

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO
90043/2026

**PROSPECÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO PARA FUTURA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
DESTINADO À GUARDA, ESTACIONAMENTO, CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ORGANIZAÇÃO
OPERACIONAL DA FROTA OFICIAL DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CANTAGALO/RJ, no uso de suas atribuições legais, torna público, para conhecimento dos interessados, o presente CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO, destinado à identificação de imóvel urbano, não residencial, do tipo terreno, apto à eventual futura locação pelo Município de Cantagalo/RJ, para funcionamento de pátio operacional da frota oficial da Secretaria Municipal de Educação.

O presente procedimento tem natureza preparatória, prospectiva e instrutória, destinando-se ao levantamento de imóveis disponíveis no mercado local, à obtenção de propostas, à análise técnica, funcional, locacional, documental e econômica das alternativas existentes, bem como à formação de subsídios para eventual contratação futura, observadas a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Federal nº 8.245/1991, os princípios constitucionais da Administração Pública e as demais normas aplicáveis.

A realização deste Chamamento Público não implica obrigação de contratação, não constitui licitação, não gera direito subjetivo à celebração de contrato e não importa, por si só, adjudicação, homologação, escolha automática de vencedor ou autorização para assinatura imediata de contrato.

A eventual contratação somente poderá ocorrer após o encerramento da fase de prospecção, análise técnica das propostas, avaliação mercadológica, verificação documental, demonstração de vantagem, definição da forma juridicamente adequada de contratação e regular instrução do processo administrativo.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário no Município de Cantagalo/RJ, visando identificar imóvel urbano, não residencial, do tipo terreno, apto à futura locação para implantação de pátio operacional destinado à guarda, estacionamento, circulação, manobra, organização logística, controle operacional e apoio às atividades da frota oficial da Secretaria Municipal de Educação, compreendendo veículos utilizados no transporte escolar e nas atividades administrativas vinculadas à Rede Municipal de Ensino.

1.2. O imóvel deverá atender às condições mínimas de localização, área, acessibilidade, segurança, infraestrutura, operacionalidade, regularidade documental e viabilidade de utilização previstas neste Edital, no Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

1.3. As especificações constantes deste Edital e de seus anexos constituem parâmetros mínimos para análise administrativa, não impedindo a apresentação de imóveis que possuam características superiores ou adicionais, desde que compatíveis com a finalidade pública pretendida e com a vantagem da eventual contratação.

1.4. A apresentação de proposta não obriga a Administração a contratar, tampouco confere ao proponente direito à indenização, preferência, exclusividade ou expectativa de contratação.

2. DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO EDITAL

2.1. Integram o presente Edital, independentemente de transcrição:

I – Anexo I – Termo de Referência;

II – Anexo II – Estudo Técnico Preliminar;

III – Anexo III – Modelo de Proposta de Imóvel;

IV – Anexo IV – Modelo de Declaração de Disponibilidade do Imóvel;

V – Anexo V – Modelo de Declaração de Inexistência de Impedimento;

VI – Anexo VI – Matriz de Análise Técnica e Comparativa;

VII – Anexo VII – Minuta Referencial de Contrato de Locação de Imóvel.

2.2. O Termo de Referência e o Estudo Técnico Preliminar constituem os documentos técnicos principais da fase preparatória, contemplando a descrição da necessidade administrativa, os requisitos mínimos do imóvel, a justificativa da locação, a análise de disponibilidade de imóvel público, a estimativa de valor, a justificativa da limitação territorial e a demonstração preliminar da vantajosidade.

2.3. Em caso de divergência entre o corpo deste Edital e seus anexos, deverá prevalecer a interpretação que melhor preserve a natureza prospectiva do procedimento, a ampla publicidade, a impessoalidade, a motivação técnica, a vantajosidade e o interesse público, sem prejuízo de eventual saneamento pela Administração.

3. DA NATUREZA JURÍDICA DO CHAMAMENTO

3.1. O presente Chamamento Público possui natureza de prospecção formal de mercado imobiliário, destinado à identificação de imóveis disponíveis e potencialmente aptos ao atendimento da necessidade administrativa da Secretaria Municipal de Educação.

3.2. A prospecção ora realizada tem por finalidade permitir que a Administração conheça as alternativas existentes no mercado, promova análise técnica e econômica dos imóveis apresentados, verifique a existência ou não de pluralidade de imóveis aptos e defina, posteriormente, o encaminhamento juridicamente adequado.

3.3. O resultado deste Chamamento poderá subsidiar eventual processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, se demonstrada a inviabilidade de competição nos termos da Lei nº 14.133/2021, ou poderá indicar a necessidade de procedimento competitivo, caso sejam identificados múltiplos imóveis aptos e comparáveis ao atendimento da demanda administrativa.

3.4. O Chamamento não terá declaração automática de vencedor, não haverá adjudicação do objeto e não será adotada sistemática de disputa de lances.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1. O presente procedimento observará, no que couber:

I – a Constituição Federal, especialmente os princípios previstos no art. 37;

II – a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente os arts. 5º, 11, 18, 23, 51, 72, 74, inciso V, 89 a 95, 106, 107, 117 e seguintes;

III – a Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, no que couber às locações de imóveis urbanos;

IV – a Lei Complementar nº 101/2000, quando aplicável às despesas públicas;

V – as normas municipais pertinentes;

VI – os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento, economicidade, motivação, transparência, segurança jurídica, seleção da proposta mais vantajosa e supremacia do interesse público.

4.2. A futura locação de imóvel, caso venha a ser formalizada, observará a regra do procedimento licitatório quando houver viabilidade de competição, podendo ocorrer mediante contratação direta por inexigibilidade apenas se preenchidos os requisitos legais, especialmente a demonstração de que as características de instalações e localização tornam necessária a escolha de imóvel específico.

4.3. A realização deste Chamamento não substitui a instrução própria exigida para eventual contratação, devendo o processo conter, conforme o caso, os documentos técnicos, jurídicos, orçamentários e decisórios exigidos pela legislação.

5. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

5.1. A necessidade administrativa encontra-se descrita no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, elaborados pela Secretaria Municipal de Educação.

5.2. A Secretaria Municipal de Educação dispõe de frota composta por aproximadamente 20 veículos oficiais, incluindo ônibus escolares, micro-ônibus, vans e veículos leves, utilizados no atendimento das rotas do transporte escolar e nas atividades administrativas da Rede Municipal de Ensino.

5.3. A inexistência de espaço físico próprio, adequado e estruturado para a guarda, estacionamento e organização operacional da frota tem gerado impactos diretos na segurança patrimonial dos veículos, na eficiência logística das rotas escolares, no planejamento das saídas e retornos, na conservação dos bens públicos e na gestão administrativa da frota.

5.4. A contratação pretendida visa proporcionar guarda centralizada, segurança, funcionalidade, organização logística, melhor controle operacional, redução de riscos patrimoniais e continuidade eficiente do serviço público de transporte escolar.

5.5. Previamente à opção pela locação, foi realizada verificação quanto à disponibilidade de imóvel público apto ao atendimento da demanda, tendo sido constatada a inexistência de terreno público disponível com área mínima compatível, localização estratégica e condições operacionais adequadas para a guarda da frota escolar.

5.6. A realização de Chamamento Público para prospecção imobiliária constitui medida de transparência, publicidade, isonomia e mitigação de risco de direcionamento, permitindo que eventuais proprietários interessados apresentem imóveis para análise da Administração.

6. DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS DO IMÓVEL

6.1. O imóvel deverá estar localizado no Município de Cantagalo/RJ.

6.2. O imóvel deverá estar situado em raio máximo aproximado de até 2 km da sede da Secretaria Municipal de Educação, conforme justificativa técnica constante do Estudo Técnico Preliminar, fundada na redução de deslocamentos improdutivos, economia de combustível, otimização do tempo de saída das rotas escolares, facilitação da fiscalização da frota e maior controle patrimonial e administrativo.

6.3. A eventual análise de imóvel situado fora do raio indicado somente poderá ocorrer de forma excepcional, mediante justificativa técnica expressa da Administração, quando demonstrada vantagem operacional, estrutural ou econômica relevante e compatibilidade com o interesse público.

6.4. O imóvel deverá possuir área útil mínima livre de 1.000m², efetivamente utilizável, compatível com a guarda simultânea da frota municipal, incluindo espaço para estacionamento, circulação, manobra de ônibus escolares e organização operacional dos veículos.

6.5. O acesso ao imóvel deverá ser compatível com a circulação de veículos pesados e ônibus escolares, recomendando-se entrada com largura mínima aproximada de 5 metros, além de vias de acesso em condições adequadas de trafegabilidade, inclusive em períodos chuvosos.

6.6. O terreno deverá possuir topografia predominantemente plana ou inclinação compatível com a movimentação segura de veículos oficiais, não devendo apresentar riscos recorrentes de alagamento, erosão, instabilidade de solo ou outros fatores que comprometam a segurança patrimonial, a integridade dos veículos ou a operacionalização das atividades da Secretaria Municipal de Educação.

6.7. O imóvel deverá possuir fechamento perimetral ou demonstrar viabilidade técnica para sua implantação, considerando a necessidade de proteção patrimonial da frota pública municipal.

6.8. Serão consideradas, ainda, as condições gerais de segurança do local, incluindo facilidade de controle de acesso, visibilidade operacional, iluminação natural, possibilidade de instalação de monitoramento, proximidade de vias adequadas e demais características que contribuam para a preservação dos veículos oficiais.

6.9. O imóvel deverá possuir disponibilidade ou viabilidade de implantação de infraestrutura mínima necessária ao uso pretendido, incluindo, quando pertinente:

I – energia elétrica;

II – abastecimento de água;

III – iluminação;

IV – sistema de drenagem ou condições naturais adequadas de escoamento;

V – piso compatível com a circulação e permanência de veículos;

VI – acesso independente;

VII – possibilidade de instalação de sistema de monitoramento;

VIII – condições mínimas de segurança patrimonial.

6.10. O imóvel deverá apresentar regularidade documental mínima compatível com futura formalização contratual, especialmente quanto à comprovação de propriedade, posse legítima ou disponibilidade jurídica para locação, sem prejuízo da apresentação posterior de documentos complementares.

7. DAS VEDAÇÕES

7.1. Não serão considerados aptos, salvo saneamento possível e justificativa técnica expressa, imóveis:

I – localizados fora do Município de Cantagalo/RJ;

II – situados em distância incompatível com a logística da Secretaria Municipal de Educação;

III – com área útil manifestamente insuficiente para a guarda e circulação da frota;

IV – sem acesso compatível com veículos pesados e ônibus escolares;

V – localizados em áreas sujeitas a alagamentos recorrentes;

VI – localizados em áreas de risco geológico, ambiental ou urbanístico incompatível com a finalidade pretendida;

VII – com topografia incompatível com estacionamento, circulação e manobra da frota;

VIII – que apresentem impedimentos judiciais, administrativos, ambientais, urbanísticos ou registrares incompatíveis com a locação;

IX – pertencentes a pessoa física ou jurídica impedida de contratar com a Administração Pública;

X – pertencentes a agente público ou pessoa alcançada por vedação legal, quando configurada hipótese de impedimento;

XI – que exijam adaptações desproporcionais, antieconômicas ou incompatíveis com o interesse público;

XII – que apresentem custo global de ocupação manifestamente desvantajoso;

XIII – que não permitam uso seguro e adequado pela Secretaria Municipal de Educação.

8. DO VALOR ESTIMADO DA FUTURA LOCAÇÃO

8.1. Para fins de planejamento administrativo e orientação inicial do mercado, estima-se o valor referencial da futura locação em até R\$ 8.000,00 mensais.

8.2. O valor indicado possui natureza referencial, baseado na estimativa constante dos documentos técnicos preparatórios, e não constitui obrigação de contratação pela Administração nem direito subjetivo dos participantes.

8.3. A definição do valor final da eventual contratação dependerá da análise das propostas apresentadas, da avaliação técnica do imóvel, de laudo de avaliação mercadológica, da compatibilidade com os preços praticados no mercado, da verificação do custo global de ocupação e da demonstração de vantagem para a Administração Pública.

8.4. A Administração poderá negociar valores, prazos, condições de entrega, adaptações, responsabilidades e demais elementos necessários à obtenção da solução mais vantajosa.

9. DA PUBLICIDADE DO CHAMAMENTO

9.1. O presente Chamamento Público será divulgado, no mínimo:

I – no sítio eletrônico oficial do Município de Cantagalo/RJ; e

II – no Diário Oficial do Município.

9.2. O Edital e seus anexos deverão permanecer disponíveis para consulta dos interessados durante todo o prazo de apresentação das propostas.

9.3. O prazo para apresentação de propostas será de, no mínimo, 5 dias úteis, contados da publicação do aviso do Chamamento Público, salvo prazo superior definido pela Administração.

9.4. A Administração poderá prorrogar o prazo de recebimento das propostas, de ofício ou mediante provocação, caso entenda necessário para ampliar a participação, sanar dúvidas, promover ajustes ou reforçar a instrução do procedimento.

10. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

10.1. Os interessados deverão encaminhar proposta formal até as 17h da data expressamente indicada no aviso de publicação, prevalecendo a informação oficial divulgada pela Administração.

10.2. As propostas deverão ser enviadas preferencialmente para o endereço eletrônico institucional indicado pela Secretaria Municipal de Educação, qual seja: educacao@cantagalo.rj.gov.br.

10.3. A proposta deverá ser apresentada em língua portuguesa, de forma clara, legível, datada e assinada pelo proprietário, representante legal, procurador ou administradora imobiliária devidamente autorizada.

10.4. A proposta deverá conter, no mínimo:

I – identificação completa do proponente;

II – CPF ou CNPJ;

III – endereço, telefone e e-mail para contato;

IV – identificação do proprietário do imóvel;

V – indicação da qualidade jurídica do proponente em relação ao imóvel;

VI – endereço completo do imóvel;

VII – inscrição imobiliária municipal, se disponível;

VIII – matrícula do imóvel, se disponível;

IX – área total;

X – área útil livre estimada;

XI – descrição das edificações existentes, se houver;

XII – descrição das condições de acesso;

XIII – descrição de piso, fechamento, drenagem, iluminação, água, energia e demais elementos de infraestrutura;

XIV – informação sobre disponibilidade imediata ou prazo para disponibilização;

XV – valor mensal pretendido para locação;

XVI – prazo de validade da proposta, não inferior a 60 dias;

XVII – indicação de eventual necessidade de adaptações;

XVIII – informação sobre possibilidade de negociação;

XIX – fotos do imóvel, quando disponíveis;

XX – croqui, planta, imagem de satélite, mapa de localização ou documento equivalente, quando disponível.

10.5. Não serão consideradas propostas apresentadas após o prazo, salvo se a Administração, motivadamente, prorrogar o prazo geral ou instaurar nova etapa de prospecção.

10.6. A apresentação de proposta implica aceitação das condições deste Edital e ciência expressa de que a participação no Chamamento não assegura direito à contratação.

11. DA DOCUMENTAÇÃO INICIAL

11.1. Deverão acompanhar a proposta, preferencialmente, os seguintes documentos:

- I – cópia da matrícula atualizada do imóvel, quando disponível;
- II – documento de identificação e CPF do proprietário, se pessoa física;
- III – contrato social, estatuto ou ato constitutivo, se pessoa jurídica;
- IV – documento de identificação do representante legal;
- V – procuração com poderes específicos, quando aplicável;
- VI – comprovante de inscrição imobiliária municipal;
- VII – comprovante de endereço do proponente;
- VIII – certidão de ônus reais, quando disponível;
- IX – certidões fiscais relativas ao imóvel, quando disponíveis;
- X – documento que comprove legitimidade para ofertar o imóvel;
- XI – fotos, croqui, planta ou outros elementos que auxiliem a análise;
- XII – declaração de disponibilidade do imóvel;
- XIII – declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública;
- XIV – declaração de ciência quanto à natureza não vinculante do Chamamento.

11.2. A ausência de documentos na fase inicial não implicará desconsideração automática da proposta, podendo a Administração solicitar complementação, esclarecimentos ou saneamento, desde que preservados a transparência, a impessoalidade e o interesse público.

11.3. A documentação definitiva será exigida em etapa posterior, caso determinado imóvel seja indicado para instrução de eventual contratação.

12. DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

12.1. As propostas serão analisadas por Comissão de Avaliação designada pela Secretaria Municipal de Educação.

12.2. A Comissão será composta por servidores com atuação ou conhecimento nas áreas administrativa, patrimonial, transporte escolar, engenharia, arquitetura, planejamento, controle, fazenda, procuradoria ou outras áreas pertinentes à avaliação.

12.3. Compete à Comissão:

- I – receber e registrar as propostas;
- II – organizar os documentos apresentados;
- III – verificar a documentação inicial;
- IV – solicitar esclarecimentos e complementações;
- V – promover diligências;
- VI – realizar ou solicitar visitas técnicas;
- VII – avaliar a compatibilidade dos imóveis com o Termo de Referência e o Estudo Técnico Preliminar;
- VIII – elaborar análise comparativa das alternativas;
- IX – indicar imóveis inaptos, potencialmente aptos ou dependentes de diligência;
- X – solicitar avaliação mercadológica, quando cabível;
- XI – elaborar relatório técnico conclusivo;
- XII – recomendar o encaminhamento posterior do processo.

12.4. A Comissão poderá solicitar apoio técnico de outros setores da Administração sempre que necessário à adequada instrução do procedimento.

13. DAS ETAPAS DE ANÁLISE

13.1. A análise das propostas observará, preferencialmente, as seguintes etapas:

- I – recebimento e registro das propostas;
- II – verificação preliminar de tempestividade e identificação do proponente;
- III – análise documental inicial;
- IV – análise técnica preliminar das características do imóvel;
- V – seleção de imóveis para vistoria;
- VI – realização de vistoria técnica, quando cabível;
- VII – solicitação de documentos e esclarecimentos complementares;
- VIII – análise comparativa das alternativas;
- IX – avaliação mercadológica do imóvel ou dos imóveis potencialmente aptos;

X – elaboração de relatório conclusivo;

XI – decisão da autoridade competente quanto à continuidade da instrução.

13.2. A Administração poderá inverter, agrupar, repetir ou complementar etapas, desde que de forma motivada e compatível com a finalidade do Chamamento.

13.3. A análise das propostas não se limitará ao valor mensal do aluguel, devendo considerar a adequação global do imóvel ao interesse público.

14. DOS CRITÉRIOS DE ANÁLISE TÉCNICA, FUNCIONAL E ECONÔMICA

14.1. As propostas serão analisadas com base em critérios técnicos, operacionais, locacionais, documentais, jurídicos e econômicos, considerando a finalidade pública pretendida.

14.2. O menor valor mensal ofertado não será, isoladamente, suficiente para determinar a escolha do imóvel, embora constitua elemento relevante da análise de economicidade.

14.3. A maior proximidade da sede da Secretaria Municipal de Educação também não será, isoladamente, suficiente para determinar a escolha, devendo ser considerada em conjunto com os demais elementos técnicos, operacionais, documentais e econômicos.

15. DA HIPÓTESE DE MAIS DE UM IMÓVEL APTO

15.1. Na hipótese de existência de mais de um imóvel potencialmente apto ao atendimento da demanda administrativa, a Comissão deverá elaborar análise comparativa fundamentada, considerando a adequação global de cada alternativa.

15.2. A análise comparativa deverá observar, especialmente:

I – melhor adequação operacional à frota;

II – menor necessidade de adaptações;

III – menor custo global de ocupação;

IV – melhor localização logística;

V – maior segurança patrimonial;

VI – melhor prazo de disponibilidade;

VII – melhor compatibilidade documental e urbanística;

VIII – maior vantajosidade técnica e econômica.

15.3. Caso sejam identificados múltiplos imóveis aptos e comparáveis, sem demonstração de singularidade prática que justifique a escolha de imóvel específico, a Administração deverá avaliar a adoção de procedimento competitivo adequado.

15.4. Caso, apesar da existência de mais de um imóvel apresentado, apenas um imóvel se revele efetivamente apto ou substancialmente mais adequado em razão de características próprias de localização, instalações, funcionalidade, segurança, custo global e atendimento à necessidade pública, a Administração poderá avaliar a instauração de procedimento de contratação direta por inexigibilidade, desde que a justificativa seja expressa, robusta e devidamente instruída.

15.5. Não haverá critério automático de desempate, sorteio, adjudicação ou declaração de vencedor no âmbito deste Chamamento Público.

16. DAS VISTORIAS TÉCNICAS

16.1. A Comissão poderá realizar vistoria técnica nos imóveis apresentados, mediante agendamento prévio com o proponente.

16.2. A vistoria terá por finalidade verificar, entre outros aspectos:

I – localização real do imóvel;

II – condições de acesso;

III – área útil disponível;

IV – capacidade de estacionamento;

V – possibilidade de manobra;

VI – topografia;

VII – drenagem;

VIII – estado de conservação;

IX – segurança patrimonial;

X – fechamento perimetral;

XI – disponibilidade de água e energia;

XII – riscos aparentes;

XIII – necessidade de adaptações;

XIV – compatibilidade entre as informações prestadas e a situação constatada.

16.3. A vistoria poderá ser registrada por relatório, fotos, croquis, mapas, checklists ou outros meios adequados.

16.4. A realização de vistoria não gera direito à contratação.

16.5. A negativa injustificada de acesso ao imóvel poderá ensejar a desconsideração da proposta.

17. DAS DILIGÊNCIAS E COMPLEMENTAÇÕES

17.1. A Administração poderá, a qualquer tempo, promover diligências destinadas a esclarecer, complementar ou confirmar informações relativas às propostas e aos imóveis apresentados.

17.2. Poderão ser solicitados aos proponentes, entre outros:

I – documentos complementares;

II – certidões atualizadas;

III – esclarecimentos sobre titularidade;

IV – informações sobre dimensões;

V – comprovação de disponibilidade;

VI – autorização de coproprietários;

VII – esclarecimentos sobre adaptações;

VIII – fotos adicionais;

IX – plantas, croquis ou documentos técnicos;

X – comprovação de regularidade fiscal, urbanística ou registral.

17.3. O prazo para atendimento das diligências será fixado pela Comissão conforme a complexidade da solicitação, não sendo inferior a 3 dias úteis, salvo situação de urgência devidamente justificada.

17.4. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, mediante solicitação justificada do interessado e aceitação da Administração.

17.5. O não atendimento injustificado de diligência poderá acarretar a desconsideração da proposta.

18. DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

18.1. O imóvel ou os imóveis considerados potencialmente aptos poderão ser submetidos à avaliação mercadológica oficial.

18.2. A avaliação deverá considerar, conforme o caso:

I – localização;

II – área;

III – estado de conservação;

IV – infraestrutura existente;

V – finalidade de uso;

VI – características do mercado local;

VII – valores de imóveis semelhantes;

VIII – custos de adaptação;

IX – prazo de disponibilidade;

X – condições contratuais propostas;

XI – demais elementos técnicos pertinentes.

18.3. A eventual contratação somente poderá prosseguir caso o valor pretendido se mostre compatível com o mercado ou seja ajustado mediante negociação.

18.4. O laudo de avaliação integrará obrigatoriamente o processo administrativo de eventual contratação.

19. DO RELATÓRIO CONCLUSIVO DA PROSPECÇÃO

19.1. Encerrada a análise, a Comissão elaborará relatório conclusivo contendo, no mínimo:

I – identificação do Chamamento Público;

II – resumo da necessidade administrativa;

III – relação dos imóveis apresentados;

IV – identificação dos proponentes;

V – síntese das propostas;

VI – análise documental inicial;

VII – registro das vistorias realizadas, quando houver;

VIII – avaliação dos critérios técnicos, locacionais, operacionais e econômicos;

IX – indicação dos imóveis inaptos, com justificativa;

X – indicação dos imóveis potencialmente aptos;

XI – análise comparativa entre alternativas;

XII – manifestação quanto à existência ou não de pluralidade de imóveis aptos;

XIII – indicação da necessidade de avaliação mercadológica;

XIV – recomendação quanto à continuidade do procedimento;

XV – eventual recomendação de licitação, contratação direta, nova prospecção ou arquivamento.

19.2. O relatório deverá ser claro, objetivo, motivado e instruído com os documentos relevantes.

19.3. O relatório conclusivo não substitui o parecer jurídico, a autorização da autoridade competente, a justificativa de preço, a razão de escolha ou os demais atos exigidos para eventual contratação.

20. DOS POSSÍVEIS RESULTADOS DO CHAMAMENTO

20.1. O Chamamento Público poderá resultar em uma das seguintes conclusões:

I – inexistência de propostas;

II – existência de propostas, mas nenhum imóvel apto;

III – existência de um único imóvel apto;

IV – existência de mais de um imóvel apto;

V – necessidade de diligências complementares;

VI – necessidade de nova prospecção;

VII – necessidade de revisão dos requisitos técnicos;

VIII – recomendação de procedimento competitivo;

IX – recomendação de contratação direta por inexigibilidade, se preenchidos os requisitos legais;

X – arquivamento motivado.

20.2. A existência de um único imóvel apto não dispensa a demonstração dos requisitos legais da eventual inexigibilidade.

20.3. A existência de mais de um imóvel apresentado não impede, por si só, a contratação direta, desde que se demonstre que apenas determinado imóvel atende de forma necessária e adequada às características de instalação, localização, funcionalidade e interesse público exigidas pela Administração.

20.4. Havendo pluralidade de imóveis aptos e efetivamente comparáveis, sem singularidade prática que justifique a escolha de imóvel específico, a Administração deverá avaliar a realização de procedimento competitivo adequado.

21. DA FUTURA CONTRATAÇÃO

21.1. A eventual contratação somente poderá ocorrer após o encerramento da prospecção e a regular instrução do respectivo processo administrativo.

21.2. A futura locação poderá ocorrer mediante contratação direta por inexigibilidade, quando demonstrada a inviabilidade de competição, em razão da necessidade de escolha de imóvel específico por suas características de instalações e localização.

22. DA DOCUMENTAÇÃO PARA EVENTUAL CONTRATAÇÃO

22.1. Caso determinado imóvel seja indicado para instrução de futura contratação, poderão ser exigidos, conforme a natureza jurídica do locador e do imóvel:

- I – matrícula atualizada do imóvel;
- II – certidão de ônus reais;
- III – certidão de inteiro teor, quando necessária;
- IV – documentos pessoais do proprietário;
- V – CPF e RG, se pessoa física;
- VI – contrato social, estatuto ou documento equivalente, se pessoa jurídica;
- VII – prova de poderes do representante legal;
- VIII – procuração com poderes específicos, quando aplicável;
- IX – autorização de coproprietários;
- X – certidões fiscais do locador, conforme exigível;
- XI – certidões relativas ao imóvel;
- XII – comprovante de inscrição imobiliária municipal;
- XIII – comprovante de inexistência de débitos de IPTU ou documento equivalente;
- XIV – habite-se, quando houver edificação e quando aplicável;
- XV – declaração de inexistência de impedimento para contratar;

XVI – dados bancários;

XVII – laudo de avaliação;

XVIII – relatório de vistoria;

XIX – declaração de disponibilidade do imóvel;

XX – demais documentos exigidos pela Procuradoria, Controle Interno, Secretaria de Fazenda ou legislação aplicável.

22.2. A exigência de documentos deverá observar a pertinência com o objeto e a natureza da contratação, evitando-se a inclusão de obrigações incompatíveis com locação imobiliária.

23. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL, CASO HAJA CONTRATAÇÃO

23.1. Caso haja futura contratação, o imóvel deverá ser disponibilizado ao Município no prazo de até 7 dias corridos após a assinatura do contrato, salvo prazo diverso definido de forma justificada no processo administrativo.

23.2. O recebimento do imóvel será precedido de vistoria, com registro das condições físicas, estruturais, documentais e operacionais.

23.3. Poderão ser emitidos:

I – termo de vistoria inicial;

II – relatório fotográfico;

III – termo de recebimento provisório;

IV – termo de recebimento definitivo;

V – registro de pendências e prazo para saneamento, quando cabível.

23.4. Os efeitos financeiros do contrato somente deverão iniciar após a efetiva disponibilização do imóvel em condições de uso, salvo disposição contratual justificada em sentido diverso.

24. DAS ADAPTAÇÕES, BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

24.1. Caso sejam necessárias adaptações para utilização do imóvel, a Administração deverá definir, antes da contratação:

I – quais adaptações são indispensáveis;

II – quem será responsável pela execução;

III – quem suportará os custos;

IV – se haverá abatimento, carência, reembolso ou amortização;

V – prazo para realização;

VI – impacto sobre o valor da locação;

VII – possibilidade de retirada ou incorporação ao imóvel ao final do contrato;

VIII – compatibilidade com o interesse público.

24.2. A realização de benfeitorias pela Administração dependerá de autorização formal do locador e previsão contratual.

24.3. A Administração deverá evitar contratação que dependa de adaptações excessivas, desproporcionais ou economicamente desvantajosas.

24.4. O imóvel deverá ser devolvido ao final da locação conforme as condições previstas no contrato, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

25. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL FUTURA

25.1. A eventual locação poderá ter vigência inicial de até 60 meses, conforme justificativa constante do processo administrativo, observadas a natureza contínua da necessidade, a estabilidade operacional da frota, a vantajosidade, a compatibilidade de preços e a disponibilidade orçamentária.

25.2. A prorrogação contratual, se cabível, dependerá de:

I – justificativa técnica;

II – demonstração de permanência da necessidade;

III – manifestação da fiscalização;

IV – comprovação de vantajosidade;

V – avaliação de compatibilidade do aluguel com o mercado;

VI – manutenção das condições de regularidade;

VII – manifestação jurídica, quando exigível;

VIII – autorização da autoridade competente.

26. DAS DISPOSIÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

26.1. As despesas decorrentes de eventual contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria da Secretaria Municipal de Educação.

26.2. A contratação ficará condicionada à existência de disponibilidade orçamentária e financeira, bem como ao atendimento das normas pertinentes à execução da despesa pública.

26.3. Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta das dotações próprias consignadas no orçamento municipal, observada a legislação aplicável.

27. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

27.1. Eventuais pedidos de esclarecimento poderão ser encaminhados ao e-mail institucional indicado no aviso do Chamamento até 2 dias úteis antes do encerramento do prazo de recebimento das propostas.

27.2. A Administração responderá aos pedidos de esclarecimento em prazo razoável, podendo divulgar resposta geral no sítio eletrônico oficial quando a matéria for de interesse comum dos participantes.

27.3. A Administração poderá corrigir, complementar ou republicar o Edital, caso verifique a necessidade de ajustes, reabrindo-se o prazo de apresentação de propostas quando a alteração afetar substancialmente a formulação das propostas.

28. DA REVOGAÇÃO, ANULAÇÃO OU ARQUIVAMENTO

28.1. A Administração poderá revogar o presente Chamamento Público por razões de interesse público, devidamente motivadas.

28.2. A Administração deverá anulá-lo, total ou parcialmente, se constatada ilegalidade insanável.

28.3. A Administração poderá arquivar o procedimento caso conclua pela inexistência de imóvel adequado, ausência de vantajosidade, perda superveniente da necessidade, insuficiência orçamentária ou conveniência administrativa devidamente motivada.

28.4. A revogação, anulação ou arquivamento não gera direito à indenização aos participantes, ressalvadas hipóteses legalmente reconhecidas.

29. DA PROTEÇÃO DE DADOS

29.1. Os dados pessoais apresentados pelos proponentes serão utilizados exclusivamente para fins de instrução do presente Chamamento Público e de eventual contratação dele decorrente.

29.2. A Administração observará a Lei Federal nº 13.709/2018, no que couber, quanto ao tratamento, guarda, compartilhamento e publicidade dos dados pessoais.

29.3. Documentos que contenham dados pessoais poderão ser juntados ao processo administrativo e submetidos aos deveres de publicidade e transparência próprios da Administração Pública, observadas as hipóteses legais de restrição de acesso.

30. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

30.1. A participação no Chamamento implica plena ciência das condições previstas neste Edital.

30.2. O proponente é responsável pela veracidade das informações e documentos apresentados.

30.3. A Administração poderá desconsiderar propostas com informações falsas, inconsistentes, incompletas ou incompatíveis com a finalidade do procedimento.

30.4. A Administração poderá, a qualquer tempo, solicitar esclarecimentos adicionais ou promover diligências.

30.5. Os casos omissos serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Educação, observada a legislação aplicável e, quando necessário, mediante manifestação dos órgãos técnico, jurídico ou de controle interno.

30.6. Fica eleito o Foro da Comarca de Cantagalo/RJ para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste procedimento, ressalvadas as competências legais específicas.

Cantagalo/RJ, 28 de abril de 2026.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
MUNICÍPIO DE CANTAGALO/RJ



TERMO DE REFERÊNCIA

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO À GUARDA DA FROTA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

Processo Administrativo nº 022/2026

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Nos termos do art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021, o presente Termo de Referência tem por objeto a realização de Chamamento Público destinado à prospecção do mercado imobiliário no Município de Cantagalo, visando à futura locação de imóvel urbano não residencial, do tipo terreno, destinado à implantação de pátio operacional para guarda, estacionamento, organização logística, circulação e apoio às atividades da frota oficial da Secretaria Municipal de Educação, compreendendo veículos utilizados no transporte escolar e nas atividades administrativas vinculadas à Rede Municipal de Ensino.

1.2. O procedimento de chamamento possui natureza de prospecção imobiliária e tem por finalidade permitir à Administração Pública identificar, mapear e avaliar imóveis disponíveis no mercado local que apresentem características compatíveis com as necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação, possibilitando análise técnica, funcional, locacional e econômica das opções existentes, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, interesse público e seleção da proposta mais vantajosa previstos nos arts. 5º, 11 e 18 da Lei nº 14.133/2021.

1.3. A futura contratação decorre da necessidade administrativa de disponibilização de área adequada para funcionamento de pátio operacional da frota municipal da educação, considerando que a inexistência de imóvel próprio apto ao atendimento dessa finalidade compromete diretamente a segurança patrimonial dos veículos oficiais, a organização das rotas do transporte escolar, o controle operacional da frota, a logística de abastecimento, manutenção e circulação dos veículos, além de impactar negativamente a eficiência administrativa da Secretaria Municipal de Educação. Dessa forma, a prospecção imobiliária mostra-se medida necessária para assegurar melhores condições de funcionamento da estrutura operacional da rede municipal de ensino, garantindo continuidade, regularidade e eficiência na prestação do serviço público educacional.

1.4. O imóvel pretendido deverá possuir características compatíveis com a natureza operacional da atividade desenvolvida pela Secretaria Municipal de Educação, especialmente no que se refere à área útil disponível, acessibilidade, localização estratégica, condições de circulação de veículos pesados, segurança patrimonial e viabilidade de utilização como estacionamento e área de apoio logístico da frota oficial. O terreno deverá possuir área mínima compatível com a guarda simultânea dos veículos da Secretaria, permitindo circulação, manobra e organização operacional adequadas,



observando-se ainda condições de topografia predominantemente plana, inexistência de riscos de alagamento e acesso compatível com trânsito de ônibus escolares e demais veículos de grande porte.

1.5. O Chamamento Público não gera, por si só, direito à contratação, constituindo procedimento administrativo preparatório destinado à coleta de propostas e informações do mercado imobiliário, permitindo à Administração avaliar a viabilidade técnica e econômica da futura locação. Após a conclusão da fase de prospecção e análise dos imóveis apresentados, a Administração poderá adotar as providências legalmente cabíveis para formalização da contratação, inclusive mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, caso reste demonstrado que determinado imóvel é o único capaz de atender às necessidades da Administração Pública, ou ainda promover procedimento competitivo, caso sejam identificados múltiplos imóveis aptos ao atendimento da demanda administrativa.

1.6. A futura contratação possuirá natureza de serviço contínuo, tendo em vista que a necessidade de utilização do imóvel apresenta caráter permanente e indispensável à manutenção das atividades operacionais da Secretaria Municipal de Educação, especialmente em razão da continuidade do transporte escolar e da necessidade diária de organização, guarda e operacionalização da frota oficial do Município. Por essa razão, o contrato de locação poderá possuir vigência plurianual, observadas as disposições dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstradas a vantagem da manutenção contratual, a permanência da necessidade administrativa e a compatibilidade dos valores praticados com os preços de mercado.

1.7. A contratação observará, além da Lei nº 14.133/2021, as disposições da Lei nº 8.245/1991, aplicável às locações de imóveis urbanos, bem como os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e supremacia do interesse público, assegurando que a escolha do imóvel ocorra mediante critérios objetivos de adequação técnica, funcionalidade, vantagem econômica e atendimento às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Educação.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

2.1. O imóvel ofertado deverá atender integralmente às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação, sendo destinado especificamente ao funcionamento de pátio operacional para guarda, estacionamento, circulação, organização logística e apoio às atividades da frota oficial utilizada no transporte escolar e nas ações administrativas da Rede Municipal de Ensino. As características técnicas exigidas neste Termo de Referência constituem parâmetros mínimos indispensáveis ao adequado funcionamento das atividades públicas desenvolvidas pela Secretaria, observando-se critérios de funcionalidade, segurança, acessibilidade, viabilidade operacional e interesse público, nos termos dos arts. 11 e 18 da Lei nº 14.133/2021.

2.2. O imóvel deverá possuir área útil mínima livre de 1.000 m² (mil metros quadrados), compatível com a necessidade de estacionamento simultâneo dos veículos oficiais da



Secretaria Municipal de Educação, devendo permitir circulação interna, manobra, organização operacional da frota e eventual acomodação de veículos de grande porte, especialmente ônibus escolares. A área disponível deverá apresentar configuração física adequada à utilização pretendida pela Administração, sendo vedados imóveis cuja disposição estrutural inviabilize a operacionalização segura e eficiente da frota municipal.

2.3. O imóvel deverá estar localizado no Município de Cantagalo, preferencialmente em região de fácil acesso à sede da Secretaria Municipal de Educação, observando-se distância máxima aproximada de até 2 km, de modo a assegurar viabilidade logística, agilidade operacional, facilidade de deslocamento das equipes administrativas e otimização das rotas utilizadas pela frota escolar. A localização será analisada considerando critérios de interesse público, economicidade operacional e eficiência administrativa, podendo ser desclassificados imóveis situados em áreas que dificultem o acesso, comprometam a segurança ou inviabilizem o adequado funcionamento das atividades operacionais da Secretaria.

2.4. O acesso ao imóvel deverá ser compatível com a circulação de veículos pesados e ônibus escolares, devendo possuir entrada com largura suficiente para permitir tráfego, manobra e circulação segura da frota oficial, recomendando-se largura mínima aproximada de 5 metros. As vias de acesso deverão apresentar condições adequadas de trafegabilidade, inclusive em períodos chuvosos, não sendo admitidos imóveis localizados em áreas de difícil acesso, aclives excessivos, vias incompatíveis com trânsito de ônibus escolares ou locais que apresentem risco à operação da frota municipal.

2.5. O terreno deverá apresentar topografia predominantemente plana ou com grau mínimo de inclinação compatível com a movimentação segura dos veículos oficiais, garantindo condições adequadas para estacionamento, circulação interna e organização operacional da frota. Também será analisada a existência de riscos de alagamento, erosão, instabilidade do solo ou quaisquer fatores que possam comprometer a segurança patrimonial, a integridade dos veículos ou a operacionalização das atividades da Secretaria Municipal de Educação.

2.6. O imóvel deverá possuir fechamento perimetral ou apresentar viabilidade técnica para futura implantação de estrutura de cercamento, considerando a necessidade de proteção patrimonial da frota pública municipal. Serão avaliadas ainda as condições gerais de segurança do local, incluindo facilidade de controle de acesso, visibilidade operacional, iluminação natural e demais características que contribuam para preservação, guarda e monitoramento dos veículos oficiais utilizados pela Secretaria Municipal de Educação.

2.7. O imóvel deverá apresentar regularidade documental mínima compatível com futura formalização contratual, especialmente quanto à comprovação de propriedade, posse legítima ou disponibilidade jurídica para locação, podendo a Administração solicitar documentos complementares, certidões, registros imobiliários, comprovantes fiscais e demais elementos necessários à verificação da situação jurídica e urbanística do bem



ofertado. A ausência de regularidade documental ou a existência de impedimentos legais que inviabilizem a contratação poderá ensejar a desclassificação da proposta apresentada.

2.8. A Administração poderá realizar diligências, visitas técnicas, inspeções presenciais e avaliações complementares destinadas à verificação das condições estruturais, operacionais, documentais e funcionais do imóvel ofertado, sendo facultada a solicitação de esclarecimentos adicionais sempre que necessário à adequada instrução do procedimento administrativo. As análises técnicas considerarão, além dos requisitos mínimos previstos neste Termo de Referência, a compatibilidade do imóvel com a finalidade pública pretendida, a vantajosidade da futura contratação e a adequação do bem às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação.

2.9. As especificações técnicas constantes deste Termo de Referência representam exigências mínimas necessárias à adequada execução da finalidade pública pretendida, não impedindo a apresentação de imóveis que possuam características superiores ou adicionais que possam contribuir para maior eficiência operacional, segurança patrimonial e melhoria das condições administrativas da Secretaria Municipal de Educação, desde que compatíveis com o interesse público e com a vantajosidade da futura contratação.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação encontra-se devidamente fundamentada no Estudo Técnico Preliminar – ETP elaborado pela Secretaria Municipal de Educação, em conformidade com o disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, documento no qual foram analisadas a necessidade administrativa, as alternativas disponíveis para atendimento da demanda pública, a viabilidade técnica e operacional da solução escolhida, bem como os impactos administrativos, logísticos e financeiros relacionados à futura contratação.

3.2. A necessidade da contratação decorre da inexistência de imóvel próprio apto ao funcionamento de pátio operacional destinado à guarda, estacionamento, organização e apoio logístico da frota oficial da Secretaria Municipal de Educação. Atualmente, os veículos utilizados no transporte escolar e nas atividades administrativas da Rede Municipal de Ensino demandam estrutura adequada para estacionamento, circulação, controle operacional e preservação patrimonial, sendo indispensável a disponibilização de área compatível com as características da frota municipal e com as necessidades permanentes da Administração Pública.

3.3. A ausência de espaço apropriado compromete diretamente a eficiência da gestão da frota escolar, dificultando a organização logística dos veículos, o planejamento operacional das rotas de transporte escolar, o controle administrativo da utilização da frota e as condições adequadas de guarda e preservação dos veículos públicos. Além disso, a inexistência de estrutura operacional compatível potencializa riscos relacionados à segurança patrimonial, exposição dos veículos a danos, dificuldades de acesso operacional e aumento dos custos indiretos decorrentes da utilização de espaços inadequados ou improvisados.



3.4. A contratação pretendida também se mostra necessária para assegurar melhores condições de eficiência administrativa e continuidade do serviço público educacional, considerando que o transporte escolar constitui atividade essencial à garantia do acesso e permanência dos alunos na rede pública municipal de ensino. Dessa forma, a existência de imóvel adequado ao funcionamento do pátio operacional da frota contribui diretamente para regularidade, segurança e qualidade da prestação do serviço público educacional, em observância aos princípios da continuidade do serviço público, eficiência administrativa e interesse público previstos no art. 37 da Constituição Federal e no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

3.5. A solução adotada pela Administração consiste na realização prévia de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário local, procedimento que permite ampliar a transparência administrativa, assegurar isonomia entre os interessados, possibilitar avaliação técnica das opções disponíveis no mercado e garantir que a futura contratação esteja devidamente amparada em critérios objetivos de vantajosidade, adequação funcional e compatibilidade econômica. A prospecção imobiliária também permite à Administração identificar a existência de eventual singularidade do imóvel pretendido, hipótese que poderá fundamentar futura contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3.6. A contratação encontra respaldo ainda na Lei nº 8.245/1991, aplicável às locações de imóveis urbanos, bem como nas orientações dos órgãos de controle e nos princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento e supremacia do interesse público, assegurando que a futura locação observe critérios técnicos, jurídicos e econômicos compatíveis com as necessidades da Administração Municipal.

3.7. Considerando a natureza contínua das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação e a necessidade permanente de utilização da frota oficial para execução do transporte escolar e demais atividades administrativas, a futura contratação possui caráter contínuo e estratégico para manutenção das atividades essenciais da Rede Municipal de Ensino, justificando a adoção de solução que assegure estabilidade operacional, melhor gestão administrativa e condições adequadas de funcionamento da estrutura logística da Secretaria Municipal de Educação.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. A solução proposta foi estruturada considerando de forma integrada todas as etapas necessárias ao atendimento da demanda administrativa da Secretaria Municipal de Educação, abrangendo o planejamento da contratação, a prospecção do mercado imobiliário, a seleção técnica do imóvel, a formalização da futura locação, a utilização operacional do espaço pela Administração Pública e a manutenção contínua da estrutura necessária ao funcionamento da frota oficial do transporte escolar e das atividades administrativas da Rede Municipal de Ensino, em observância ao disposto no art. 18, §1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.



4.2. A fase inicial da solução consiste na realização de Chamamento Público destinado à prospecção do mercado imobiliário local, permitindo à Administração identificar imóveis potencialmente aptos ao atendimento da necessidade pública, promover análise comparativa entre as propostas apresentadas e verificar a compatibilidade técnica, funcional, operacional e econômica dos imóveis disponíveis. O procedimento possibilita maior transparência administrativa, ampliação da competitividade, obtenção de informações do mercado e fortalecimento do planejamento da contratação, reduzindo riscos administrativos e assegurando maior segurança jurídica à futura locação.

4.3. A etapa de análise técnica dos imóveis ofertados compreenderá avaliação das condições físicas, estruturais, locacionais e operacionais do bem, observando critérios relacionados à área útil disponível, acessibilidade, segurança patrimonial, condições de circulação de veículos pesados, topografia, localização estratégica e viabilidade de utilização como pátio operacional da frota municipal. A Administração poderá realizar diligências, visitas técnicas e avaliações complementares, garantindo que a solução escolhida atenda integralmente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação e ao interesse público envolvido na contratação.

4.4. Após a identificação do imóvel mais vantajoso e compatível com a necessidade administrativa, a solução compreenderá a formalização da futura contratação mediante instrumento adequado, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991. A eventual contratação terá por finalidade assegurar estrutura física adequada para guarda, estacionamento, circulação, organização operacional e apoio logístico da frota oficial da Secretaria Municipal de Educação, permitindo melhoria das condições de gestão, segurança patrimonial e funcionamento do transporte escolar municipal.

4.5. Durante a fase de utilização do imóvel, a solução contempla a operacionalização contínua das atividades relacionadas à frota oficial da educação, incluindo estacionamento, organização logística, controle operacional e apoio às atividades administrativas vinculadas ao transporte escolar. A disponibilização de imóvel adequado permitirá maior eficiência no gerenciamento da frota, redução de riscos patrimoniais, melhoria das condições de circulação e manobra dos veículos oficiais e fortalecimento da capacidade operacional da Secretaria Municipal de Educação.

4.6. A solução também considera aspectos relacionados à manutenção da necessidade administrativa ao longo do tempo, tendo em vista que o transporte escolar e a utilização da frota oficial constituem atividades permanentes e indispensáveis à continuidade do serviço público educacional. Em razão dessa característica, a futura contratação possuirá natureza contínua, podendo ser prorrogada na forma dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, desde que demonstradas a vantajosidade da manutenção contratual, a permanência da necessidade pública e a compatibilidade econômica da locação com os valores praticados no mercado imobiliário.

4.7. Sob a perspectiva do ciclo de vida do objeto, a solução foi concebida de forma a garantir eficiência administrativa, economicidade e sustentabilidade operacional durante



toda a vigência contratual, evitando custos decorrentes de soluções improvisadas, utilização de áreas inadequadas ou descontinuidade da estrutura operacional da frota municipal. A contratação permitirá maior previsibilidade administrativa, melhor organização logística e preservação patrimonial dos veículos públicos utilizados pela Secretaria Municipal de Educação.

4.8. Ao considerar eventual encerramento contratual ou necessidade futura de substituição do imóvel, a solução prevê que a Administração mantenha condições adequadas de continuidade operacional, permitindo transição planejada e redução de impactos administrativos relacionados à utilização da frota oficial. Dessa forma, a solução proposta demonstra-se adequada, proporcional e compatível com a necessidade pública identificada, atendendo aos princípios da eficiência, planejamento, economicidade, continuidade do serviço público e interesse público previstos na legislação aplicável.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A futura contratação deverá observar os requisitos técnicos, operacionais, jurídicos e administrativos indispensáveis ao adequado atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Educação, garantindo que o imóvel disponibilizado apresente condições compatíveis com a finalidade pública pretendida, especialmente no que se refere à guarda, estacionamento, circulação e organização operacional da frota oficial utilizada no transporte escolar e nas atividades administrativas da Rede Municipal de Ensino.

5.2. O imóvel ofertado deverá possuir disponibilidade imediata ou compatível com o prazo previsto para futura formalização contratual, encontrando-se livre e desembaraçado de impedimentos que inviabilizem sua utilização pela Administração Pública. O proponente deverá comprovar a propriedade, posse legítima ou disponibilidade jurídica do imóvel, mediante apresentação de documentação pertinente, incluindo matrícula atualizada, escritura pública, contrato de posse, documentos fiscais ou outros instrumentos legalmente admitidos que demonstrem legitimidade para futura celebração do contrato de locação.

5.3. O imóvel deverá apresentar condições físicas e estruturais adequadas ao funcionamento de pátio operacional da frota da Secretaria Municipal de Educação, possuindo área útil compatível com estacionamento simultâneo dos veículos oficiais, circulação interna segura, manobra de ônibus escolares e organização logística da operação. As condições de acesso deverão permitir tráfego adequado de veículos pesados, observando-se requisitos mínimos de segurança, acessibilidade e viabilidade operacional.

5.4. Será exigido que o imóvel esteja situado em local que apresente condições adequadas de acesso, mobilidade e logística operacional, considerando a necessidade permanente de circulação da frota escolar e das equipes administrativas vinculadas à Secretaria Municipal de Educação. A localização será avaliada sob critérios de eficiência administrativa, economicidade operacional, segurança patrimonial e interesse público,



podendo ser desconsideradas propostas incompatíveis com as necessidades operacionais da Administração.

5.5. O imóvel deverá apresentar condições mínimas de segurança patrimonial, incluindo fechamento perimetral existente ou possibilidade técnica de implantação, além de características físicas que favoreçam controle de acesso, monitoramento operacional e preservação dos veículos públicos utilizados pela Secretaria Municipal de Educação. Também serão observadas as condições de estabilidade do solo, ausência de riscos relevantes de alagamento e compatibilidade da topografia com a circulação e estacionamento da frota municipal.

5.6. O proponente deverá apresentar, juntamente com a proposta, documentação suficiente para análise técnica e jurídica do imóvel ofertado, podendo a Administração solicitar complementações, esclarecimentos, certidões e documentos adicionais sempre que necessário à adequada instrução do procedimento administrativo. A ausência de documentação mínima exigida ou a constatação de irregularidades jurídicas, urbanísticas ou estruturais poderá ensejar a desclassificação da proposta apresentada.

5.7. A Administração poderá realizar diligências, inspeções técnicas, visitas presenciais e avaliações complementares para verificação das condições do imóvel ofertado, inclusive quanto à compatibilidade entre as informações apresentadas na proposta e a situação efetivamente constatada no local. O interessado deverá assegurar livre acesso da equipe técnica responsável pela análise, colaborando com a instrução do procedimento e fornecendo todas as informações necessárias à avaliação administrativa.

5.8. Considerando a natureza contínua da necessidade administrativa, a futura contratação deverá apresentar condições de estabilidade operacional e viabilidade de utilização prolongada do imóvel pela Administração Pública, observando-se os requisitos previstos nos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021 quanto à possibilidade de vigência plurianual da locação, desde que mantida a vantajosidade contratual e a compatibilidade do imóvel com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

5.9. A futura contratação observará, além das disposições da Lei nº 14.133/2021, as normas aplicáveis à locação de imóveis urbanos previstas na Lei nº 8.245/1991, bem como os princípios constitucionais da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, interesse público e continuidade do serviço público, assegurando que a solução adotada pela Administração seja técnica, juridicamente adequada e compatível com as necessidades permanentes da Rede Municipal de Ensino.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto será iniciada mediante a realização do Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário no Município de Cantagalo, oportunidade em que os interessados poderão apresentar propostas contendo informações técnicas, documentais, estruturais e econômicas relativas aos imóveis ofertados, observadas as exigências estabelecidas neste Termo de Referência e no respectivo instrumento



convocatório. O procedimento terá natureza preparatória e prospectiva, destinando-se à identificação de imóvel apto ao atendimento das necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação.

5.2. As propostas apresentadas deverão conter descrição detalhada do imóvel ofertado, incluindo localização, área total disponível, características físicas, condições de acesso, informações sobre infraestrutura existente, documentação comprobatória da propriedade ou posse legítima, além do valor pretendido para futura locação. A Administração poderá exigir documentos complementares, registros fotográficos, plantas, croquis, certidões ou quaisquer outros elementos necessários à adequada análise técnica e jurídica do imóvel ofertado.

5.3. Após o recebimento das propostas, a Secretaria Municipal de Educação realizará análise técnica, operacional e documental dos imóveis apresentados, podendo promover diligências, visitas técnicas, inspeções presenciais e avaliações complementares destinadas à verificação das condições efetivas do imóvel, da compatibilidade da estrutura com as necessidades administrativas e da adequação do valor proposto aos preços praticados no mercado imobiliário local. As avaliações considerarão critérios relacionados à localização, acessibilidade, segurança patrimonial, área útil disponível, viabilidade operacional e interesse público envolvido na futura contratação.

5.4. A execução do objeto compreenderá ainda a elaboração de relatório técnico conclusivo contendo análise comparativa das propostas recebidas, avaliação das condições dos imóveis apresentados e manifestação quanto à viabilidade técnica, operacional e econômica da futura locação. O relatório servirá de fundamento para eventual prosseguimento da contratação administrativa, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e os princípios aplicáveis à Administração Pública.

5.5. Caso identificado imóvel que atenda de forma satisfatória às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, a Administração poderá adotar as providências necessárias à formalização da futura contratação, inclusive mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, quando demonstrada a singularidade do imóvel e sua adequação específica à finalidade pública pretendida. Na hipótese de existência de múltiplos imóveis aptos ao atendimento da demanda administrativa, a Administração poderá adotar procedimento compatível com a seleção da proposta mais vantajosa.

5.6. A futura execução contratual da locação compreenderá a disponibilização contínua do imóvel para funcionamento do pátio operacional da frota oficial da Secretaria Municipal de Educação, destinado à guarda, estacionamento, circulação e organização logística dos veículos utilizados no transporte escolar e nas atividades administrativas da Rede Municipal de Ensino. O imóvel deverá permanecer em condições adequadas de utilização durante toda a vigência contratual, observadas as obrigações estabelecidas no instrumento de locação.



5.7. A Administração designará servidor ou comissão responsável pelo acompanhamento da execução contratual, competindo-lhe verificar as condições de utilização do imóvel, registrar ocorrências, acompanhar o cumprimento das obrigações pactuadas e adotar as providências necessárias à manutenção da regularidade da contratação. A fiscalização administrativa poderá solicitar correções, adequações ou providências relacionadas às condições do imóvel sempre que constatadas situações incompatíveis com a finalidade pública da contratação.

5.8. A execução do objeto deverá observar os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público, assegurando que todas as etapas do procedimento administrativo sejam conduzidas de forma transparente, motivada e compatível com as necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. A gestão da futura contratação será realizada de forma contínua e sistemática pela Secretaria Municipal de Educação, com o objetivo de assegurar o adequado cumprimento das obrigações contratuais, a manutenção das condições de utilização do imóvel e a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021. A atuação da Administração compreenderá o acompanhamento técnico, administrativo e operacional da locação, garantindo que o imóvel permaneça apto ao atendimento das necessidades da frota oficial do transporte escolar e das atividades administrativas da Rede Municipal de Ensino.

6.2. A fiscalização da execução contratual será exercida por servidor ou comissão formalmente designada pela Administração, nos termos dos arts. 117 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhe acompanhar as condições de utilização do imóvel, verificar o cumprimento das obrigações assumidas pela futura contratada, registrar ocorrências, emitir relatórios, solicitar providências corretivas e atestar a regular execução contratual para fins de pagamento.

6.3. Caberá à fiscalização administrativa verificar periodicamente as condições estruturais, operacionais e de segurança do imóvel, observando especialmente aspectos relacionados à acessibilidade, circulação da frota, conservação da área utilizada, regularidade documental e adequação contínua do imóvel às necessidades da Secretaria Municipal de Educação. Sempre que constatadas irregularidades ou situações que comprometam a utilização do espaço pela Administração, a contratada será formalmente notificada para adoção das providências necessárias à regularização.

6.4. A futura contratada deverá manter durante toda a vigência contratual as condições que fundamentaram sua habilitação e a viabilidade da contratação, especialmente quanto à regularidade jurídica do imóvel, legitimidade para locação e inexistência de impedimentos administrativos, fiscais ou judiciais que possam comprometer a continuidade da utilização do bem pela Administração Pública. A perda superveniente



dessas condições poderá ensejar aplicação das medidas administrativas cabíveis, inclusive rescisão contratual, observadas as garantias do contraditório e da ampla defesa.

6.5. A gestão contratual compreenderá ainda o acompanhamento da vantajosidade econômica da locação, podendo a Administração promover avaliações periódicas de compatibilidade do valor contratado com os preços praticados no mercado imobiliário local, especialmente nas hipóteses de prorrogação contratual previstas nos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021. O acompanhamento visa assegurar equilíbrio econômico, razoabilidade dos valores pactuados e preservação do interesse público ao longo da vigência da contratação.

6.6. Todas as ocorrências relacionadas à execução contratual deverão ser formalmente registradas nos autos do processo administrativo, incluindo notificações, comunicações, relatórios de vistoria, solicitações de adequação e manifestações da contratada, garantindo transparência, controle administrativo e adequada instrução processual durante toda a vigência da locação.

6.7. O gestor do contrato atuará de forma integrada com a fiscalização administrativa, assegurando alinhamento entre a execução operacional da locação e as necessidades permanentes da Secretaria Municipal de Educação, promovendo adoção tempestiva de medidas preventivas e corretivas destinadas à preservação da continuidade do serviço público e à adequada utilização do imóvel pela Administração Municipal.

6.8. A gestão da contratação observará ainda as disposições da Lei nº 8.245/1991, aplicável às locações de imóveis urbanos, bem como as normas internas do Município e demais instrumentos regulamentares pertinentes, garantindo que a execução contratual ocorra de forma regular, eficiente e compatível com as finalidades públicas que justificam a presente contratação.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. A gestão da futura contratação será exercida pela Secretaria Municipal de Educação de forma contínua, sistemática e integrada, com a finalidade de assegurar o pleno atendimento das necessidades administrativas relacionadas à utilização do imóvel destinado ao funcionamento do pátio operacional da frota oficial do transporte escolar e das atividades administrativas da Rede Municipal de Ensino. A gestão contratual observará as disposições dos arts. 117 a 123 da Lei nº 14.133/2021, bem como os princípios da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público.

7.2. O contrato será acompanhado e fiscalizado por servidor ou comissão formalmente designada pela Administração, competindo-lhe exercer o acompanhamento técnico e administrativo da execução contratual, verificar a manutenção das condições de utilização do imóvel, registrar ocorrências, emitir relatórios de fiscalização, solicitar providências corretivas e atestar o regular cumprimento das obrigações assumidas pela futura contratada. A fiscalização será realizada de forma preventiva e permanente, buscando



assegurar que o imóvel permaneça apto ao atendimento das necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação durante toda a vigência contratual.

7.3. Caberá à fiscalização administrativa acompanhar as condições estruturais, operacionais e documentais do imóvel, verificando aspectos relacionados à conservação da área utilizada, acessibilidade, segurança patrimonial, viabilidade de circulação da frota oficial, regularidade jurídica da locação e manutenção das condições que fundamentaram a contratação. Sempre que identificadas irregularidades, inadequações estruturais ou situações que possam comprometer a utilização do imóvel pela Administração Pública, a contratada será formalmente comunicada para adoção das providências necessárias à regularização das inconformidades apontadas.

7.4. A futura contratada deverá designar representante legal ou preposto responsável pelo acompanhamento da execução contratual, o qual atuará como interlocutor junto à Administração Municipal durante toda a vigência da locação, responsabilizando-se pelo recebimento de notificações, atendimento às solicitações da fiscalização, prestação de esclarecimentos e adoção das providências necessárias ao cumprimento das obrigações contratuais.

7.5. A Administração realizará acompanhamento periódico da vantajosidade econômica da contratação, especialmente nas hipóteses de prorrogação contratual previstas nos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021, podendo promover pesquisas de mercado, avaliações imobiliárias e análises comparativas destinadas à verificação da compatibilidade dos valores contratados com os preços praticados no mercado imobiliário local. O controle da vantajosidade contratual visa assegurar equilíbrio econômico, racionalidade administrativa e preservação do interesse público durante toda a execução da locação.

7.6. Será verificada periodicamente a manutenção das condições de habilitação e regularidade jurídica da futura contratada, especialmente quanto à legitimidade para locação do imóvel, regularidade fiscal e inexistência de impedimentos administrativos ou judiciais que possam comprometer a continuidade da contratação. A perda superveniente das condições exigidas poderá ensejar aplicação das medidas administrativas cabíveis, inclusive rescisão contratual, observados o contraditório e a ampla defesa.

7.7. Todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato deverão ser formalmente registradas nos autos do processo administrativo, incluindo notificações, comunicações, relatórios de vistoria, solicitações de adequação, registros fotográficos e demais documentos pertinentes ao acompanhamento contratual, garantindo transparência, rastreabilidade e controle administrativo da execução da locação.

7.8. A atuação da fiscalização e da gestão contratual não exclui nem reduz a responsabilidade da futura contratada quanto às obrigações assumidas, inclusive no que se refere à manutenção das condições adequadas de utilização do imóvel, à regularidade documental e à observância das disposições legais aplicáveis à locação de imóveis urbanos previstas na Lei nº 8.245/1991.



7.9. O modelo de gestão contratual adotado busca assegurar que a futura contratação permaneça alinhada às necessidades permanentes da Secretaria Municipal de Educação, garantindo eficiência operacional, segurança patrimonial, continuidade das atividades administrativas e adequada utilização da estrutura destinada à frota oficial do Município.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. A futura locação será remunerada mediante pagamento mensal, condicionado à efetiva disponibilização do imóvel em condições adequadas de utilização pela Secretaria Municipal de Educação, observando-se as exigências estabelecidas neste Termo de Referência, no instrumento contratual e na legislação aplicável. A medição da execução contratual ocorrerá por meio da verificação contínua da disponibilidade, regularidade e adequação operacional do imóvel destinado ao funcionamento do pátio da frota oficial da educação municipal.

8.2. O recebimento do imóvel ocorrerá inicialmente de forma provisória, mediante vistoria técnica realizada pela Administração, oportunidade em que serão verificadas as condições estruturais, operacionais, documentais e funcionais do bem ofertado, especialmente quanto à compatibilidade com as exigências previstas neste Termo de Referência. Constatado o atendimento das condições mínimas necessárias à utilização do imóvel pela Secretaria Municipal de Educação, será emitido termo de recebimento provisório, autorizando o início da utilização administrativa da área locada.

8.3. Após a verificação do adequado funcionamento do imóvel e do atendimento integral das condições estabelecidas para a contratação, a Administração realizará o recebimento definitivo, mediante emissão de termo específico pelo servidor ou comissão responsável pela fiscalização contratual, nos termos do art. 140 da Lei nº 14.133/2021. O recebimento definitivo não exclui nem reduz a responsabilidade da futura contratada quanto à manutenção das condições adequadas de utilização do imóvel durante toda a vigência contratual.

8.4. O pagamento mensal ficará condicionado à apresentação do documento fiscal correspondente, devidamente acompanhado das certidões de regularidade fiscal, trabalhista e demais documentos exigidos pela Administração Municipal, bem como do atesto emitido pelo fiscal do contrato quanto à regular disponibilização do imóvel e ao cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela locadora.

8.5. A fiscalização administrativa verificará mensalmente se o imóvel permanece em condições adequadas de utilização pela Secretaria Municipal de Educação, observando aspectos relacionados à acessibilidade, segurança, circulação da frota, conservação da área locada e regularidade jurídica da contratação. Na hipótese de constatação de irregularidades que comprometam parcial ou integralmente a utilização do imóvel pela Administração, poderão ser adotadas medidas administrativas cabíveis, inclusive glosa proporcional dos valores devidos, suspensão do pagamento ou aplicação das sanções previstas contratualmente, observados o contraditório e a ampla defesa.



8.6. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária em conta indicada pela futura contratada, observados os procedimentos internos da Administração Municipal e o prazo legal para liquidação da despesa pública, após o regular processamento da documentação apresentada e da confirmação da execução contratual pela fiscalização competente.

8.7. A Administração não efetuará pagamento antecipado, sendo vedada qualquer remuneração sem a correspondente disponibilização efetiva do imóvel em condições adequadas de utilização. O desembolso financeiro observará rigorosamente os princípios da legalidade, economicidade, interesse público e controle da despesa pública, garantindo que os pagamentos reflitam exclusivamente a execução regular da locação contratada.

8.8. Em caso de necessidade de adequações, correções ou providências relacionadas às condições do imóvel, a Administração poderá estabelecer prazo razoável para regularização pela futura contratada, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas cabíveis caso persista situação incompatível com a finalidade pública da contratação.

8.9. Os critérios de medição e pagamento previstos neste Termo de Referência foram estabelecidos de forma a assegurar controle efetivo da execução contratual, transparência administrativa, adequada fiscalização da locação e preservação do interesse público, garantindo que a futura contratação atenda de forma contínua e eficiente às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação.

9. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. A seleção do imóvel e do futuro contratado será precedida de Chamamento Público destinado à prospecção do mercado imobiliário no Município de Cantagalo, procedimento administrativo que tem por finalidade conferir publicidade, transparência, isonomia e ampliação da competitividade na identificação de imóveis potencialmente aptos ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Educação. O Chamamento Público possuirá natureza prospectiva e preparatória, permitindo à Administração Pública coletar propostas, realizar avaliações técnicas e analisar as condições do mercado imobiliário local, em conformidade com os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

9.2. O procedimento observará as disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade, interesse público e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, bem como as disposições aplicáveis à locação de imóveis urbanos previstas na Lei nº 8.245/1991. A prospecção imobiliária permitirá à Administração identificar a solução mais adequada sob os aspectos técnicos, operacionais, locacionais e econômicos, assegurando maior segurança jurídica e administrativa à futura contratação.

9.3. Os interessados deverão apresentar proposta formal contendo descrição detalhada do imóvel ofertado, informações relativas à localização, área disponível, características físicas e operacionais, condições de acesso, documentação comprobatória da propriedade



ou posse legítima do imóvel e valor pretendido para futura locação, além de outros documentos eventualmente exigidos no instrumento convocatório. A Administração poderá solicitar complementação documental, esclarecimentos ou informações adicionais sempre que necessário à adequada instrução do procedimento administrativo.

9.4. A análise das propostas será realizada pela Secretaria Municipal de Educação, podendo contar com apoio técnico de outros setores da Administração Municipal, especialmente para avaliação estrutural, patrimonial, urbanística, jurídica e operacional dos imóveis ofertados. A Administração poderá realizar diligências, visitas técnicas, inspeções presenciais e avaliações complementares destinadas à verificação das condições efetivas dos imóveis apresentados e da compatibilidade das propostas com as necessidades administrativas identificadas no Estudo Técnico Preliminar.

9.5. O critério de seleção observará a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, considerando de forma conjunta e integrada os aspectos técnicos, operacionais, locacionais, estruturais e econômicos relacionados ao imóvel ofertado. Serão analisados, dentre outros fatores, a localização estratégica, a acessibilidade, a área útil disponível, as condições de circulação da frota oficial, a segurança patrimonial, a adequação da topografia, a viabilidade operacional do imóvel e a compatibilidade do valor ofertado com os preços praticados no mercado imobiliário local.

9.6. Não será adotado exclusivamente o menor preço como fator determinante para seleção do imóvel, considerando que a contratação de locação imobiliária exige análise ampla da adequação funcional do bem às necessidades específicas da Administração Pública, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Dessa forma, imóveis que apresentem limitações estruturais, operacionais ou locacionais incompatíveis com a finalidade pública pretendida poderão ser desclassificados, ainda que possuam valor inferior às demais propostas apresentadas.

9.7. Caso a prospecção imobiliária identifique a existência de único imóvel apto ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Educação, ou reste demonstrada a singularidade de determinado imóvel em razão de sua localização, estrutura ou características específicas indispensáveis à Administração, poderá ser formalizada contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, desde que devidamente motivada e instruída com os elementos técnicos e jurídicos pertinentes.

9.8. Na hipótese de existência de múltiplos imóveis compatíveis com as necessidades administrativas, a Administração poderá adotar procedimento adicional de seleção, observando critérios objetivos de vantajosidade, adequação funcional e interesse público, garantindo tratamento isonômico entre os participantes e observância aos princípios da motivação, transparência e razoabilidade administrativa.

9.9. A Administração reserva-se o direito de não efetivar a contratação caso as propostas apresentadas não atendam satisfatoriamente às necessidades identificadas no procedimento administrativo, não sejam consideradas vantajosas ou apresentem



incompatibilidade técnica, operacional ou econômica com o interesse público envolvido na futura locação.

9.10. O resultado da análise das propostas e da prospecção imobiliária será formalmente registrado nos autos do processo administrativo, mediante relatório técnico conclusivo contendo a fundamentação da escolha administrativa, a análise comparativa das propostas recebidas e a demonstração da vantajosidade da solução selecionada, em observância aos princípios da motivação dos atos administrativos, transparência e controle da Administração Pública.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. A estimativa do valor da futura contratação foi elaborada em conformidade com o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, observando critérios de razoabilidade, compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local e vantajosidade para a Administração Pública. A definição do valor estimado considerou levantamento preliminar de imóveis com características semelhantes disponíveis no Município de Cantagalo, bem como análise das condições estruturais, operacionais e locacionais necessárias ao atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Educação.

10.2. Para composição da estimativa de preços foram considerados fatores relacionados à localização estratégica do imóvel, área útil disponível, viabilidade de circulação de ônibus escolares e veículos pesados, condições de acessibilidade, segurança patrimonial, características da infraestrutura existente e adequação do espaço à finalidade pública pretendida, especialmente quanto à utilização do imóvel como pátio operacional da frota oficial da educação municipal.

10.3. A metodologia utilizada para estimativa do valor da contratação baseou-se em pesquisa de mercado realizada mediante consultas a imóveis similares disponíveis para locação no âmbito municipal e regional, análise comparativa de valores praticados em contratações públicas análogas e levantamento de preços junto ao mercado imobiliário local, observando-se as orientações previstas na Lei nº 14.133/2021 e nas boas práticas aplicáveis às contratações públicas de locação imobiliária.

10.4. Considerando as características mínimas exigidas para atendimento da necessidade administrativa, especialmente quanto à área útil estimada, localização estratégica, condições de acesso e viabilidade operacional para utilização pela frota oficial da Secretaria Municipal de Educação, o valor estimado da futura locação foi fixado em até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais.

10.5. A estimativa apresentada possui caráter referencial e visa subsidiar a análise de vantajosidade econômica da futura contratação, não representando obrigação de contratação pela Administração Pública nem direito subjetivo dos participantes do Chamamento Público. Os valores efetivamente praticados poderão variar conforme as características específicas dos imóveis ofertados, desde que devidamente justificados e



demonstrada a compatibilidade com os preços de mercado e com o interesse público envolvido na contratação.

10.6. A Administração realizará análise individualizada das propostas apresentadas, podendo promover avaliações técnicas complementares, pesquisas adicionais de mercado e manifestação de setor competente quanto à compatibilidade do valor ofertado com os preços praticados no mercado imobiliário local, especialmente nas hipóteses em que houver divergência significativa entre os valores apresentados e a estimativa previamente apurada.

10.7. A estimativa do valor da contratação também considerou os princípios da economicidade, eficiência administrativa e planejamento previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, buscando assegurar equilíbrio entre a necessidade operacional da Secretaria Municipal de Educação e a adequada gestão dos recursos públicos municipais, evitando custos excessivos, sobrepreço ou contratação incompatível com a realidade do mercado imobiliário regional.

10.8. O valor final da futura contratação será definido após conclusão da fase de prospecção imobiliária, análise técnica das propostas apresentadas e eventual negociação administrativa, observando-se sempre a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, a compatibilidade do preço com o mercado e o atendimento integral das necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação.

12. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAIS E/OU NOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

12.1. A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento administrativo da Secretaria Municipal de Educação e às necessidades operacionais permanentes relacionadas à manutenção, organização e funcionamento da frota oficial utilizada no transporte escolar e nas atividades administrativas da Rede Municipal de Ensino, estando compatível com os instrumentos de planejamento da Administração Municipal e com as diretrizes de continuidade e eficiência dos serviços públicos educacionais.

12.2. A solução pretendida guarda conformidade com o Plano de Contratações Anuais – PCA do Município, nos termos do art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, considerando que a disponibilização de estrutura adequada para funcionamento do pátio operacional da frota municipal constitui demanda contínua e indispensável à execução regular das atividades da Secretaria Municipal de Educação. A contratação planejada busca assegurar melhores condições de logística, segurança patrimonial e organização administrativa da frota utilizada no atendimento das unidades escolares da rede pública municipal.

12.3. A futura locação também se mostra compatível com os instrumentos orçamentários e financeiros da Administração Pública Municipal, especialmente com a Lei Orçamentária Anual – LOA, o Plano Plurianual – PPA e a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO, observadas as disposições da Lei Complementar nº 101/2000 –



Lei de Responsabilidade Fiscal, quanto à adequação orçamentária e financeira das despesas públicas.

12.4. A contratação pretendida está diretamente relacionada à manutenção da continuidade do serviço público educacional, especialmente no que se refere à operacionalização do transporte escolar municipal, atividade essencial para garantia do acesso e permanência dos alunos na rede pública de ensino. Dessa forma, a previsão da contratação nos instrumentos de planejamento administrativo demonstra compatibilidade entre a necessidade identificada no Estudo Técnico Preliminar e as ações estratégicas da Secretaria Municipal de Educação voltadas à melhoria da gestão da frota, eficiência operacional e preservação do patrimônio público.

12.5. A compatibilidade da contratação com os instrumentos de planejamento da Administração Pública reforça a observância ao princípio do planejamento previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, assegurando que a futura locação decorra de necessidade administrativa previamente identificada, analisada e incorporada à programação institucional do Município, promovendo maior eficiência na gestão pública e racionalidade na aplicação dos recursos públicos.

13. INFRAÇÕES E SANÇÕES

13.1. A futura contratada ficará sujeita às sanções administrativas previstas nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das responsabilidades civil, administrativa e penal cabíveis, quando praticar infrações relacionadas à execução contratual, ao descumprimento das obrigações assumidas ou à inobservância das disposições previstas neste Termo de Referência, no instrumento convocatório e no futuro contrato de locação.

13.2. Constituem infrações administrativas, dentre outras hipóteses previstas na legislação aplicável, o descumprimento parcial ou total das obrigações contratuais, a recusa injustificada em formalizar o contrato após convocação da Administração, a apresentação de documentação falsa, a perda das condições de habilitação ou regularidade jurídica do imóvel, a omissão de informações relevantes no procedimento de Chamamento Público, a prática de atos destinados a frustrar os objetivos da contratação pública e qualquer conduta que comprometa a adequada execução da futura locação ou cause prejuízo à Administração Pública.

13.3. Também poderão ensejar aplicação de sanções administrativas as situações relacionadas à interrupção injustificada da disponibilização do imóvel, existência de vícios ou irregularidades que comprometam sua utilização pela Secretaria Municipal de Educação, descumprimento das obrigações relacionadas à regularidade documental do bem, impedimentos jurídicos supervenientes que inviabilizem a continuidade da locação e resistência injustificada ao atendimento das determinações emitidas pela fiscalização contratual.

13.4. Pela prática das infrações administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá aplicar, observada a gravidade da conduta, as seguintes sanções:



advertência, multa, impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nos termos dos arts. 156 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

13.5. A penalidade de advertência poderá ser aplicada nas hipóteses de infrações de menor potencial ofensivo, especialmente quando não houver prejuízo relevante à Administração Pública e desde que a contratada promova a imediata regularização da situação apontada pela fiscalização contratual.

13.6. A multa poderá ser aplicada nas hipóteses de atraso injustificado, descumprimento contratual, inexecução parcial ou total das obrigações assumidas, ou prática de qualquer conduta que cause prejuízo administrativo, operacional ou financeiro à Administração Municipal, observados os critérios de proporcionalidade, razoabilidade e extensão do dano causado. O percentual e a forma de aplicação da multa serão definidos no instrumento contratual, observadas as disposições da legislação vigente.

13.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada nos casos de infrações mais graves, especialmente quando houver descumprimento reiterado das obrigações contratuais, comportamento inidôneo, fraude na execução contratual, resistência injustificada às determinações da fiscalização ou prática de atos que comprometam a regularidade do procedimento administrativo ou a continuidade do serviço público.

13.8. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública poderá ser aplicada nas hipóteses de infrações gravíssimas, fraude, dolo, má-fé, apresentação de documentos falsos, prática de atos ilícitos ou qualquer conduta que demonstre incapacidade moral ou jurídica da contratada para manter relações contratuais com o Poder Público, observadas as disposições do art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021.

13.9. A aplicação de qualquer penalidade administrativa observará obrigatoriamente o devido processo legal, assegurando-se à contratada o exercício do contraditório e da ampla defesa, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal e do art. 158 da Lei nº 14.133/2021. A contratada será formalmente notificada acerca da infração imputada, sendo-lhe garantido prazo para apresentação de defesa e produção das provas que entender pertinentes.

13.10. As penalidades aplicadas poderão ser registradas nos sistemas de cadastro e controle utilizados pela Administração Pública, inclusive no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e demais registros oficiais pertinentes, na forma prevista na legislação aplicável.

13.11. A aplicação das sanções administrativas não exclui a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados à Administração Pública, tampouco afasta a possibilidade de rescisão contratual, adoção das medidas judiciais cabíveis ou responsabilização civil e penal da contratada e de seus representantes legais.



13.12. As disposições previstas neste item têm por finalidade assegurar a adequada execução contratual, a preservação do interesse público, a continuidade das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Educação e a observância dos princípios da legalidade, eficiência, moralidade e responsabilidade na gestão dos recursos públicos municipais.

Fabiana Monlin Pacheco
Secretária Municipal de Educação
Mat. 5186



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

(Processo Administrativo nº 022/2026)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, I)

A Secretaria Municipal de Educação de Cantagalo/RJ dispõe atualmente de frota composta por aproximadamente 20 (vinte) veículos oficiais, entre ônibus escolares, micro-ônibus, vans e veículos leves, destinados ao atendimento das rotas do transporte escolar e às atividades administrativas da rede municipal de ensino. Todavia, constata-se a inexistência de espaço físico próprio, adequado e estruturado para a guarda, estacionamento e organização operacional dessa frota, o que tem gerado impactos diretos na segurança patrimonial dos veículos, na eficiência logística das rotas escolares e na adequada gestão administrativa dos bens públicos.

A ausência de local apropriado expõe os veículos a riscos de danos, furtos, deterioração precoce e dificuldades operacionais, além de comprometer o planejamento das saídas e retornos das rotas, especialmente em períodos de maior demanda. Nesse contexto, torna-se imprescindível a adoção de solução que viabilize a guarda centralizada da frota, com condições mínimas de segurança, organização e funcionalidade, de modo a assegurar a continuidade, eficiência e economicidade do serviço público de transporte escolar, que possui caráter essencial no âmbito da educação municipal.

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, II)

A solução pretendida consiste na locação de imóvel urbano, na forma de terreno, que apresente características técnicas compatíveis com a finalidade pública a que se destina. O imóvel deverá possuir área útil mínima de 1.000 m², livre e efetivamente utilizável, de modo a comportar a totalidade da frota municipal, incluindo espaços para estacionamento, circulação e manobra de veículos de grande porte, como ônibus escolares.

Adicionalmente, o imóvel deverá estar localizado em raio máximo de até 2 km da sede da Secretaria Municipal de Educação, garantindo proximidade operacional, redução de custos logísticos e maior eficiência na gestão da frota. As condições de acesso deverão ser compatíveis com o tráfego de veículos pesados, com entrada adequada, preferencialmente com largura mínima de 5 metros, além de vias de acesso em condições permanentes de trafegabilidade.

A topografia deverá ser predominantemente plana, sem riscos recorrentes de alagamento ou instabilidade do solo, devendo ainda possibilitar a circulação segura e eficiente dos veículos. O imóvel deverá apresentar condições mínimas de segurança patrimonial, seja

por meio de fechamento perimetral já existente, seja pela viabilidade técnica de sua implantação, assegurando a proteção dos bens públicos ali estacionados.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, III)

A análise do mercado imobiliário local evidencia que a oferta de imóveis com características compatíveis com a necessidade da Administração Pública é limitada e heterogênea, especialmente quando se consideram simultaneamente critérios de localização, dimensão, acessibilidade e aptidão para uso como pátio de veículos pesados. Não se trata, portanto, de um objeto padronizado, o que inviabiliza a adoção de soluções típicas de contratação competitiva convencional.

Diante dessa realidade, optou-se pela realização de Chamamento Público para prospecção de mercado imobiliário, instrumento que permite conferir transparência, publicidade e isonomia ao processo de identificação de imóveis disponíveis, possibilitando que interessados apresentem propostas que atendam aos requisitos mínimos estabelecidos pela Administração. Tal procedimento também tem por finalidade subsidiar eventual contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, caso reste demonstrada a inviabilidade de competição em razão das especificidades do imóvel necessário.

4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi fixada em R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, conforme avaliação técnica previamente realizada, considerando as características do imóvel pretendido, a localização exigida, a área necessária e os parâmetros observados no mercado imobiliário local. Ressalta-se que, dada a natureza específica do objeto, a estimativa de valor apresenta limitações inerentes à variabilidade dos imóveis disponíveis, motivo pelo qual o valor final da contratação deverá ser validado à luz da análise de vantajosidade, compatibilidade com o mercado e adequação ao interesse público.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução a ser adotada consiste na locação de imóvel urbano, do tipo terreno, destinado à instalação de pátio para guarda, estacionamento e organização operacional da frota da Secretaria Municipal de Educação. O imóvel deverá ser disponibilizado em condições adequadas de uso, permitindo a imediata utilização ou com adaptações mínimas, garantindo funcionalidade, segurança e eficiência operacional.

A solução contempla não apenas o espaço físico para estacionamento dos veículos, mas também a possibilidade de organização logística das operações, contribuindo para melhor

planejamento das rotas, controle da frota e preservação dos veículos, refletindo diretamente na qualidade do serviço prestado à população.

6. JUSTIFICATIVA PARA NÃO PARCELAMENTO

A presente contratação não admite parcelamento, uma vez que o objeto consiste na locação de um único imóvel, cuja utilização deve ocorrer de forma integral e indivisível, sendo indispensável que toda a frota esteja concentrada em um único espaço, por razões de logística, segurança e eficiência administrativa.

7. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a implementação da solução proposta, espera-se alcançar significativa melhoria na segurança dos veículos oficiais, redução de custos decorrentes de danos e manutenção, maior organização operacional das rotas escolares e aumento da eficiência na gestão da frota municipal. Pretende-se, ainda, assegurar melhores condições de conservação dos bens públicos, prolongando sua vida útil e garantindo maior racionalidade na utilização dos recursos públicos.

8. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a contratação, deverão ser adotadas providências administrativas consistentes na realização de Chamamento Público para prospecção de imóveis, análise técnica das propostas apresentadas, realização de vistorias, elaboração de laudo de avaliação do imóvel selecionado e verificação da regularidade jurídica e documental do bem. Após essas etapas, será formalizado o processo de contratação, observando-se os requisitos legais e os princípios que regem a Administração Pública.

9. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante das análises realizadas, conclui-se que a contratação é necessária, adequada e plenamente viável, tendo em vista a inexistência de estrutura própria do Município para atendimento da demanda, a essencialidade do serviço de transporte escolar e a compatibilidade da solução com as condições do mercado imobiliário local. A adoção de Chamamento Público como etapa prévia reforça a transparência e a segurança jurídica do processo, permitindo à Administração selecionar a alternativa mais vantajosa para o atendimento do interesse público.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS **(Art. 18, §1º, X)**

A contratação não envolve intervenção ambiental significativa, tratando-se de locação de imóvel já existente, devendo apenas observar boas práticas de uso e conservação.

11. ANÁLISE DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PÚBLICO

Previamente à opção pela locação, foi realizada verificação junto ao setor de patrimônio municipal acerca da existência de imóvel público apto a atender à necessidade descrita.

Conforme levantamento preliminar, não há terreno público disponível com área mínima compatível (1.000 m²), localização estratégica e condições operacionais adequadas para guarda da frota escolar, razão pela qual se afasta a alternativa de utilização de bem próprio do Município.

A presente contratação, portanto, não substitui imóvel público disponível, mas supre lacuna estrutural inexistente no patrimônio municipal.

12. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA LIMITAÇÃO TERRITORIAL (RAIO DE 2 KM)

A limitação geográfica de até 2 km da sede da Secretaria Municipal de Educação fundamenta-se em critérios técnicos objetivos:

- Redução de deslocamentos improdutivos;
- Economia de combustível;
- Otimização do tempo de saída das rotas escolares;
- Facilitação da fiscalização da frota;
- Maior controle patrimonial e administrativo.

Estudo operacional preliminar demonstra que distâncias superiores impactariam diretamente nos custos operacionais e no tempo de resposta das atividades da Secretaria, comprometendo a eficiência administrativa.

Tal critério não configura restrição indevida, mas parâmetro técnico vinculado ao interesse público.

13. DEMONSTRAÇÃO DE VANTAJOSIDADE

A solução de locação mostra-se mais vantajosa que:

- ☐ Construção de garagem própria (alto custo inicial e prazo elevado);
- ☐ Aquisição de terreno (impacto financeiro imediato significativo);
- ☐ Manutenção da situação atual (risco patrimonial e ineficiência logística).

A locação apresenta:

- ☐ Menor impacto orçamentário imediato;
- ☐ Flexibilidade contratual;
- ☐ Rapidez na implementação;
- ☐ Adequação proporcional à necessidade atual.

14. RISCO DE DIRECIONAMENTO E MEDIDA MITIGADORA

Com vistas a assegurar transparência e ampla publicidade, será realizado Chamamento Público prévio à eventual contratação direta, permitindo que quaisquer proprietários interessados apresentem propostas.

Tal medida reforça os princípios da isonomia, impessoalidade e publicidade, reduzindo risco de direcionamento e fortalecendo a segurança jurídica do procedimento.

15. JUSTIFICATIVA DO PRAZO CONTRATUAL

Caso o prazo pretendido seja superior a 12 meses:

O prazo contratual estimado justifica-se pela necessidade de estabilidade operacional da frota e previsibilidade administrativa, evitando relocação frequente que geraria custos adicionais e descontinuidade logística.

Alexandre Farah de Medeiros
Mat. 207182/7

ANEXO III

MODELO DE PROPOSTA DE IMÓVEL

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 90043/2026
PROSPECÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO**

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE

Nome/Razão Social: _____

CPF/CNPJ: _____

Endereço: _____

Telefone: _____

E-mail: _____

Qualidade em relação ao imóvel:

☐ Proprietário

☐ Representante legal

☐ Procurador

☐ Administradora/imobiliária

☐ Outro: _____

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço completo: _____

Bairro/Distrito: _____

Inscrição imobiliária municipal: _____

Matrícula do imóvel: _____

Área total: _____

Área útil livre estimada: _____

Há edificação no imóvel?

☐ Sim

☐ Não

Descrição da edificação, se houver:

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Tipo de piso: _____

Topografia: _____

Fechamento perimetral:

☐ Sim

☐ Não

☐ Parcial

Portão de acesso:

☐ Sim. Largura aproximada: _____

☐ Não

Energia elétrica:

☐ Sim

☐ Não

Água:

☐ Sim

☐ Não

Iluminação:

☐ Sim

☐ Não

Drenagem:

☐ Sim

☐ Não

Risco de alagamento conhecido:

☐ Sim

☐ Não

☐ Não sabe informar

Acesso compatível com ônibus escolares:

☐ Sim

☐ Não

☐ Necessita avaliação

4. DISPONIBILIDADE

O imóvel está disponível para locação?

☐ Sim, imediatamente

☐ Sim, a partir de */*/_____

☐ Depende das seguintes providências: _____

Prazo estimado para entrega do imóvel em condições de uso:

5. VALOR PROPOSTO

Valor mensal pretendido para locação:

R\$ _____

Há possibilidade de negociação?

☐ Sim

☐ Não

Condições adicionais propostas:

6. ADAPTAÇÕES

O imóvel necessita de adaptações para a finalidade pretendida?

☐ Não

☐ Sim, conforme descrição abaixo:

O proprietário autoriza adaptações, se necessárias?

☐ Sim

☐ Não

☐ A depender de prévia aprovação

7. VALIDADE DA PROPOSTA

A presente proposta terá validade de _____ dias, observado o prazo mínimo de 60 dias previsto no Edital.

8. DECLARAÇÃO

Declaro, sob as penas da lei, que as informações prestadas são verdadeiras, que possuo legitimidade para apresentar o imóvel à Administração Pública e que tenho ciência de que a participação no presente Chamamento Público não gera direito à contratação.

Local e data: _____

Assinatura: _____

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL

Eu, _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, na qualidade de _____, declaro, para os devidos fins, que o imóvel localizado à _____, encontra-se disponível para eventual locação ao Município de Cantagalo/RJ, para utilização pela Secretaria Municipal de Educação, conforme condições previstas no Chamamento Público nº 90043/2026.

Declaro, ainda, que:

I – possuo legitimidade para disponibilizar o imóvel ou apresentá-lo à Administração;

II – as informações prestadas são verdadeiras;

III – o imóvel não possui, até onde é de meu conhecimento, impedimento que inviabilize sua locação;

IV – tenho ciência de que a apresentação do imóvel não gera direito à contratação;

V – autorizo a Administração a realizar vistoria técnica previamente agendada;

VI – comprometo-me a apresentar documentos complementares, se solicitados.

Local e data: _____

Assinatura: _____

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO

Eu, _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, declaro, sob as penas da lei, que não me encontro impedido(a) de contratar com a Administração Pública e que não tenho conhecimento de impedimento jurídico, judicial, administrativo, urbanístico ou documental que inviabilize a eventual locação do imóvel localizado à _____ ao Município de Cantagalo/RJ.

Declaro, ainda, que comunicarei imediatamente à Administração qualquer fato superveniente que possa comprometer a regularidade da eventual contratação.

Local e data: _____

Assinatura: _____

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

ANEXO VI

MATRIZ DE ANÁLISE TÉCNICA E COMPARATIVA

Esta matriz possui finalidade meramente instrutória e não constitui sistema de pontuação licitatória, ranking automático ou critério de adjudicação.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Proponente: _____

Endereço do imóvel: _____

Data da análise: _____

Responsáveis pela análise: _____

2. CRITÉRIOS ESSENCIAIS

Critério: | Atende integralmente | Atende com adaptação | Não atende | Observações |

Localização no Município de Cantagalo/RJ
Raio aproximado de até 2 km da Secretaria
Área útil mínima de 1.000 m
Acesso para ônibus escolares
Condições de manobra
Segurança patrimonial mínima
Possibilidade jurídica de locação
Disponibilidade em prazo compatível

3. CRITÉRIOS RELEVANTES

Critério: | Muito favorável | Favorável | Regular | Desfavorável | Observações |

Distância da sede da Secretaria
Condições das vias de acesso
Estado de conservação
Piso e drenagem
Fechamento perimetral
Iluminação
Água e energia
Necessidade de adaptações
Valor mensal pretendido
Custo global de ocupação

4. CONCLUSÃO TÉCNICA PRELIMINAR

() Imóvel potencialmente apto.

Proc: _____ Fls: _____

Ass: _____

() Imóvel apto apenas mediante adaptações.

() Imóvel necessita de diligências complementares.

() Imóvel não atende à necessidade administrativa.

Justificativa:

Assinaturas:

ANEXO VII

MINUTA REFERENCIAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Esta minuta é referencial e somente deverá ser utilizada após a conclusão da prospecção, da instrução do processo de contratação, da avaliação mercadológica, da justificativa de escolha, da justificativa de preço, da análise jurídica e da autorização da autoridade competente.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº ____/2026

O MUNICÍPIO DE CANTAGALO/RJ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº _____, com sede à _____, neste ato representado por _____, doravante denominado LOCATÁRIO, e, de outro lado, _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, com endereço à _____, doravante denominado(a) LOCADOR(A), resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado à _____, no Município de Cantagalo/RJ, destinado à instalação e funcionamento de pátio operacional para guarda, estacionamento, circulação, manobra, organização logística e apoio operacional da frota oficial da Secretaria Municipal de Educação.

1.2. O imóvel possui as seguintes características principais:

I – área total: _____;

II – área útil livre: _____;

III – matrícula nº _____;

IV – inscrição imobiliária nº _____;

V – demais características constantes do processo administrativo.

1.3. Integram este contrato, independentemente de transcrição, o processo administrativo, o relatório de prospecção, o laudo de avaliação, a proposta do locador, o termo de vistoria e os documentos de instrução da contratação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

2.1. O imóvel será utilizado exclusivamente para finalidade pública vinculada à Secretaria Municipal de Educação, especialmente para guarda, estacionamento, circulação, manobra, controle e apoio operacional da frota oficial.

2.2. A alteração substancial da finalidade dependerá de justificativa administrativa e, quando necessário, anuência do locador.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. O presente contrato fundamenta-se na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/1991, no processo administrativo correspondente e nas demais normas aplicáveis.

3.2. Caso a contratação decorra de inexigibilidade de licitação, deverão constar do processo a caracterização da inviabilidade de competição, a justificativa de escolha do imóvel, a justificativa de preço, a avaliação prévia e os demais documentos legais exigidos.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência da locação será de 60 meses, contados da data de assinatura do contrato, podendo o início dos efeitos financeiros ficar condicionado ao recebimento do imóvel em condições de uso.

4.2. O prazo justifica-se pela necessidade de estabilidade operacional da frota, continuidade do transporte escolar, previsibilidade administrativa e mitigação de custos decorrentes de relocação frequente.

4.3. O contrato poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, desde que demonstrados o interesse público, a permanência da necessidade, a vantajosidade, a compatibilidade do valor com o mercado e a regularidade da contratação.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ _____.

5.2. O valor foi definido com base na proposta do locador, no laudo de avaliação mercadológica e na análise de vantajosidade constante do processo administrativo.

5.3. O pagamento será realizado mensalmente, após a efetiva disponibilização do imóvel e conforme regular liquidação da despesa.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. O aluguel poderá ser reajustado após 12 meses de vigência contratual, mediante aplicação do IPCA/IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, observada a legislação aplicável.

6.2. O reajuste dependerá de solicitação ou processamento administrativo, demonstração do período aquisitivo e verificação de compatibilidade com a legislação aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ENTREGA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel deverá ser entregue ao LOCATÁRIO no prazo de até 07 (sete) dias corridos contados da assinatura do contrato, livre, desembaraçado, desocupado e em condições de uso para a finalidade contratada, salvo prazo diverso expressamente justificado no processo administrativo.

7.2. A entrega será formalizada mediante termo de vistoria e recebimento, acompanhado, sempre que possível, de registro fotográfico.

7.3. Os efeitos financeiros do contrato somente terão início após a entrega do imóvel em condições de uso, salvo justificativa expressa em sentido diverso.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. São obrigações do LOCADOR:

- I – entregar o imóvel em condições adequadas ao uso contratado;
- II – garantir o uso pacífico do imóvel;
- III – responder por vícios ou defeitos anteriores à locação;
- IV – manter regular a titularidade e a situação jurídica do imóvel;
- V – apresentar documentos necessários à manutenção da contratação;
- VI – realizar reparos estruturais de sua responsabilidade;
- VII – comunicar fatos que possam afetar o uso do imóvel;
- VIII – autorizar as adaptações previamente pactuadas;
- IX – cumprir as obrigações previstas na legislação e neste contrato.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. São obrigações do LOCATÁRIO:

- I – pagar pontualmente o aluguel;
- II – utilizar o imóvel conforme a finalidade contratada;
- III – zelar pela conservação ordinária do imóvel;
- IV – comunicar ao locador vícios, danos ou necessidades de reparo;
- V – permitir vistoria previamente agendada;
- VI – restituir o imóvel ao final da locação conforme previsto no contrato;
- VII – fiscalizar a execução contratual;
- VIII – observar as normas orçamentárias, financeiras e administrativas aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E ADAPTAÇÕES

10.1. As adaptações necessárias à utilização do imóvel deverão ser previamente autorizadas e descritas no processo administrativo.

10.2. As partes deverão definir, antes da execução, a responsabilidade pelos custos, a forma de amortização, a possibilidade de indenização e a destinação das benfeitorias ao final da locação.

10.3. Nenhuma benfeitoria realizada pela Administração gerará direito automático de indenização sem previsão contratual ou autorização formal.

10.4. O tratamento das benfeitorias observará a Lei Federal nº 8.245/1991 e as condições estabelecidas neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A execução do contrato será acompanhada por fiscal ou comissão designada pela Administração.

11.2. A fiscalização registrará as ocorrências relevantes e comunicará formalmente eventuais irregularidades.

11.3. A atuação da fiscalização não exclui nem reduz responsabilidades legais ou contratuais das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DESPESAS E ENCARGOS

12.1. Caberá ao LOCATÁRIO o pagamento das despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, quando aplicáveis e desde que previstas no contrato.

12.2. Caberá ao LOCADOR o pagamento de encargos, tributos ou despesas que sejam de sua responsabilidade legal ou contratual.

12.3. A responsabilidade pelo IPTU, taxas, energia, água, limpeza, manutenção ordinária e demais encargos deverá ser expressamente definida no processo e neste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO PAGAMENTO

13.1. O pagamento será realizado mensalmente, em até 30 dias após a apresentação do documento de cobrança, recibo ou nota fiscal, quando aplicável, desde que atestada a regular disponibilização do imóvel pelo fiscal do contrato.

13.2. Não haverá pagamento antecipado.

13.3. Constatada irregularidade que comprometa a utilização do imóvel, a Administração poderá adotar as providências cabíveis, inclusive notificação, retenção proporcional, glosa ou outras medidas previstas em contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta da dotação orçamentária própria da Secretaria Municipal de Educação, a ser indicada no processo administrativo.

14.2. Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta das dotações próprias consignadas no orçamento municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO OU EXTINÇÃO

15.1. O contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na legislação, neste instrumento e mediante justificativa formal.

15.2. A Administração poderá extinguir o contrato por razões de interesse público, observados o contraditório, a ampla defesa e eventual indenização cabível, quando aplicável.

15.3. O inadimplemento contratual por qualquer das partes poderá ensejar as medidas administrativas e judiciais cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

16.1. Ao final da locação, o imóvel será restituído ao LOCADOR nas condições previstas no termo de vistoria inicial, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

16.2. A devolução será precedida, sempre que possível, de vistoria final e termo próprio.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICIDADE

17.1. O extrato do contrato ou o ato correspondente será publicado na forma da legislação aplicável.

17.2. Os documentos essenciais da contratação deverão permanecer disponíveis para controle e transparência, observadas as hipóteses legais de restrição de acesso.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Cantagalo/RJ para dirimir controvérsias decorrentes deste contrato, ressalvadas as competências legais específicas.

E, por estarem de acordo, as partes assinam o presente instrumento.

Cantagalo/RJ, ____ de _____ de 2026.

MUNICÍPIO DE CANTAGALO/RJ
LOCATÁRIO

LOCADOR(A)

Proc: _____ Fls: _____

Ass: _____

Testemunhas:

1. Nome: _____ CPF: _____

2. Nome: _____ CPF: _____