795);*

***2º GSFMA - Magé** - RGI - 3º Ofício de Notas - Doação de Cláusulas Restritivas da Sendas Agro-Pecuária S/A para o Estado do Rio de Janeiro (index SEI 32222108);*

***3º GMAR - Copacabana** - RGI - 5º Ofício - onde Terreno pertence a União (index SEI 32222751);*

***6º GBM - Nova Friburgo** - Convênio de Cessão de uso de Terreno entre a Prefeitura Municipal de Nova Friburgo e o Estado do Rio de Janeiro (index SEI 32249832, 32249903, 32249964 e 32249143);*

***16º GBM - Teresópolis** - Registro de Imóveis da 3.º Circunscrição datado de 03 de outubro de 1975 e a certidão de ônus reais (index SEI 32249240 e 32250795);*

***20º GBM - São Gonçalo** - RGI do Imóvel que pertence a UNIÃO e a Cópia do Diário Oficial da União datado de 14 de maio de 2001 (index SEI 32250631 e 32251290);"*

Aponta-se que, conforme exposto no Anexo Áreas a serem licitadas (78137750), as áreas destinadas à alocação das antenas, em cada Unidade, são distintas. Se de um lado, por exemplo, tem-se, no 6º GBM - Nova Friburgo, uma área destacada de aproximadamente **170** (cento e setenta) metros quadrados, de outro, tem-se, no 3º GMAR - Copacabana, uma área destacada de menos de um metro quadrado.

Desta monta, a comissão em tela vislumbrou, então, a necessidade de se ter uma padronização mínima visando ao estabelecimento de critérios que formarão a base de partida no que tange à precificação da futura concessão dos espaços públicos. Destarte, a presente questão será esmiuçada junto ao item 10 (parte final) deste estudo.

2.2. Contratações Anteriores (II e IV, art. 7º do Decreto nº 48.816/2023)

Convém inicialmente registrar que a pretensa contratação, no âmbito do Estado do Rio de Janeiro fora realizada somente pela Secretaria de Defesa Civil através do PREGÃO ELETRÔNICO 22/2023.

Com efeito, foi possível apurar que houve, nos últimos anos, apenas duas contratações, estas a nível federal, que guardam similaridade com o presente objeto, a saber, PREGÃO ELETRÔNICO Nº 003/2021 do Comando da Aeronáutica – Grupamento de Apoio de São Paulo e PREGÃO ELETRÔNICO Nº 17/2020 do Exército Brasileiro - Base Administrativa do Quartel-General Do Exército

(Forte Caxias).

Pontua-se que tais contratações serviram de balizadores para os trabalhos desenvolvidos no presente estudo.

2.3. Previsão no Plano de Contratações Anual - PCA (III, art. 7º do Decreto nº 48.816/2023)

Os recursos provenientes da futura contratação deverão ser depositados em conta corrente a ser indicada pelo DGAF.

3. SETOR DEMANDANTE

Órgão/Entidade: Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro

Unidade/Setor/Departamento: Estado Maior Geral

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Da Análise do Cenário Externo

A análise dos fatores externos é fundamental para compreender o ambiente em que ocorrerá a contratação, garantindo que a decisão tomada seja sustentada por uma visão estratégica e alinhada ao interesse público. Para isso, são considerados os seguintes aspectos:

1. Oportunidades

- **Geração de receita:** A formalização de contratos administrativos de permissão de uso pode resultar em contrapartidas financeiras para o CBMERJ, que poderão ser aplicadas em melhorias operacionais e estruturais.

2. Ameaças

- **Impactos ambientais e urbanísticos:** A instalação de antenas deve respeitar normas ambientais e urbanísticas, evitando impactos negativos sobre a paisagem, patrimônio histórico e segurança das edificações.
- **Possíveis resistências e questionamentos legais:** A ausência de uma padronização nas permissões de uso pode gerar questionamentos jurídicos sobre a validade e equidade dos contratos firmados.
- **Riscos operacionais:** A manutenção das antenas por parte das operadoras pode demandar acessos periódicos às unidades militares, exigindo protocolos bem definidos para não comprometer a segurança e a rotina dos quartéis.

3. Perspectivas Legais

- **Regulamentação vigente:** A contratação deve observar as disposições do Decreto nº 48.816/2023 e da Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência e eficiência na gestão dos bens públicos.
- **Normas de telecomunicações:** A Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL) estabelece requisitos técnicos para a instalação de antenas, sendo imprescindível a compatibilização desses regulamentos com as diretrizes institucionais do CBMERJ.
- **Precedentes administrativos:** A análise de contratos anteriores firmados por outras unidades militares pode auxiliar na definição de cláusulas que mitiguem riscos e garantam segurança jurídica ao processo.

Essa avaliação dos fatores externos permite a adoção de soluções mais eficazes e alinhadas ao contexto da contratação, assegurando que a implementação do projeto ocorra de maneira planejada e dentro dos parâmetros legais e operacionais.

4.2. Levantamento de Mercado

4.2.1. Modelo de Contratação

Primeiramente, destacam-se os artigos 34 e seguintes da Lei Complementar nº 08/1977, os quais regem detalhadamente o regime jurídico dos bens imóveis do Estado do Rio de Janeiro. Apesar da existência de outras normativas federais pertinentes ao tema em discussão, optou-se por esta legislação específica devido à sua substancial relevância tanto no âmbito temático quanto territorialmente abrangente.

SEÇÃO III

DA UTILIZAÇÃO POR TERCEIROS

SUBSEÇÃO I

CONSIDERAÇÕES GERAIS

*Art. 34 - Quando não forem necessários aos serviços públicos, não interessarem a qualquer plano urbanístico ou não se revelarem de vantajosa exploração econômica pelo próprio Estado, os seus imóveis poderão ser, total ou parcialmente, **utilizados por terceiros sob as formas de permissão, cessão ou concessão de uso.***

SUBSEÇÃO II

DA PERMISSÃO DE USO

*Art. 35 - A permissão de uso, sempre mediante remuneração ou imposição de encargos, **terá caráter eminentemente precário**, não induzindo posse, e poderá ser revogada a qualquer tempo, por decisão do Governador, que será comunicada ao permissionário, para que desocupe o imóvel no prazo assinado, mínimo de 30 (trinta) dias. A permissão de uso poderá ser gratuita, a critério do Governador, se o permissionário for pessoa jurídica de direito público interno, entidade componente de sua respectiva administração indireta ou fundação instituída pelo Poder Público.*

§ 2º - No caso do parágrafo anterior, a permissionária se obrigará a obter, para exercício da atividade objeto da permissão, as autorizações do Poder Público federal, estadual e municipal, que se fizerem necessárias, assumindo o compromisso de manter-se sempre em dia com suas obrigações para com esses órgãos, notadamente as de natureza fiscal e sanitária.

§ 3º - Extinta a permissão de uso, o permissionário não terá direito a qualquer indenização ou retenção, seja a que título for.

§ 4º - (VETADO)

Art. 36 - As condições de permissão de uso, além daquelas previstas nesta lei, serão fixadas nos respectivos termos, os quais necessariamente conterão:

SUBSEÇÃO III

DA CESSÃO DE USO

Art. 40. O Poder Executivo poderá ceder, mediante remuneração ou encargo, o uso de imóveis do Estado.

§ 1º Se o cessionário for pessoa jurídica de direito privado de relevante valor social, a cessão de uso poderá durar até 20 (vinte) anos, renováveis por igual período, desde que, previamente autorizada pelo Governador, atenda a interesse público devidamente justificado e explicitado no respectivo instrumento.

§ 2º Se o cessionário for pessoa, jurídica de direito público interno, entidade componente de sua respectiva administração indireta ou fundação instituída pelo Poder Público, a cessão de uso, a critério do Governador, justificado o benefício auferido para o Estado, poderá ser a título gratuito e sem limitação de prazo.

§ 3º O Estado poderá cancelar a cessão reocupando o imóvel sempre que o cessionário fizer mau uso do mesmo ou alterar a sua finalidade. (NR)

Art. 41 - Ouvidas previamente as Secretarias de Estado relacionadas com a atividade exercida pela entidade beneficiária, a cessão será efetivada mediante termo, que necessariamente conterá:

I - o encargo ou a remuneração, fixada esta em UFERJ ou vinculada à receita decorrente da cessão;

II - as causas de extinção;

III - cláusula penal. Parágrafo único - Constituirá causa necessária de extinção o uso do imóvel em fim diverso daquele previsto no termo.

Art. 42 - Sem prejuízo de competência específica do órgão gestor, caberá à Secretaria de Estado interessada a fiscalização dos serviços prestados pelo cessionário e, quando for o caso, a fiscalização dos encargos a ele impostos.

Art. 43 - Aplica-se à cessão de uso o disposto nos arts. 37, 38 e 39.

SUBSEÇÃO IV

DA CONCESSÃO DE USO

Art. 44 - Os terrenos de propriedade do Estado poderão ser objeto de concessão de uso, mediante remuneração ou imposição de encargos, por tempo certo e indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social. Se o concessionário for pessoa jurídica de direito público interno, entidade componente de sua respectiva administração indireta ou fundação instituída pelo Poder Público, a concessão de uso, a critério do Governador, poderá ser a título gratuito.

** Nova redação dada pelo art. 1º da Lei Complementar nº 26/81*

Art. 45 - A concessão de uso dependerá de decisão do Governador e de prévia concorrência, podendo ser contratada por instrumento público ou por termo lavrado pelo órgão gestor e será inscrita e cancelada no Registro de Imóveis. Parágrafo único - É dispensada a concorrência nas concessões de uso outorgadas a pessoas jurídicas de direito público interno, entidades componentes de suas respectivas administrações indiretas e fundações por elas instituídas.

Art. 46 - Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

Art. 47 - Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

Art. 48 - A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos; ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Art. 49 - É permitida a concessão de uso do espaço aéreo sobre a superfície de terrenos do Estado, tomada em projeção vertical, na forma dos artigos 44 a 48.

SUBSEÇÃO V

DA AUTORIZAÇÃO DE USO

Incluída pela Lei Complementar nº 126/2009

Art. 49-A. Considera-se autorização de uso a modalidade de outorga de uso de imóvel público a terceiro mediante ato administrativo negocial e precário, para a realização de eventos de curta duração compatíveis com o interesse público, com prazo máximo de 12 (doze) meses de utilização.

*Parágrafo único. A outorga de uso de bem público mediante autorização, devidamente justificada em processo administrativo próprio, poderá ser formalizada a título gratuito, por decisão do Governador do Estado, quando o beneficiário for pessoa jurídica de direito público interno, entidade integrante da Administração Pública Estadual ou pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos.” **

Artigo 49 - A incluído pela Lei Complementar nº 126/2009. (sem grifos no original)

Após uma análise detalhada desses dispositivos, é evidente concluir que os institutos conhecidos como "permissão de uso" e "autorização de uso" não são adequados à presente demanda, dada a natureza precária que caracteriza essas modalidades.

Dessa forma, resta a necessidade de escolher entre os institutos de "cessão de uso" e "concessão de uso". Para embasar essa decisão de maneira adequada, recorreremos à doutrina especializada em busca de respaldo para essa definição.

Sobre o tema, o renomado jurista Di Pietro [1] assim se pronunciou:

“A matéria concernente à autorização, permissão e concessão de uso não está sistematizada no direito positivo. Salvo algumas hipóteses específicas em que a lei faz referência a um ou outro desses institutos, em regra não se encontra na lei essa determinação. Assim sendo, é com base na doutrina que se deve procurar saber qual deles se amolda melhor à hipótese pretendida.” (sem grifos no original)

Destarte, sobre a cessão de uso, o artigo publicado na revista do TCU, cujo tema era "ocupação por terceiros de espaço físico em bens imóveis de órgãos públicos: análise da juridicidade" [2], dá luz ao tema ao levantar a hipótese de que a cessão de uso de bens públicos possa alcançar terceiros com fins lucrativos, dispondo o Decreto nº 3.725/2001 sobre as situações concretas específicas que não configuram desvirtuamento da destinação de bem público cedido a terceiro, bem como estabelecendo as condições necessárias à formalização de termo de cessão de uso desses bens, a saber:

"art. 12. Não será considerada utilização em fim diferente do previsto no termo de entrega, a que se refere o § 2º do art. 79 do Decreto-Lei 9.760, de 1946, a cessão de uso a terceiros, a título gratuito ou oneroso, de áreas para exercício das seguintes atividades de apoio necessárias ao desempenho da atividade do órgão a que o imóvel foi entregue:

I - posto bancário;

II - posto dos correios e telégrafos;

III - restaurante e lanchonete;

IV - central de atendimento a saúde;

V - creche; e

VI - outras atividades similares que venham a ser consideradas necessárias pelos Ministros de Estado, ou autoridades com competência equivalente nos Poderes Legislativo e Judiciário, responsáveis pela administração do imóvel.

Parágrafo único. As atividades previstas neste artigo destinar-se-ão ao atendimento das necessidades do órgão cedente e de seus servidores.

art. 13. A cessão de que trata o artigo anterior será formalizada pelo chefe da repartição, estabelecimento ou serviço público federal a que tenha sido entregue o imóvel, desde que aprovada sua realização pelo Chefe da Secretaria-Geral da Presidência da República, respectivos Ministros de Estado ou autoridades com competência equivalente nos Poderes Legislativo e Judiciário, conforme for o caso, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei e as

seguintes condições:

I - disponibilidade de espaço físico, de forma que não venha a prejudicar a atividade-fim da repartição;

II - inexistência de qualquer ônus para a União, sobretudo no que diz respeito aos empregados da cessionária;

III - compatibilidade de horário de funcionamento da cessionária com o horário de funcionamento do órgão cedente;

IV - obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel;

V - aprovação prévia do órgão cedente para realização de qualquer obra de adequação do espaço físico a ser utilizado pela cessionária;

VI - precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização;

VII - participação proporcional da cessionária no rateio das despesas com manutenção, conservação e vigilância do prédio;

VIII - quando destinada a empreendimento de fins lucrativos, a cessão deverá ser sempre onerosa e sempre que houver condições de competitividade deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em lei e

IX - outras que venham a ser estabelecidas no termo de cessão, que será divulgado pela Secretaria do Patrimônio da União. (sem grifos no original)

Ainda com base no artigo ora citado, pontua-se que, de fato, não há como estabelecer um único instrumento para as diversas situações de uso de espaço por particular, ficando a cargo do gestor a observância da legislação pertinente aos bens de uso especial. Nesse ponto, destaca-se o **Decreto nº 3.725/2001**, que regulamenta a lei 9.636/1998, com ênfase no art. 13, em especial, no inciso VIII.

*"Art. 13. A cessão de que trata o artigo anterior será formalizada pelo chefe da repartição, estabelecimento ou **serviço público federal** a que tenha sido entregue o imóvel, desde que aprovada sua realização pelo Chefe da Secretaria-Geral da Presidência da República, respectivos Ministros de Estado ou autoridades com competência equivalente nos Poderes Legislativo e Judiciário, conforme for o caso, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei e as seguintes condições:*

VIII - quando destinada a empreendimento de fins lucrativos, a cessão deverá ser sempre onerosa e sempre que houver condições de competitividade deverão ser observados os procedimentos licitatórios previstos em lei; e" (sem grifos no original)

Nota-se que, em se tratando de empreendimento de fins lucrativos, a cessão de uso deverá ser sempre onerosa.

Outra questão que merece atenção é o fato de a legislação em tela tratar sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da **União**. Percebe-se que o decreto em comento está vigendo desde 2001 e, como já dito, presta-se a regulamentar uma lei que tem o início de sua vigência em 1998.

É importante ressaltar que essas normativas são mais atualizadas em comparação com a única legislação específica para o Estado do Rio de Janeiro, a LC 08/1977. É prudente observar que **não há conflitos evidentes entre as normas federais e estaduais**. No entanto, é recomendável que a Administração estadual adote regulamentos federais como uma prática administrativa sólida, dada a possibilidade de lacunas na mencionada lei complementar, especialmente no contexto de empreendimentos com fins lucrativos.

A propósito, a operosa Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, editou uma minuta padrão referente ao tema, suscitando como fundamentação legal daquele instrumento a lei geral de licitações bem como a LC 08/1977, a saber:

"Aos ____ dias do mês de ____ de 20____, na ____ (indicar a unidade administrativa, se

for o caso, e o local), perante as testemunhas abaixo assinadas, presentes, de um lado, o ESTADO DO RIO DE JANEIRO, neste ato pela Secretaria de Estado de _____, situada na Rua _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, representada pelo (indicar cargo da autoridade e nº da cédula de identidade) doravante designado simplesmente ESTADO, e, de outro, _____, com sede na Rua _____, Bairro _____, Cidade _____ e inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, neste ato designado simplesmente CESSIONÁRIO, representado por _____, cédula de identidade nº _____, domiciliado na Rua _____, Cidade _____, é firmado o presente **TERMO DE CESSÃO DE USO DE IMÓVEL** abaixo descrito, ora denominado simplesmente IMÓVEL, com fundamento no processo administrativo nº E- / ____ / ____, **que se regerá pelas normas da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1.993 e alterações, Lei Complementar nº 8, de 25 de outubro de 1977 e alterações**, aplicando-se a este Termo suas disposições irrestrita e incondicionalmente, bem como as cláusulas e condições seguintes: (...) " (sem grifos no original)

Ainda compulsando a minuta em estudo, infere-se que, de acordo com a redação da cláusula 5º, que o Estado receberá como contraprestação à cessão de determinada área pública, certa importância em reais, caracterizando, assim, a cessão onerosa do espaço público, como se observa:

"CLÁUSULA QUINTA: DA REMUNERAÇÃO

Como contraprestação pela cessão de uso do IMÓVEL, o CESSIONÁRIO se obriga a pagar ao ESTADO, mensalmente, a importância de R\$ _____ (_____), que deverá ser recolhida à instituição financeira contratada pelo ESTADO, (...) " (sem grifos no original)

Assim, revelou-se, s.m.j, razoável utilizar-se da previsão dos dispositivos supramencionados, a fim de que determine que a cessão onerosa dos espaços públicos, precedida pela adequada submissão ao processo licitatório seria o caminho a ser seguido por esta Administração.

Entretanto, após analisar o abalizado Parecer nº 1320 (43128513), sobrejamente o trecho abaixo transcrito, a comissão que subscreve o presente estudo houve por bem deliberar que a **CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO** seria o *nomen juris* mais apropriado à demanda que se apresenta.

"Em termos legais, a cessão de uso foi originalmente prevista na ainda vigente Lei Complementar nº 8, de 25 de outubro de 1977, conforme sua previsão, *ipsis litteris*:

Art. 40. O Poder Executivo poderá ceder, mediante remuneração ou encargo, o uso de imóveis do Estado.

§ 1º Se o cessionário for pessoa jurídica de direito privado de relevante valor social, a cessão de uso poderá durar até 20 (vinte) anos, renováveis por igual período, desde que, **previamente autorizada pelo Governador**, atenda a interesse público devidamente justificado e explicitado no respectivo instrumento.

§ 2º Se o cessionário for pessoa, jurídica de direito público interno, entidade componente de sua respectiva administração indireta ou fundação instituída pelo Poder Público, a cessão de uso, **a critério do Governador**, justificado o benefício auferido para o Estado, poderá ser a título gratuito e sem limitação de prazo.

§ 3º O Estado poderá cancelar a cessão reocupando o imóvel sempre que o cessionário fizer mau uso do mesmo ou alterar a sua finalidade. (NR)

[* Nova redação dada pela Lei Coplementar nº 127/2009.](#)

Art. 41 - Ouvidas previamente as Secretarias de Estado relacionadas com a atividade exercida pela entidade beneficiária, a cessão será efetivada mediante termo, que necessariamente conterá:

I - o encargo ou a remuneração, fixada esta em UFERJ ou vinculada à receita decorrente da cessão;

II - as causas de extinção;

III - cláusula penal.

Parágrafo único - Constituirá causa necessária de extinção o uso do imóvel em fim diverso daquele previsto no termo.

Art. 42 - *Sem prejuízo de competência específica do órgão gestor, caberá à Secretaria de Estado interessada a fiscalização dos serviços prestados pelo cessionário e, quando for o caso, a fiscalização dos encargos a ele impostos.*" (sem grifo no original)

"Nota-se que se trata de concessão de uso, cujo objeto é, de pronto, a contratação para uso de bem público pelo particular, para seu uso privativo, não exigindo, como requisito, o interesse público, inclusive o interesse coletivo. A esse respeito, confira-se a lição doutrinária, *in verbis*:

"Concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público atribui a utilização exclusiva de um bem de seu domínio a particular; para que o explore segundo sua destinação específica. O que caracteriza a concessão de uso e a distingue dos demais institutos assemelhados – autorização e permissão de uso – é o caráter contratual e estável da outorga do uso do bem público ao particular; para que o utilize com exclusividade e nas condições convencionadas com a Administração. (...) Tal contrato confere ao titular da concessão de uso um direito pessoal de uso especial sobre o bem público, privativo e intransferível sem prévio consentimento da Administração, pois é realizado intuitu personae, embora admita fins lucrativos (...). (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 22ª ed. São Paulo: Malheiros editores, 1997. p 443 e ss)" "Concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual a Administração Pública faculta ao particular a utilização privativa de bem público para que exerça conforme a sua destinação. Sua natureza é a de contrato de direito público, sinalagmático, oneroso ou gratuito, comutativo e realizado intuitu personae. A concessão é o instituto empregado, preferencialmente à permissão, nos casos em que a utilização do bem público objetiva o exercício de atividades de utilidade pública de maior vulto e, por isso mesmo, mais onerosas para o concessionário. Este assume obrigações perante terceiros e encargos financeiros elevados, que somente se justificam se ele for beneficiado com a fixação de prazos mais prolongados, que assegurem um mínimo de estabilidade no exercício de suas atividades. Elemento fundamental na concessão de uso é o relativo à finalidade. Ficou expresso no seu conceito que o uso tem que ser feito de acordo com a destinação do bem. (...) A concessão exige licitação, nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.666/93, que silencia quanto à modalidade a ser utilizada, ao contrário do Decreto-lei nº 2.300/86, que exigia concorrência. Talvez o silêncio do legislador se justifique pela norma do artigo 121, parágrafo único, segundo a qual os contratos relativos a imóveis do patrimônio da União continuam a reger-se pelas disposições do Decreto-lei nº 9.760, de 1946, com alterações posteriores. (...) (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 27ª ed. São Paulo: Atlas, 2014. p. 771 e ss.) "Concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público confere a pessoa determinada o uso privativo de bem público, independentemente do maior ou menor interesse público da pessoa concedente. Não é difícil observar que o núcleo conceitual da concessão de uso é idêntico ao das permissões autorizações de uso: em todos, o particular tem direito ao uso privativo do bem público mediante consentimento formal emanado do Poder Público. (...) Sendo contratos administrativos, as concessões de uso de bem público recebem a incidência normativa própria do instituto, ressaltando a desigualdade das partes contratantes e a aplicação das cláusulas de privilégio decorrentes do direito público. Desse modo, deve ser realizada licitação prévia para a seleção do concessionário que apresentar as melhores condições para o uso do bem público. Será inexigível, porém, o procedimento quando a hipótese não comportar regime de normal competição entre eventuais interessados. A inexigibilidade, entretanto, deve ser considerada como exceção. Em se tratando de contrato administrativo, o prazo deve ser determinado, extinguindo-se direitos e obrigações quando do advento do termo final do acordo. (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 24ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p.1080 e ss.) (g. n.)

Ainda sobre a concessão de uso, é pertinente trazer à baila o entendimento do então Ministro Adylson Motta, do TCU, sobre o tema, quando expôs que:

"(...) vale lembrar a abrangência do art. 2º da Lei nº 8.666/93, que dispôs: 'As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei.' 5. Conforme se verifica, o mencionado art. 2º utilizou o termo 'concessão' referindo-se ao gênero, e não à espécie. Assim o fazendo, tornou

necessária a licitação em toda e qualquer concessão, seja ela 'administrativa de uso' ou 'de direito real de uso'. O Estatuto fez distinção apenas quanto à modalidade de licitação a ser empregada, tornando obrigatória a realização de concorrência somente para as concessões de direito real de uso." (g.n)

Assim, acerca do instituto da concessão de uso pode-se concluir que:

I a concessão não decorre do intuito de colaboração, sendo modalidade contratual para uso privativo de bem público por particular, de acordo com a destinação do bem, não necessariamente revestida de interesse público;

II em uma gradação entre as modalidades clássicas da autorização e da permissão de uso, a concessão de uso é a mais complexa, a possuir caráter mais estável da outorga, sendo indicada para o exercício de atividades de utilidade pública de maior vulto, mais onerosas para o concessionário; e

III tem sempre caráter oneroso (associada que é à finalidade lucrativa) e contratual, devendo ser observado o procedimento licitatório como regra e dispensa e inexigibilidade, quando cabíveis.

4.2.2. Análise de Segmento de Mercado

Principais Empresas no Setor:

OI Móvel S/A: Atuação em contratos públicos, mas em recuperação judicial.

American Tower: Líder no mercado de infraestrutura de telecomunicações, com experiência em licitações estaduais.

Licitações Desertas:

Processo SEI-270032/000072/2022 (2022): Desertificação de 50% dos lotes devido à falta de clareza nos critérios de precificação.

4.2.3. Descrição da Solução

Após uma análise detalhada das disposições legais e doutrinárias pertinentes, a presente proposta justifica a escolha pela modalidade de Concessão de Uso para a utilização de bens imóveis do Estado do Rio de Janeiro, em detrimento das outras formas de uso por terceiros, como a permissão e cessão de uso. Essa decisão foi fundamentada em várias considerações legais e práticas, que garantem maior segurança jurídica e alinhamento com os interesses públicos e administrativos.

1. Natureza Jurídica e Finalidade Específica: A Concessão de Uso é definida como um contrato administrativo que atribui ao particular o direito de uso exclusivo de um bem público, para que o explore segundo uma destinação específica e previamente definida. Diferente da permissão e da autorização de uso, que têm caráter precário e não garantem estabilidade ao permissionário, a concessão de uso oferece uma relação contratual mais estável e segura, adequada para empreendimentos de maior vulto e relevância social ou econômica.

2. Prazo e Segurança Jurídica: A Concessão de Uso permite a fixação de prazos mais prolongados, oferecendo maior segurança jurídica ao concessionário. Isso é crucial em projetos que envolvem investimentos significativos e de longo prazo, permitindo que o concessionário planeje e execute suas atividades com a certeza de que poderá utilizar o bem público por um período suficiente para garantir o retorno do investimento. Esta modalidade também prevê a possibilidade de renovação do contrato, conforme o interesse público e a viabilidade do projeto.

3. Procedimento de Seleção e Transparência: A concessão de uso exige, via de regra, a realização de licitação, conforme os princípios da Lei nº 8.666/1993 (Lei de Licitações e Contratos). Este procedimento assegura a transparência, a impessoalidade e a competitividade no processo de escolha do concessionário, permitindo que a Administração Pública selecione a proposta que melhor atenda ao interesse público. A licitação garante que a escolha do concessionário se dê de forma justa e baseada em critérios objetivos.

4. Regulação de Uso e Fiscalização: O regime de concessão de uso permite uma regulação

mais detalhada das obrigações do concessionário, incluindo a manutenção, conservação e uso adequado do bem público, além do cumprimento de normas ambientais, urbanísticas e fiscais. A Administração Pública mantém o poder de fiscalização e pode rescindir o contrato em casos de descumprimento das cláusulas contratuais ou de mudança na destinação do bem, assegurando o uso adequado do patrimônio público.

5. Benefícios para a Administração Pública e a Sociedade: A concessão de uso pode ser onerosa, garantindo que a Administração Pública receba uma remuneração pelo uso do bem público. Essa receita pode ser utilizada para investimentos em áreas prioritárias para a sociedade. Além disso, ao permitir a utilização de bens públicos por entidades de relevante valor social ou econômico, a concessão contribui para o desenvolvimento regional e para a geração de empregos e renda.

Diante do exposto, a Concessão de Uso se apresenta como a modalidade mais adequada para o presente caso, conciliando a necessidade de uma relação estável e segura com a transparência e o controle da Administração Pública. Esta escolha é respaldada por uma interpretação sistemática das normas legais e doutrinárias, bem como pelo alinhamento com os princípios administrativos e o interesse público.

4.2.3.1 Eficiência da Solução

A adoção da Concessão de Uso como modelo jurídico para a alocação de antenas de telefonia móvel em Unidades do CBMERJ demonstra um alto grau de eficiência tanto na gestão dos bens públicos quanto na segurança dos contratos firmados. Essa modalidade permite a utilização de um critério objetivo e transparente na seleção dos concessionários, garantindo que apenas empresas qualificadas e comprometidas com a manutenção e conservação do espaço sejam escolhidas.

Além disso, a estabilidade proporcionada pela concessão reduz incertezas jurídicas e operacionais, evitando a necessidade de frequentes renovações ou ajustes contratuais que poderiam gerar insegurança para ambas as partes. A possibilidade de fixação de prazos mais longos e a exigência de licitação aumentam a previsibilidade do projeto, assegurando que os investimentos realizados pelas operadoras de telecomunicações sejam bem aplicados e revertam benefícios diretos para a Administração Pública e para a sociedade.

Outro fator determinante para a eficiência da solução é o controle e fiscalização permitidos pela concessão. A Administração Pública mantém o poder de monitorar as atividades das operadoras, garantindo que o uso dos bens públicos ocorra dentro dos parâmetros legais e que os contratos sejam cumpridos integralmente. Esse acompanhamento contínuo permite correções rápidas e evita desvios que poderiam comprometer a utilização do patrimônio público.

Por fim, a concessão alinha o interesse público com a otimização de recursos administrativos, uma vez que a formalização de contratos com critérios bem definidos reduz litígios, melhora a arrecadação e garante que as Unidades do CBMERJ sejam beneficiadas sem comprometer a sua atividade-fim. Dessa forma, a solução se apresenta como a alternativa mais eficiente e juridicamente segura para o gerenciamento dessas permissões de uso.

4.2.3.2 Resultados Pretendidos

Com a implementação da Concessão de Uso, espera-se alcançar uma série de resultados positivos que impactam tanto a Administração Pública quanto a sociedade. Entre os principais benefícios projetados estão:

Padronização e Segurança Jurídica

Estabelecimento de um modelo uniforme de concessão para todas as Unidades do CBMERJ, eliminando discrepâncias entre contratos individuais existentes.

Redução de riscos jurídicos e administrativos, garantindo maior previsibilidade e segurança na gestão dos bens públicos.

Geração de Receita para o CBMERJ

O modelo adotado permitirá a arrecadação de recursos financeiros por meio das contrapartidas das empresas concessionárias.

Os valores obtidos poderão ser reinvestidos na modernização das estruturas físicas e operacionais do CBMERJ, melhorando a prestação de serviços à sociedade. Dessa forma, a Concessão de Uso não apenas garante um processo eficiente e juridicamente sólido, mas também gera impactos positivos para a Administração Pública, para o CBMERJ e para a sociedade, consolidando-se como a melhor alternativa para a viabilização desse projeto.

4.2.4. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não são necessárias contratações correlatas e/ou interdependentes para a execução do serviço.

4.2.5. Parcelamento do Objeto (VI, art. 7º do Decreto 48.816/2023)

Em conformidade com a Súmula nº 247 do Tribunal de Contas da União (TCU), a Administração Pública deve adotar, preferencialmente, a adjudicação por item nos processos licitatórios, ao invés de uma adjudicação por preço global, especialmente quando o objeto do contrato é divisível. Esta prática visa a maximização da participação de licitantes, incluindo aqueles que, embora não possuam capacidade para atender à totalidade do objeto, são capazes de fornecer ou executar serviços em relação a itens ou unidades autônomas específicas.

No presente processo licitatório para a concessão de uso de bens imóveis, foi deliberada a divisão do objeto em quatro itens, correspondendo às seguintes unidades:

- 20º GBM - São Gonçalo;
- 3º GMar - Copacabana;
- 16º GBM - Teresópolis; e,
- 6º GBM - Nova Friburgo.

Essa divisão foi fundamentada em uma análise criteriosa que considerou a viabilidade técnica e econômica de cada unidade. A decisão de parcelar o objeto não compromete a economia de escala, pois cada unidade apresenta características próprias e específicas, permitindo uma gestão mais direcionada e eficiente. Ademais, a fragmentação do objeto em itens distintos é estratégica para estimular a concorrência, permitindo que uma gama mais ampla de potenciais licitantes participe do processo, incluindo aqueles que possuem expertise ou interesse particular em apenas uma das unidades listadas.

Além de ampliar a competitividade, essa abordagem garante que cada concessão possa ser gerida de maneira mais eficaz e específica, respeitando as particularidades e necessidades de cada localidade. Essa especialização na gestão facilita a fiscalização e o cumprimento das obrigações contratuais, promovendo uma maior qualidade nos serviços prestados e assegurando a transparência e a equidade no processo licitatório.

Portanto, a divisão do objeto em quatro itens distintos é uma medida justificável e benéfica, que promove a ampla participação de licitantes, mantém a viabilidade técnica e econômica, e evita perdas de economia de escala, alinhando-se às melhores práticas recomendadas pelo TCU.

4.2.6. Avaliação comparativa (Benchmarking)

Quadro Resumo

Nº do PE	Órgão	Prazo de Vigência (meses)	Valor Global	Prazo de Início do Serviço	Critério de Julgamento	Divisão dos Lotes
96/2023	CBMERJ	12	R\$ 165.330,00	17/05/2024	Composição de custos unitários	CBA IX (R\$ 7.665,00) e 2º GSFMA (R\$ 5.456,43)
00017/2020	Exército Brasileiro	12	R\$ 29.556,00	18/05/2020	Composição de custos unitários	01 antena de telefonia móvel

Análise Comparativa de Viabilidade Econômica

1. Critério de Julgamento - Composição de Custos Unitários:

Ambos os contratos utilizam o critério de "composição de custos unitários" para julgamento das propostas, o que significa que as propostas serão avaliadas com base no custo específico para a execução de cada item ou serviço. Este critério busca garantir que os custos apresentados pelos licitantes estejam de acordo com os custos reais de mercado para o objeto da licitação.

CBMERJ (Contrato 96/2023): O valor global do contrato é R\$ 165.330,00, com dois itens licitados (CBA IX e 2º GSFMA), sendo o valor unitário de cada item de R\$ 7.665,00 e R\$ 5.456,43, respectivamente.

Exército Brasileiro (Pregão 00017/2020): O valor global é R\$ 29.556,00 para a instalação de uma antena de telefonia móvel, com valor unitário de R\$ 2.463,00.

2. Contratações Similares (Art. 29, Inciso II do Dec. nº 48.816/23):

Ao comparar as duas soluções, observa-se que ambas envolvem a concessão ou cessão de uso para instalação de antenas de telefonia móvel, com prazos de vigência de 12 meses e valores de contrato razoavelmente similares, embora o contrato do CBMERJ seja significativamente mais alto devido à maior quantidade de itens (duas concessões de áreas).

O valor unitário de R\$ 7.665,00 para o CBMERJ e R\$ 5.456,43 para o 2º GSFMA parece ser mais elevado em comparação ao valor unitário de R\$ 2.463,00 do contrato do Exército Brasileiro, o que pode indicar que os custos envolvidos para a concessão de uso de áreas mais amplas ou em diferentes localidades são superiores.

Semelhanças: Ambas as soluções envolvem a instalação e manutenção de antenas de telefonia móvel, sendo que a diferença principal está na quantidade de imóveis/locais envolvidos.

Diferenças: O contrato do CBMERJ envolve múltiplas localizações, enquanto o do Exército Brasileiro trata de uma única antena, com um valor global consideravelmente menor.

3. Comparação de Custos e Benefícios:

A solução do CBMERJ oferece uma maior abrangência territorial e pode ter benefícios como maior capacidade de cobertura ou atendimento em diferentes regiões. Contudo, o valor global e unitário é significativamente mais alto.

A solução do Exército Brasileiro, com um único item, oferece um valor global mais baixo, o que pode ser vantajoso para quem busca uma solução mais localizada e de menor custo.

Ao comparar os custos de instalação e manutenção das antenas, o valor unitário mais alto do CBMERJ poderia ser justificado por fatores como o tamanho ou complexidade das áreas de concessão, a manutenção de várias antenas e os custos logísticos mais elevados.

4. Padrões Comuns no Estado do Rio de Janeiro:

Ambos os contratos, apesar das diferenças nas especificidades das unidades e quantidades, seguem padrões comuns quanto ao prazo de vigência (12 meses) e critérios de julgamento (composição de custos unitários). Esses padrões são característicos de contratações públicas para o fornecimento e instalação de infraestrutura de telecomunicações.

No Estado do Rio de Janeiro, esses padrões também indicam uma uniformidade no processo licitatório, o que pode garantir transparência e comparabilidade entre diferentes órgãos e processos licitatórios semelhantes. A padronização dos prazos e valores contribui para a maior eficácia das contratações.

Conclusão

A comparação entre os contratos revela que, no contexto da concessão de uso para instalação de antenas de telefonia móvel, as soluções propostas seguem uma lógica de composição de custos unitários com base no valor global e no número de itens/licitações. A solução do CBMERJ, com um valor global maior, abrange múltiplos locais, o que pode justificar os custos mais elevados, enquanto a solução do Exército Brasileiro oferece um custo mais baixo, adequado para uma única instalação.

A viabilidade econômica da solução do CBMERJ depende de considerar os benefícios de cobertura geográfica mais ampla e o aumento da quantidade de instalações, que podem justificar o custo mais elevado em comparação ao contrato do Exército Brasileiro. Ambos os modelos seguem as diretrizes do Decreto nº 48.816/23, com base na composição de custos unitários e contratações similares, sendo adequados ao objeto de concessão de uso de áreas para instalação de antenas móveis.

5. ESTIMATIVA DE PREÇOS

Registre-se que a definição dos preços das áreas destinadas à alocação das antenas revelou-se um ponto sensível. Embora esteja previsto um certame licitatório cujo critério de julgamento das propostas será o de maior oferta, induzindo a ideia de competitividade com disputas de lances entre as interessadas, é necessário que a Administração possua um valor de partida, um parâmetro para balizar o custo do metro quadrado nos locais onde as antenas serão instaladas.

Apesar de existirem "contratos" distintos ainda vigentes, como já relatado no item 2 deste estudo, é importante ressaltar que os valores então estipulados não podem servir de parâmetro para a nova contratação, uma vez que, conforme relatado no documento SEI 12248766, não há indicadores que justifiquem a justa medida dos valores firmados entre as partes.

Assim, recorreu-se, inicialmente, às contratações anteriores já abordadas no item 6. Naquele contexto, observou-se que as áreas destinadas à alocação eram homogêneas, ou seja, localizadas em áreas próximas e com as mesmas características. Em contrapartida, no caso em análise, tem-se quatro unidades situadas em diferentes regiões do Estado: São Gonçalo, Copacabana, Teresópolis e Nova Friburgo.

Em seguida, buscou-se algum índice que pudesse atender, por completo, à expectativa narrada. Nessa linha, notou-se que a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) poderia servir como indicador. O serviço prestado pela FIPE é descrito como "o primeiro índice de preço com abrangência nacional que acompanha os preços de imóveis residenciais e comerciais. O índice é calculado pela FIPE com base em informações de anúncios de imóveis (apartamentos prontos, salas e conjuntos comerciais de até 200 m²) para venda e locação veiculados nos portais ZAP+".

Ao consultar tal ferramenta, na área descrita como índice Fipezap Comercial (<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-fipezap-comercial>), verificou-se que apenas as

cidades do Rio de Janeiro e de Niterói foram contempladas. Dessa forma, sugere-se utilizar os índices previstos para a indicação do valor base estimado para a Unidade 3º GMar - Copacabana.

Para as outras três unidades não contempladas pela FIPE, mostrou-se razoável buscar em sítios eletrônicos afins para encontrar o valor venal estimado dos locais onde estão situadas as antenas.

Com os dados em mãos, surgiu outra questão delicada: estabelecer a métrica a ser utilizada para indicar um valor de referência para cada unidade.

Como já pontuado, trata-se de uma contratação diferenciada, contemplando regiões heterogêneas, não apenas pelo valor do metro quadrado em cada localidade, mas também pela área destinada à alocação das antenas. Como exposto no item 2, no 6º GBM - Nova Friburgo, há uma área destacada de mais de 170 metros quadrados, enquanto no 3º GMar - Copacabana, a área é de menos de um metro quadrado.

Portanto, para uniformizar o procedimento a ser adotado, recomenda-se estipular o seguinte critério para definir um parâmetro de referência: valor venal médio de um metro quadrado, tendo como base os imóveis próximos aos quartéis onde estão alocadas as antenas.

Repita-se que o valor sugerido é apenas um valor de partida. Este valor poderá ser majorado à medida que as empresas licitantes apresentarem seus lances, evidenciando a competitividade própria de um certame licitatório.

Por fim, salienta-se, apenas para fins de registro, que os valores de partida utilizando a métrica sugerida estão, por coincidência, alinhados com os valores praticados pela Administração até então.

Com base nas informações supracitadas, foi realizada uma pesquisa de mercado para determinar uma estimativa inicial dos valores de cobrança mensal pela concessão dos espaços mencionados. Os valores considerados foram baseados na média do valor venal por metro quadrado das regiões onde as unidades estão situadas. Abaixo estão os valores referenciais utilizados para cada unidade:

PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DOS VALORES INICIAIS (referência)

UNIDADES	MÉDIA VALOR VENAL DO M2
20º GBM - São Gonçalo	R\$ 3.143,29 (doc. 78138909)
3º GMar - Copacabana	R\$ 8.845,00 (doc. https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-mensal)
16º GBM - Teresópolis	R\$ 4.412,75 (doc. 78138939)
6º GBM - Nova Friburgo	R\$ 5.374,80 (doc. 78138916)

Estes valores servem como base para a elaboração do valor estimado inicial, que considera os diferentes cenários e características de cada localidade, com o objetivo de assegurar uma cobrança justa e adequada para a concessão dos espaços.

6. INSTITUCIONAL E LEGAL

A concessão de uso de bens imóveis é regida por leis e regulamentos específicos, como a Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação pública. Além disso, normas estaduais e municipais, assim como regulamentações setoriais específicas, devem ser rigorosamente observadas. Por exemplo, a concessão deve respeitar diretrizes de uso do solo, preservação ambiental, e outras legislações pertinentes que asseguram o cumprimento das obrigações contratuais.

7. AUDIÊNCIA PÚBLICA

A realização de audiências públicas é uma prática comum em processos licitatórios que envolvem grandes impactos sociais, ambientais ou econômicos. No entanto, existem situações específicas onde a realização de tal procedimento pode ser considerada desnecessária, especialmente no caso de concessão de uso de bem imóvel com características particulares que limitam sua relevância para o público geral. Abaixo, são apresentados os argumentos que sustentam a não necessidade de audiência pública para este tipo de concessão:

1. Especificidade do Uso e Público Alvo

A concessão de uso de bem imóvel, especialmente quando se trata de propriedades com uso específico e limitado, como instalações técnicas ou administrativas, pode não despertar interesse significativo da população em geral. Neste caso, o público alvo da concessão é restrito, envolvendo principalmente entidades ou empresas que atuam em setores específicos, como telecomunicações, energia ou segurança. A audiência pública, portanto, não agregaria valor relevante ao processo de decisão, já que o impacto direto sobre a comunidade local ou o público em geral é mínimo ou inexistente.

2. Transparência e Acesso à Informação Já Garantidos por Outros Meios

O processo licitatório em si já inclui mecanismos robustos de transparência e acesso à informação. A publicação dos editais, termos de referência, e outros documentos relevantes assegura que todas as informações necessárias estejam acessíveis a qualquer interessado. A Lei nº 14.133/2021, que regula as licitações e contratos na administração pública, prevê a ampla publicidade dos atos administrativos, garantindo que todos os cidadãos e potenciais interessados possam acessar as informações e manifestar suas opiniões ou dúvidas formalmente, sem a necessidade de uma audiência pública específica.

3. Celeridade e Eficiência Administrativa

A realização de audiências públicas pode prolongar o processo de licitação, adicionando etapas burocráticas que podem ser desnecessárias em casos de concessões de baixo impacto. A celeridade é um fator crucial em muitas concessões, especialmente quando se trata de atender a necessidades urgentes ou estratégicas da administração pública. A dispensa da audiência pública, neste contexto, permite que o processo seja mais ágil, sem comprometer a transparência ou a legalidade do procedimento.

4. Impacto Ambiental e Social Limitado

Em casos onde a concessão de uso de bem imóvel não envolve alterações significativas no uso do solo, construção de grandes estruturas, ou mudanças no ambiente natural, o impacto ambiental e social é considerado mínimo. Nesses casos, a análise e avaliação técnica já contemplam todas as questões pertinentes, e a audiência pública não se faz necessária para ampliar a discussão ou esclarecer questões ao público, uma vez que o impacto direto é irrelevante ou inexistente.

5. Precedentes e Normativas Específicas

Por fim, é importante considerar os precedentes legais e normativos que regem a necessidade de audiências públicas. A legislação brasileira não exige a realização de audiências públicas para todas as modalidades de concessão de uso de bem imóvel, especialmente quando não há alteração de uso ou grande impacto à comunidade. A dispensa é, portanto, respaldada por um entendimento jurídico que prioriza a análise caso a caso, garantindo que os recursos e esforços da administração pública sejam alocados de forma eficiente e proporcional ao impacto da concessão.

Em conclusão, a não realização de audiência pública para este tipo de concessão de uso de

bem imóvel é justificada pela especificidade do uso, mecanismos alternativos de transparência, necessidade de celeridade, impacto limitado, e respaldo jurídico adequado. Estes fatores combinados asseguram que o processo licitatório seja conduzido de forma eficaz, sem comprometer a participação pública ou a legalidade das decisões administrativas.

8. CONSULTA AO MERCADO

Não se Aplica.

9. DESENHO DA SOLUÇÃO

9.1. Descrição da Solução

Escolha da proposta mais vantajosa para a Concessão de uso de Bem Imóvel, sob a jurisdição do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, para instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel.

9.2. Identificação dos Itens

Nº	ITEM	ID SIGA	ESPECIFICAÇÕES	UND.	QTD.
1	3º GMAR (Copacabana)	76695	Concessão de uso para instalação de antena	m²	0,64
2	6º GBM (Nova Friburgo)	76695	Concessão de uso para instalação de antena	m²	160
3	16º GBM (Teresópolis)	76695	Concessão de uso para instalação de antena	m²	27
4	20º GBM (São Gonçalo)	76695	Concessão de uso para instalação de antena	m²	20,25

9.2.3. Unidades e Quantidades

TIPO	QUANTIDADE	M²
3º GMAR	01	0,64
6º GBM	01	160
16º GBM	01	27
20º GBM	01	20,25
TOTAL	04	

9.2.4 Divisão por itens

Em conformidade com a Súmula nº 247 do Tribunal de Contas da União (TCU), a Administração Pública deve adotar, preferencialmente, a adjudicação por item nos processos licitatórios, ao invés de uma adjudicação por preço global, especialmente quando o objeto do contrato é divisível. Esta prática visa a maximização da participação de licitantes, incluindo aqueles que, embora não possuam capacidade para atender à totalidade do objeto, são capazes de fornecer ou executar serviços em relação a itens ou unidades autônomas específicas.

No presente processo licitatório para a concessão de uso de bens imóveis, foi deliberada a

divisão do objeto em quatro itens.

9.2.5. Memórias de Cálculo

As unidades contempladas neste processo licitatório são as remanescentes da licitação anterior, conforme descrito a seguir:

- **20º GBM - São Gonçalo**
- **3º GMar - Copacabana**
- **16º GBM - Teresópolis**
- **6º GBM - Nova Friburgo**

Essas unidades já foram objeto de concessão na licitação anterior, e, portanto, as quantidades e os valores foram mantidos com base nos parâmetros estabelecidos anteriormente. A concessão de uso de bens imóveis refere-se à disponibilização dessas áreas para atividades específicas, conforme os termos da licitação passada.

Detalhamento dos Cálculos

A seguir, são apresentados os detalhes dos cálculos utilizados para a estimativa de valores e quantidades dos itens, com base na licitação anterior:

1. Cálculo das Quantidades de Unidades:

- As unidades remanescentes são determinadas com base na disponibilidade das áreas de bens imóveis e nas condições de uso estabelecidas no contrato anterior.
- Como as áreas de concessão já estavam previamente definidas e as condições de uso mantidas, não se fez necessário um novo levantamento das quantidades. Assim, as áreas são as mesmas da licitação anterior.

9.3. Informações Complementares

Não se aplica.

9.4. Definição da Natureza do Objeto

A concessão de uso de bem imóvel envolve a cedência de um imóvel público a um particular ou entidade para exploração de atividades específicas. Essa concessão é considerada um "objeto comum" na licitação devido às características padronizadas do imóvel e ao uso definido, permitindo a utilização de modalidades de licitação como o pregão eletrônico. A concessão tem uma NATUREZA CONTÍNUA, com a exploração do imóvel de forma prolongada e possibilidade de renovação, atendendo a necessidades públicas ou de interesse social. A operação e manutenção do imóvel serão de responsabilidade do concessionário, sem necessidade de disponibilização de funcionários da contratada.

9.5. Processamento do Procedimento

A modalidade de licitação escolhida para a contratação em questão é o Pregão Eletrônico, conforme previsto no Art. 28, III, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece as modalidades licitatórias aplicáveis às contratações públicas. A opção pelo Pregão Eletrônico justifica-se pelas seguintes razões:

1. Natureza do Objeto:

O objeto da licitação – concessão de uso de bem imóvel para instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel – enquadra-se como bem comum, padronizado e de

aquisição corrente no mercado, características que se alinham à previsão legal do Pregão (Art. 28, III, caput).

2. **Competitividade e Transparência:**

O Pregão Eletrônico permite ampla participação de licitantes em ambiente digital, garantindo transparência e redução de custos operacionais. Além disso, a disputa por lances em tempo real assegura a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, conforme princípios da economicidade e eficiência (Art. 3º da Lei nº 14.133/2021).

3. **Viabilidade Técnica:**

A contratação não exige complexidade técnica incompatível com o Pregão, uma vez que as especificações do objeto (áreas físicas definidas e critérios de instalação padronizados) são claras e amplamente conhecidas pelo mercado de telecomunicações.

4. **Exclusão de Dispensa ou Inexigibilidade:**

As hipóteses de contratação direta (dispensa ou inexigibilidade de licitação – Arts. 74 e 75 da Lei nº 14.133/2021) não se aplicam, pois há múltiplos fornecedores qualificados no mercado e inexistência de situação de singularidade ou urgência que justifique o afastamento do procedimento competitivo.

5. **Fundamentação Legal:**

- Art. 28, III, da Lei nº 14.133/2021: Autoriza o uso do Pregão para aquisição de bens e serviços comuns.
- Art. 72 da Lei nº 14.133/2021: Regulamenta o uso de meios eletrônicos para garantia de publicidade e competitividade.

Portanto, a escolha do Pregão Eletrônico atende integralmente aos requisitos legais e às necessidades práticas da contratação, assegurando agilidade, transparência e a seleção da proposta mais vantajosa para o interesse público.

9.6. Instrumentalização do Procedimento - Adoção do Sistema de Registro de Preços

Não se aplica.

9.7. Critério de Julgamento

O critério de julgamento menor preço se alinha perfeitamente ao objeto da licitação, que visa garantir a concessão de uso de bens imóveis de forma eficiente e ao menor custo possível. Esse critério propicia uma avaliação objetiva, fundamentada no valor econômico da proposta, com a escolha da que apresentar o menor preço, atendendo às necessidades da Administração Pública de forma econômica e eficiente.

Em consonância com o inciso I do Art. 56 da Lei nº 14.133, de 2021, no modo de disputa aberto, os licitantes apresentarão suas propostas por meio de lances públicos e sucessivos, crescentes ou decrescentes, visto que o critério de julgamento é menor preço para os itens da licitação.

A adoção do modo de disputa aberto no Pregão Eletrônico reforça a transparência e a competitividade, uma vez que os lances são registrados em tempo real pelo sistema, assegurando que o valor vencedor seja o que apresenta o menor preço, obtido ao final da disputa.

9.8. Regime de Contratação

Como o objeto principal é a concessão de uso de imóvel, o regime de concessão é o mais indicado. A concessão de uso de bem público (art. 175 da Constituição Federal e Lei nº 8.987/1995) pode ser regida por este regime, pois a Administração Pública permite que uma empresa utilize um bem público para fins específicos (no seu caso, instalação de antenas) por um determinado período. O preço será acordado, geralmente, com base no valor a ser pago pela concessionária pela utilização do imóvel.

9.9. Forma de Execução

A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

As antenas serão instaladas nos espaços determinados no Anexo III – Área Licitada, em itens e nos endereços dispostos no item 1.1, ambos deste Termo de Referência.

Por questões técnicas, fica a CONCESSIONÁRIA autorizada a definir o melhor posicionamento da antena, mediante aprovação dos titulares de cada OBM, visando a uma melhor cobertura dentro de cada organização militar.

Devidamente autorizado pelo titular de cada OBM, a empresa vencedora de cada item será responsável pela construção que se fizer necessária para a instalação da Antena de Telefonia Móvel, em consonância com o disposto no item anterior.

Será responsabilidade da concessionária a instalação de sistema de medição de energia elétrica próprio, em até 30 (trinta) dias corridos, a contar da publicação do extrato do contrato em Diário Oficial.

Caso a concessionária necessite de consumo de água ou produza lixo no ambiente, será da responsabilidade desta a instalação de dispositivo de medição, assim como o descarte de resíduos no mesmo prazo determinado no item anterior.

A realização da construção que se fizer necessária para instalação da Antena de Telefonia Móvel será acompanhada pelos titulares das OBM, correndo às expensas da CONCESSIONÁRIA todas as despesas relativas à construção/instalação, assim como o fornecimento da antena e seus acessórios, sem que isso implique acréscimo nos preços tabelados ou redução da taxa de utilização.

Identificar todos os equipamentos de propriedade da concessionária.

A concessionária deverá manter a Edificação da presente concessão em perfeitas condições de uso, incluindo limpeza, fazendo reformas e/ou melhorias internas e externas (incluindo pintura) durante todo o período de execução do contrato, assim como atender a todas as legislações pertinentes.

A execução dos serviços será iniciada a partir da assinatura do contrato.

Para a perfeita execução dos serviços, a concessionária deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades e qualidades necessárias, promovendo sua substituição quando necessário.

É responsabilidade da concessionária manter o local seguro, limpo e com acesso controlado, a fim de evitar quaisquer acidentes.

No caso da utilização de barreiras como: portas ou portões, a concessionária deverá fornecer cópia das chaves aos titulares de cada OBM.

É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

O preposto do concessionário poderá ter acesso à área destinada às antenas a qualquer hora do dia.

9.10. Habilitação

9.10.1. Qualificação Técnica

Além dos documentos solicitados usualmente, como preconiza a lei nº 14.133/2021 combinada com o Enunciado nº 39 da PGE-RJ, será obrigatório que os proponentes apresentem ao menos 2 (dois) Atestado(s) de Capacidade Técnica, fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que contenham a identificação completa da sociedade empresária, demonstrando expertise no trato do presente objeto, instalação e manutenção de antenas de telefonia móvel, comprovando, dessa forma, aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características e prazos, bem como com a execução do serviço na quantidade ora estipulada.

Como exposto no Enunciado supramencionado, as exigências de qualificação técnica têm por objetivo verificar, pela análise de sua experiência pretérita, se o licitante possui condições técnicas

para executar a contento o objeto do certame, evitando que o Poder Público contrate com pessoas desqualificadas. Em paralelo, tomou-se o cuidado, ao estipular o número de atestados de capacidade técnica, de não restringir a competitividade, assegurando, assim, a plena concorrência entre os participantes.

9.10.2. Qualificação Econômico Financeira

Para fins de comprovação de qualificação econômico-financeira, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) certidões negativas de falências e recuperação judicial e extrajudicial expedidas pelos distribuidores da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física. Se o licitante não for sediado na Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, as certidões deverão vir acompanhadas de declaração oficial da autoridade judiciária competente, relacionando os distribuidores que, na Comarca de sua sede, tenham atribuição para expedir certidões negativas de falências e recuperação judicial, ou de execução patrimonial.

Não será causa de inabilitação a anotação de distribuição de processo de recuperação judicial ou de pedido de homologação de recuperação extrajudicial, caso seja comprovado, no momento da entrega da documentação exigida no presente item, que o plano de recuperação já foi aprovado ou homologado pelo Juízo competente.

10. DOS FORNECIMENTOS ACESSÓRIOS

Não se Aplica.

11. INFORMAÇÕES CONTRATUAIS

11.1. Duração do Contrato

A concessão de uso de bem imóvel terá uma duração inicial de 30 meses, podendo ser prorrogada conforme a legislação vigente (até 120 meses). Este prazo é escolhido com base na prática comum do mercado para contratos de aluguel de imóveis, permitindo ao concessionário amortizar os custos iniciais e planejar investimentos de forma eficaz. A prorrogação será realizada por iguais e sucessivos períodos, atendendo às necessidades da administração pública e garantindo a continuidade dos serviços.

11.2. Reajustamento de Preços

O contrato de concessão de uso de bem imóvel preverá um reajustamento automático de preços a cada 12 meses, com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Esse reajuste será realizado de acordo com a variação acumulada do IPCA no período, refletindo as mudanças no custo de vida e assegurando a equidade financeira ao longo da vigência do contrato.

Justificativa para a Escolha do IPCA

A escolha do IPCA como indexador para o reajustamento de preços é fundamentada na prática de mercado atualmente adotada para contratos de imóveis. Nos últimos anos, observou-se uma tendência crescente de substituição do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) pelo IPCA nos contratos de aluguel e concessão de imóveis. Essa mudança ocorre devido à estabilidade e precisão do IPCA em refletir a inflação e o custo de vida, proporcionando um índice mais adequado para o reajuste de valores contratuais. A utilização do IPCA garante uma atualização justa dos preços, alinhada com as condições econômicas atuais e com as práticas de mercado mais recentes.

11.3. Garantia Contratual

Exigir-se-á do licitante vencedor, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contado da data da

assinatura do contrato, uma garantia, a ser prestada em qualquer modalidade prevista pelo § 1º, art. 96 da Lei n.º 14.133/14, no montante de 5 % (cinco por cento) do valor total do Contrato, contemplando o prazo de 30 (trinta) meses, com validade durante toda a vigência contratual, a ser restituída após sua execução satisfatória.

Exceto se a modalidade escolhida for a do inciso II do artigo supracitado, nesse caso, a vencedora apresentará a garantia, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da homologação da licitação, no montante de 5 % (cinco por cento) do valor total do Contrato, contemplando o prazo de 30 (trinta) meses, com validade durante toda a vigência contratual, a ser restituída após sua execução satisfatória.

Como é cediço, o contrato administrativo deve atender a uma finalidade pública, assim, o seu inadimplemento ou o adimplemento defeituoso enseja lesão não apenas à Administração concedente, mas à coletividade. Destarte, exigindo-se a prestação de garantias pelo concessionário, a Administração tem o objetivo de reduzir o risco de ocorrência e má execução do contrato. Assim sendo, é garantida uma rápida composição das perdas sofridas em decorrência dessa inexecução ou execução irregular.

Como é cediço, o atual cenário comercial ainda se comporta de forma instável, face às inúmeras crises económicas e sociais. Dessa monta, faz-se necessário que a Administração Pública aja diligentemente, lançando mão das ferramentas legais que estão ao seu dispor, com vistas ao seguimento apropriado da marcha processual e à proteção do erário público.

A exigência da garantia da execução do contrato é um exemplo disso. Para que se tenha o fiel cumprimento dos termos contratuais, tal exigência é sublinhada neste documento e será transcrita para o contrato a ser celebrado com o particular.

O montante de 5% (cinco por cento) sobre o valor homologado, firmado como garantia no momento da contratação revela-se razoável, pois foi estabelecido tendo em vista que este é suficiente para cobrir eventuais riscos.

A garantia, qualquer que seja a modalidade apresentada pelo vencedor do certame, deverá contemplar, pela letra da lei, a cobertura para os seguintes eventos:

1. Prejuízos advindos do não cumprimento do contrato;
2. Multas punitivas aplicadas pela fiscalização à contratada;
3. Prejuízos diretos causados à CONCEDENTE decorrentes de culpa ou dolo;
4. Obrigações previdenciárias e trabalhistas não honradas pela CONTRATADA.

Nos casos em que valores de multa venham a ser descontados da garantia, seu valor original deverá ser recomposto no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de rescisão administrativa do contrato.

12. TRANSFERÊNCIA DE CONHECIMENTO, TECNOLOGIA E TÉCNICAS EMPREGADAS E TRANSIÇÃO CONTRATUAL

Tendo em vista as características do serviço, não há necessidade de transferência de conhecimentos ou tecnologias ao final do contrato, ficando a cargo de um novo fornecedor a disponibilização das ferramentas necessárias para os novos contratos.

13. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

Recomenda-se sejam adotados, sempre que possível, práticas e critérios de sustentabilidade, tais como:

- I. Uso de equipamentos de climatização mecânica ou de novas tecnologias de resfriamento do ar, que utilizem energia elétrica apenas nos ambientes onde for indispensável;
- II. Automação da iluminação do prédio, projeto de iluminação, interruptores, iluminação ambiental, iluminação tarefa, uso de sensores de presença;
- III. Uso exclusivo de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e

de luminárias eficientes;

IV. Que seja prevista a destinação ambiental adequadas das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na resolução CONAMA no 257, de 30 de junho de 1999.

"10.1 Será obrigatória, por parte da empresa cessionária, a adoção de sistema de medição individualizado de consumo de água e energia elétrica, sendo certo que o prazo para tal medida constará no termo de referência;"

14. DA SUBCONTRATAÇÃO

Não será permitida a subcontratação.

Após análise do mercado e dos componentes do serviço em questão, não foram identificadas partes do objeto que demandem uma qualificação técnica especializada que não possa ser adequadamente suprida por um único fornecedor.

Este certame se refere à Concessão de Uso de Bem Imóvel sob a jurisdição do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, especificamente para a instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel. Considerando a natureza e a complexidade do serviço, a execução integral por um único fornecedor é considerada adequada e suficiente para garantir a qualidade e a eficiência do serviço.

15. DA PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

Baseando-se nos instrumentos de formalização de vontades citados no relatório (doc.SEI 12248766), é amplamente reconhecido que os contratos de concessão de uso de bem imóvel, sob a jurisdição do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ), têm sido executados com exclusividade por empresas específicas em cada região. Atualmente, observam-se as seguintes empresas incumbidas dos serviços:

- 16º GBM - Teresópolis: OI MÓVEL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
- 6º GBM - Nova Friburgo: AMERICAN TOWER T. TORRES DO BRASIL LTDA

Essa prática demonstra que, apesar da existência de diversas empresas aptas a executar o objeto da licitação, a execução tem sido realizada por uma única empresa em cada unidade.

15.1 Justificativa para a Não Participação de Consórcios

Com base na experiência prática e nas necessidades específicas do presente certame, a participação de consórcios é considerada desnecessária e não viável. As razões para essa decisão incluem:

Capacidade de Execução Individual: A experiência passada mostra que a execução dos serviços de instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel foi eficazmente realizada por empresas individuais. Essas empresas demonstraram ter a capacidade técnica, operacional e financeira necessária para cumprir os requisitos do contrato de forma eficiente e segura. Não há indícios de que a participação de consórcios ofereça vantagens adicionais em termos de capacidade ou desempenho.

Eficiência Operacional e Gerencial: A administração e execução dos serviços por uma única empresa garantem maior eficiência operacional e gerencial. A presença de um único responsável facilita a comunicação, coordenação e monitoramento das atividades, reduzindo a complexidade e os riscos associados à gestão de múltiplos parceiros. A inclusão de consórcios poderia introduzir camadas adicionais de gestão e coordenação, potencialmente prejudicando a fluidez e a eficácia da execução dos serviços.

Simplicidade e Clareza Contratual: A participação de uma única empresa reduz a complexidade do contrato e assegura clareza nas responsabilidades e obrigações. Com a execução sob responsabilidade de um único fornecedor, há maior transparência e simplicidade na gestão do contrato,

facilitando o acompanhamento e a fiscalização das atividades.

Experiência e Histórico de Sucesso: O histórico de execução bem-sucedida por empresas individuais, conforme demonstrado, reforça a adequação desse modelo. A escolha por empresas consolidadas no mercado, que já possuem experiência específica com as exigências do CBMERJ, evidencia que o modelo atual tem sido eficaz e satisfatório.

15.2 Conclusão

A não participação de consórcios no certame de concessão de uso de bem imóvel para instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel é respaldada pela experiência prévia e pelos requisitos específicos do contrato. A prática atual demonstra que a execução por uma única empresa é suficiente para atender às necessidades do CBMERJ de forma eficiente e segura. A decisão visa manter a simplicidade, clareza e eficiência na gestão do contrato, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços prestados.

16. DA PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVA

A concessão de uso de bem imóvel sob a jurisdição do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro (CBMERJ) destina-se à instalação, funcionamento e manutenção de antenas de telefonia móvel. Dada a complexidade e especificidade dos serviços requeridos, bem como a necessidade de garantir a execução eficiente e segura das atividades, foram estabelecidos requisitos detalhados para a participação no certame.

16.2 Razões para a Exclusão de Cooperativas

A exclusão das cooperativas do certame é justificada pelas seguintes razões:

Complexidade Técnica e Operacional: A instalação e manutenção de antenas de telefonia móvel envolvem atividades técnicas avançadas e exigem um nível de especialização que, em muitos casos, não está alinhado com o modelo cooperativista. Cooperativas, que geralmente operam em setores com uma estrutura e operação menos complexas, podem não possuir a experiência técnica e a infraestrutura necessárias para atender a essas demandas específicas de forma eficaz e segura.

Responsabilidade e Garantias: A natureza dos serviços concessionários exige a garantia de cumprimento rigoroso das normas e padrões estabelecidos pelo CBMERJ. Empresas especializadas em telecomunicações têm a capacidade de oferecer garantias de desempenho e segurança, além de possuir seguros e certificações adequadas. Cooperativas podem enfrentar dificuldades para atender a esses requisitos de forma consistente, o que poderia comprometer a integridade e a qualidade dos serviços prestados.

Capacidade de Atendimento e Continuidade: A concessão de uso envolve um compromisso contínuo de manutenção e operação, com exigências de suporte técnico e resposta rápida a qualquer problema que possa surgir. Empresas com experiência no setor possuem a capacidade de assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços ao longo do tempo. Cooperativas podem não dispor da estrutura necessária para garantir o mesmo nível de atendimento e suporte técnico, impactando negativamente a eficácia da concessão.

Cumprimento das Normas e Procedimentos: O CBMERJ impõe normas rigorosas de segurança e operação para a instalação e manutenção de antenas. Empresas especializadas têm maior familiaridade com essas normas e estão melhor preparadas para cumpri-las. Cooperativas podem enfrentar dificuldades adicionais para atender a essas normas específicas, devido à sua estrutura organizacional e operacional.

16.3 Conclusão

Dado o nível de complexidade técnica e os requisitos rigorosos para a concessão de uso de bem imóvel para antenas de telefonia móvel, a exclusão das cooperativas do certame visa assegurar a seleção de candidatos com a experiência, infraestrutura e garantias necessárias para atender aos padrões exigidos pelo CBMERJ. Essa medida busca garantir a execução eficaz e segura dos serviços, protegendo

os interesses públicos e assegurando a integridade do processo de concessão.

17. INCIDÊNCIA DO PROGRAMA DE INTEGRIDADE

Para esta contratação específica, não há necessidade de exigir a implementação de um Programa de Integridade por parte das empresas participantes. Considerando o valor estimado do contrato e a natureza dos serviços a serem prestados, a obrigatoriedade prevista no §4º do art. 25 da Lei nº 14.133/21, bem como na Lei Estadual 7.753/17, que exige tal programa para licitações de grande vulto, não se aplica. Portanto, não será exigido que as empresas contratadas implementem ou apresentem um Programa de Integridade para a execução deste contrato.

18. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE - DEMAIS CONSIDERAÇÕES

18.1. Contratações Interdependentes

Não se Aplica.

18.2. Capacitação de Pessoal

Não se Aplica.

18.3. Servidores que Participarão da Fiscalização do Contrato a ser Celebrado

A gestão administrativa do contrato será realizada pela Diretoria Geral de Administração e Finanças. A fiscalização do contrato será desempenhada por Bombeiros Militares. A publicação será feita em diário Oficial do Estado, e posteriormente, em Boletim Ostensivo da SEDEC/CBMERJ.

19. CLASSIFICAÇÃO DA INFORMAÇÃO QUANTO AO GRAU E PRAZOS DE SIGILO

As informações do presente processo serão públicas.

20. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A equipe de planejamento declara VIÁVEL e RAZOÁVEL, a execução da concessão de uso de espaço público proposta, desde que observadas as providências a serem adotadas.

20.1 Assinatura dos responsáveis:

Rio de Janeiro, 06 março de 2025



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo de Souza Carvalho, Oficial Administrativo**, em 26/03/2025, às 16:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Tavares da Paixao, Agente Administrativo**, em 26/03/2025, às 20:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Dantas Canellas, Oficial Administrativo**, em 27/03/2025, às 09:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fabio da Silva Alexandre, Chefe da Seção Administrativa (SAd)**, em 27/03/2025, às 09:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **94479708** e o código CRC **348DC5FF**.

Referência: Processo nº SEI-270006/005644/2024

SEI nº 94479708

PRAÇA DA BANDEIRA 1027, - Bairro centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP
Telefone: - <http://www.defesacivil.rj.gov.br/>



**SECRETARIA DE ESTADO DE DEFESA CIVIL
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA – SEDEC**

ANEXO IV

APRESENTAÇÃO PROPOSTA DE PREÇO

(EM PAPEL TIMBRADO DO LICITANTE, dispensado em caso de carimbo com CNPJ)

PREGÃO ELETRÔNICO nº XX/20XX

Considerando o disposto no item XV - APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS do Termo de Referência, a firma abaixo se propõe a executar o objeto deste edital, conforme discriminado no Termo de Referência, pelos preços e condições assinalados na presente, obedecendo rigorosamente às disposições da legislação competente.

Firma Proponente: _____

Endereço: _____ Cidade: _____

Estado: ____ CEP: _____ Telefone: _____ Fax: _____ E-mail: _____

CNPJ: _____ Insc Estadual: _____ Insc Munic. _____

VF = 1.000 * L + VR, sendo L igual ou inferior a 5% (0,05).

Onde:

VF – valor final da proposta;

L – valor do lance (em R\$) ofertado pelo proponente;

VR - valor de referência, conforme disposto abaixo.

1. O Valor Final da Proposta (**VF**) para a Taxa de Concessão Mensal corresponde a seguinte expressão matemática: **1.000** multiplicado pelo Valor do Lance (**L**), sendo que o Valor do Lance apresentado no Sistema de Compra do Estado do Rio de Janeiro - SIGA/RJ será inserido em valores percentuais, porém convertido na equação para sua forma decimal.
2. Os proponentes deverão iniciar os Valores de Lances em 5% (0,05) ou superior.
3. Valor do Lance (**L**) não poderá ser igual a 0 (zero), para tanto poderá os ofertantes utilizarem a quantidade de casas decimais necessárias, a fim de arrematar o Item.
4. VR é o valor de referência para cada Item, onde:



SECRETARIA DE ESTADO DE DEFESA CIVIL
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA – SEDEC

Item/ Unidades	Média Valor Venal - VR	Taxa mensal de utilização - VF
Item 1/ 3º GMar - Copacabana	R\$ 8.845,00	VF= 1.000 * L (lance) + R\$ 8.845,00
Item 2/ 6º GBM - Nova Friburgo	R\$ 5.374,80	VF= 1.000 * L (lance) + R\$ 5.374,80
Item 3/ 16º GBM - Teresópolis	R\$ 4.412,75	VF= 1.000 * L (lance) + R\$ 4.412,75
Item 4/ 20º GBM (São Gonçalo)	R\$ 3.143,29	VF= 1.000 * L (lance) + R\$ 3.143,29