



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 0025.000064/2026-70

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO E SELEÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À LOCAÇÃO PARA ESTACIONAMENTO DE VIATURAS E APOIO ÀS ATIVIDADES OPERACIONAIS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ/RJ.

O MUNICÍPIO DE ITABORAÍ, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SEMTRANS**, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO E SELEÇÃO DE IMÓVEL**, destinado à futura locação de imóvel para estacionamento da frota oficial e apoio às atividades operacionais da Secretaria Municipal de Transportes, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, planejamento e supremacia do interesse público.

O presente Chamamento Público tem por finalidade identificar imóveis aptos a atender às necessidades da Administração Municipal, constituindo procedimento de prospecção do mercado imobiliário, sem gerar direito subjetivo à contratação. Concluída a fase de seleção, a Administração avaliará o enquadramento jurídico da futura contratação, observando a Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), do Decreto Municipal nº 295, de 27 de dezembro de 2023, do Decreto Municipal nº 134, de 29 de maio de 2024, adotando a hipótese legal cabível, mediante decisão devidamente motivada nos autos do processo administrativo.

Os interessados poderão apresentar propostas de imóveis que atendam às especificações constantes deste Edital e do Termo de Referência, observados os prazos, requisitos e critérios técnicos estabelecidos.

A participação neste Chamamento Público implica plena aceitação das condições estabelecidas neste Edital e não assegura ao participante qualquer direito à contratação, cabendo exclusivamente à Administração Pública decidir, de forma motivada, quanto à conveniência e à oportunidade da futura locação, sempre em observância ao interesse público.

Integram este Edital, para todos os efeitos legais, o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, o Mapa de Gerenciamento de Riscos, a minuta do Contrato de Locação e os demais anexos constantes do processo administrativo correspondente.

CAPÍTULO I



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a **prospecção, identificação, seleção e avaliação de imóvel urbano**, pertencente à pessoa física ou jurídica, destinado à futura locação pela Administração Pública Municipal, para utilização como **estacionamento das viaturas oficiais e apoio às atividades operacionais da Secretaria Municipal de Transportes do Município de Itaboraí – SEMTRANS**, em conformidade com as especificações técnicas constantes neste Edital e em seus anexos.

1.2. O procedimento de Chamamento Público possui natureza exclusivamente prospectiva e tem por finalidade ampliar a competitividade, conferir transparência à seleção do imóvel e possibilitar à Administração Pública identificar a solução imobiliária que melhor atenda ao interesse público, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, economicidade, planejamento e motivação.

1.3. A participação neste Chamamento Público não gera qualquer direito subjetivo à contratação, tampouco obriga a Administração Pública à celebração de contrato de locação, ficando a futura contratação condicionada à demonstração da vantajosidade, da adequação do imóvel às necessidades administrativas, da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, da disponibilidade orçamentária e da observância dos requisitos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

1.4. A eventual contratação poderá ser formalizada mediante inexigibilidade de licitação, caso estejam presentes os requisitos previstos no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, após conclusão da instrução processual.

1.5. O imóvel ofertado deverá atender integralmente às especificações técnicas previstas neste Edital, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, especialmente quanto à localização, área útil, condições estruturais, segurança, acessibilidade, infraestrutura e demais requisitos indispensáveis ao adequado desenvolvimento das atividades da Secretaria Municipal de Transportes.

1.6. O imóvel deverá possuir condições de utilização imediata ou passível de ocupação em prazo compatível com a necessidade administrativa, desde que técnica e economicamente justificáveis, observadas as disposições constantes do Termo de Referência e da futura contratação.

1.7. O imóvel selecionado será destinado, dentre outras finalidades institucionais, às seguintes atividades:

I – estacionamento e guarda da frota oficial da Secretaria Municipal de Transportes;

II – Apoio logístico às operações de fiscalização, engenharia e administração do trânsito;

III – armazenamento temporário de equipamentos, materiais e insumos utilizados nas atividades operacionais da Secretaria, quando necessário;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

IV – Apoio às equipes operacionais, mediante disponibilização de dependências administrativas compatíveis com a finalidade da contratação.

1.8. O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou restrições que possam comprometer sua utilização pela Administração Pública, devendo o proprietário comprovar a regularidade jurídica, fiscal e registral do bem, na forma estabelecida neste Edital.

1.9. Integram o objeto deste Chamamento Público todas as atividades necessárias à seleção do imóvel, incluindo o recebimento das propostas, análise documental, realização de vistorias técnicas, avaliação mercadológica, emissão de parecer técnico, classificação das propostas e demais atos necessários à instrução do futuro processo de contratação.

1.10. As especificações técnicas detalhadas do imóvel, os critérios de avaliação, os requisitos mínimos de infraestrutura e as demais condições para seleção encontram-se disciplinados no Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos que integram a fase preparatória da contratação, os quais constituem parte integrante deste Edital para todos os fins de direito.

CAPÍTULO II

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. O presente Chamamento Público será regido pelas disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), do Decreto Municipal nº 295, de 27 de dezembro de 2023, do Decreto Municipal nº 134, de 29 de maio de 2024, pelas demais normas aplicáveis à matéria e pelas condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos.

2.2. O presente procedimento possui natureza de prospecção de mercado imobiliário, destinando-se à identificação e seleção de imóvel apto ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Transportes, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento, economicidade, transparência, motivação e supremacia do interesse público.

2.3. A realização deste Chamamento Público não constitui modalidade de licitação, nem gera obrigação de contratação pela Administração Pública, tendo por finalidade conferir ampla publicidade, transparência e isonomia na busca por imóveis que atendam às necessidades da Administração.

2.4. Concluída a fase de prospecção e seleção prevista neste Chamamento Público, a Administração procederá à análise técnica e jurídica do resultado obtido, visando identificar a forma de contratação juridicamente adequada, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 134/2024, do Decreto Municipal nº 295/2023 e demais normas aplicáveis.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

2.5. Caso reste demonstrado, mediante justificativa técnica e jurídica constante dos autos, que as características de instalação e de localização do imóvel selecionado tornam necessária sua escolha, bem como que estão presentes os demais requisitos legais, a contratação poderá ser formalizada mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.6. A instrução processual observará os documentos da fase preparatória da contratação, especialmente o Documento de Formalização da Demanda – DFD, o Estudo Técnico Preliminar – ETP, o Termo de Referência, o Mapa de Gerenciamento de Riscos, a Matriz de Riscos Contratuais, o Laudo de Avaliação Mercadológica e os demais documentos exigidos pela legislação aplicável.

2.7. A Administração Pública poderá, mediante decisão devidamente motivada:
I – Revogar o presente Chamamento Público, no todo ou em parte, por razões de interesse público superveniente;

II – Anular o procedimento, quando constatada ilegalidade insanável;

III – deixar de promover a contratação, ainda que concluída a fase de seleção do imóvel, caso desapareça a necessidade administrativa, não haja disponibilidade orçamentária ou não sejam preenchidos os requisitos legais para a contratação.

2.8. A participação neste Chamamento Público implica plena ciência e aceitação das normas constantes neste Edital, não assegurando ao interessado qualquer direito subjetivo à contratação, indenização ou ressarcimento de despesas decorrentes da apresentação da proposta, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei.

CAPÍTULO III

DA FINALIDADE DO CHAMAMENTO PÚBLICO

3.1. O presente Chamamento Público tem por finalidade promover ampla prospecção do mercado imobiliário, permitindo que pessoas físicas e jurídicas interessadas apresentem propostas de imóveis aptos a atender às necessidades da Secretaria Municipal de Transportes do Município de Itaboraí.

3.2. O procedimento visa conferir publicidade, transparência, isonomia, eficiência e ampla participação dos interessados, possibilitando à Administração Pública identificar a solução imobiliária mais adequada ao atendimento do interesse público, observadas as especificações técnicas estabelecidas neste Edital, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

3.3. A realização deste Chamamento Público não constitui modalidade de licitação nem gera direito subjetivo à contratação, tratando-se de procedimento administrativo destinado à prospecção, identificação, análise e seleção de imóvel potencialmente apto à futura contratação.

3.4. Encerrada a fase de prospecção e seleção, a Administração procederá à análise técnica, jurídica e de conveniência administrativa do resultado obtido, adotando, mediante decisão devidamente motivada, a forma de contratação



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

prevista na legislação aplicável, observados os princípios da legalidade, da eficiência, da economicidade e da supremacia do interesse público.

3.5. A seleção do imóvel observará critérios técnicos relacionados à localização, características de instalação, área útil, condições estruturais, segurança, acessibilidade, infraestrutura, estado de conservação, adequação ao uso pretendido, compatibilidade do valor com o mercado e demais requisitos previstos neste Edital e em seus anexos.

3.6. A Administração poderá, mediante decisão fundamentada:

I – Selecionar o imóvel que melhor atenda às necessidades administrativas;

II – Promover diligências para complementação de informações ou esclarecimentos;

III – declarar que nenhum dos imóveis apresentados atende satisfatoriamente ao interesse público;

IV – Revogar ou anular o presente Chamamento Público, nos casos previstos em lei.

3.7. O presente Chamamento Público integra a fase preparatória da futura contratação, constituindo instrumento destinado a subsidiar a tomada de decisão administrativa quanto à solução imobiliária mais vantajosa para a Administração Pública.

CAPÍTULO IV

DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar deste Chamamento Público as pessoas físicas ou jurídicas de direito privado que sejam proprietárias, possuidoras, compromissárias compradoras, usufrutuárias ou detenham outro direito real ou pessoal que lhes confira legitimidade para disponibilizar imóvel para locação, desde que comprovem documentalmente essa condição.

4.2. O imóvel ofertado deverá atender às especificações técnicas, operacionais e de localização estabelecidas neste Edital, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

4.3. A participação neste Chamamento Público implica a aceitação integral e irretratável das condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos.

4.4. Será admitida a participação por intermédio de procurador legalmente constituído, mediante apresentação de procuração pública ou particular com firma reconhecida, contendo poderes específicos para representar o interessado perante a Administração Pública neste procedimento.

4.5. No caso de condomínio, copropriedade, espólio ou qualquer outra forma de propriedade compartilhada, a proposta deverá ser acompanhada da documentação que comprove a anuência dos demais titulares ou da legitimidade do representante para praticar todos os atos necessários à futura contratação.

4.6. Não poderão participar deste Chamamento Público os interessados que:

I – Estejam impedidos de contratar com o Município de Itaboraí, nos termos da legislação vigente;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

II – Tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

III – estejam suspensos do direito de licitar e contratar com qualquer órgão ou entidade da Administração Pública, quando a sanção produzir efeitos em relação ao Município de Itaboraí;

IV – Se enquadrem nas hipóteses de impedimento previstas nos arts. 9º, 14 e 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicáveis;

V – Apresentem imóvel cuja situação jurídica, registral, urbanística ou ambiental impeça sua utilização para a finalidade pretendida pela Administração.

4.7. Cada interessado poderá apresentar uma ou mais propostas, desde que cada imóvel seja objeto de proposta individualizada e contenha toda a documentação exigida neste Edital.

4.8. A apresentação da proposta não gera qualquer direito de preferência, expectativa de contratação ou indenização, cabendo exclusivamente à Administração Pública avaliar a conveniência, a oportunidade e a vantajosidade da futura contratação.

4.9. A Administração poderá, a qualquer tempo, solicitar documentos complementares, promover diligências, realizar inspeções, requisitar esclarecimentos ou determinar a atualização de documentos necessários à adequada instrução do processo, observado o princípio da busca da verdade material.

4.10. A constatação, a qualquer tempo, de declaração falsa, omissão de informação relevante ou apresentação de documento inidôneo implicará a desclassificação da proposta, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas, civis e penais cabíveis.

4.11. A participação neste Chamamento Público não impede que a Administração Pública, mediante justificativa técnica e jurídica devidamente motivada, deixe de selecionar qualquer dos imóveis apresentados, caso conclua que nenhum deles atende satisfatoriamente ao interesse público ou aos requisitos estabelecidos neste Edital.

4.12. As despesas decorrentes da elaboração da proposta, obtenção de documentos, certidões, avaliações particulares, deslocamentos, vistorias ou quaisquer outros custos necessários à participação correrão exclusivamente por conta do interessado, não cabendo à Administração Pública qualquer forma de ressarcimento ou indenização.

CAPÍTULO V

DAS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL

5.1. O imóvel ofertado deverá atender, no mínimo, às características e condições estabelecidas neste Capítulo, sem prejuízo das especificações constantes do Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência e dos demais documentos integrantes da fase preparatória da contratação.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Da Localização

5.2. O imóvel deverá estar localizado, preferencialmente, localizado em um raio de até 500m da sede da Secretaria, em área que proporcione rápido deslocamento da frota oficial, acesso facilitado às principais vias de circulação e compatibilidade com as atividades operacionais da Secretaria Municipal de Transportes.

5.3. A localização será avaliada considerando, dentre outros aspectos:

- I – Facilidade de acesso para veículos oficiais;
- II – Proximidade da sede da Secretaria Municipal de Transportes;
- III – condições adequadas de circulação viária;
- IV – Segurança da região;
- V – Facilidade de entrada e saída das viaturas.

Das Condições Físicas

5.4. O imóvel deverá possuir área suficiente para acomodação da frota oficial da Secretaria Municipal de Transportes, permitindo o estacionamento, circulação, manobra e organização dos veículos com segurança e eficiência operacional.

5.5. O imóvel deverá possuir, preferencialmente:

- I – Terreno totalmente murado ou cercado;
- II – Portão de acesso com dimensões compatíveis para entrada e saída das viaturas;
- III – área predominantemente plana;
- IV – Piso pavimentado, concretado, intertravado ou revestido com material que permita adequada circulação dos veículos durante todo o ano;
- V – Sistema de drenagem ou condições naturais que evitem alagamentos;
- VI – Iluminação interna e externa em condições de funcionamento;
- VII – fornecimento regular de energia elétrica;
- VIII – abastecimento de água potável;
- IX – Instalações sanitárias em condições de uso;
- X – Ao menos uma sala destinada ao apoio administrativo das equipes operacionais;
- XI – condições estruturais adequadas ao uso imediato ou que demandem apenas adaptações de pequena complexidade.
- XII - Sistema de combate a incêndio quando exigido pela legislação.

5.6. Da Edificação de Apoio

O imóvel deverá possuir edificação destinada ao apoio operacional da Secretaria Municipal de Transportes, composta, no mínimo, por:

- I – Sala administrativa com área mínima de 12 m², apta à instalação de mobiliário administrativo, equipamentos de informática e arquivo de documentos;
- II – Banheiro privativo com área mínima aproximada de 2,50 m², contendo vaso sanitário, lavatório e instalações hidráulicas e elétricas em perfeito estado de funcionamento;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

III – instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições adequadas de uso, observadas as normas técnicas aplicáveis.

5.7. Das Condições de Segurança

O imóvel deverá apresentar condições adequadas de segurança patrimonial, incluindo, sempre que possível:

I – Fechamento perimetral;

II – Controle de acesso;

III – iluminação externa;

IV – Condições que permitam futura instalação de sistema de monitoramento eletrônico, sem necessidade de intervenções estruturais significativas.

5.8. Das Condições de Conservação

O imóvel deverá apresentar boas condições de conservação, estabilidade, salubridade, higiene e segurança, inexistindo comprometimento estrutural que impeça sua utilização para a finalidade pretendida.

5.9. Da Regularidade do Imóvel

O imóvel deverá possuir situação jurídica regular, matrícula atualizada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e estar livre de impedimentos jurídicos que inviabilizem sua locação.

5.10. Não serão admitidos imóveis:

I – Localizados em área de risco;

II – Sujeitos a frequentes alagamentos;

III – objeto de litígio possessório ou dominial que comprometa sua disponibilidade;

IV – Com restrições urbanísticas que impeçam sua utilização para a finalidade pretendida;

V – Em desacordo com as normas de segurança ou que apresentem risco à integridade dos usuários.

5.11. Das Adequações

Será admitida a apresentação de imóvel que necessite de adaptações de pequena monta, desde que:

I – Sejam técnica e economicamente viáveis;

II – Não comprometam a finalidade da contratação;

III – possam ser executadas em prazo compatível com a necessidade da Administração;

IV – Estejam expressamente identificadas na proposta apresentada pelo interessado.

5.12. Da Avaliação Técnica

O atendimento às características previstas neste Capítulo será verificado mediante análise documental, vistoria técnica, avaliação mercadológica e demais diligências que a Administração considerar necessárias.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

5.13. O não atendimento a qualquer requisito considerado essencial poderá ensejar a desclassificação da proposta, mediante decisão técnica devidamente fundamentada.

5.14. O atendimento às características previstas neste Capítulo será analisado de forma conjunta e motivada pela Comissão de Avaliação, considerando a finalidade pública da contratação, a solução global apresentada pelo imóvel, a proporcionalidade entre eventuais adaptações necessárias e o interesse público envolvido, vedada a desclassificação por exigências meramente formais que não comprometam a utilização pretendida pela Administração.

CAPÍTULO VI
DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

6.1. Os interessados deverão apresentar proposta de disponibilização do imóvel, acompanhada da documentação exigida neste Edital, dentro do prazo estabelecido no Aviso de Chamamento Público.

6.2. A proposta deverá ser protocolizada perante a Secretaria Municipal de Transportes, no endereço: Av. Luiz Fernando de Oliveira Nancy, nº 37, Nancilândia, Itaboraí - RJ, ou encaminhada por meio eletrônico: transportes@itaborai.rj.gov.br.

6.3. As propostas deverão ser apresentadas em envelope lacrado, devidamente identificado com as seguintes informações:

I – Nome completo ou razão social do interessado;

II – CPF ou CNPJ;

III – endereço completo;

IV – Telefone e endereço eletrônico para contato;

V – Identificação do Chamamento Público;

VI – Indicação do imóvel ofertado.

6.4. A proposta deverá conter, no mínimo:

I – Identificação completa do proponente;

II – Qualificação do representante legal, quando houver;

III – endereço completo do imóvel;

IV – Descrição detalhada das características do imóvel;

V – área total do terreno e, quando existente, área construída;

VI – Indicação das instalações disponíveis;

VII – informação sobre a existência de infraestrutura de água, energia elétrica, drenagem, iluminação e instalações sanitárias;

VIII – descrição das condições de acesso ao imóvel;

IX – Declaração de disponibilidade do imóvel para futura locação;

X – Valor mensal pretendido para a locação;

XI – prazo de validade da proposta, observado o disposto neste Edital;

XII – indicação das adaptações eventualmente necessárias para utilização do imóvel pela Administração.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

XIII – inscrição imobiliária;

XIV – matrícula do imóvel;

XV - número da inscrição municipal;

6.5. Deverão acompanhar a proposta, sempre que disponíveis:

I – Fotografias recentes do imóvel;

II – Croqui, planta baixa ou planta de situação;

III – memorial descritivo;

IV – Coordenadas geográficas ou localização em aplicativo de mapas;

V – Outras informações que auxiliem na avaliação técnica do imóvel.

6.6. As propostas terão validade mínima de **120 (cento e vinte) dias**, contados da data final fixada para sua apresentação, podendo esse prazo ser prorrogado mediante concordância expressa do interessado.

6.7. Cada imóvel deverá ser objeto de proposta individualizada.

6.8. O mesmo interessado poderá apresentar propostas relativas a mais de um imóvel, desde que cada proposta seja apresentada separadamente e acompanhada da documentação correspondente.

6.9. A apresentação da proposta implica:

I – Conhecimento integral das condições estabelecidas neste Edital;

II – Aceitação das normas aplicáveis ao procedimento;

III – declaração de que o imóvel poderá ser disponibilizado para vistoria pela Administração;

IV – Autorização para realização de diligências destinadas à verificação das informações prestadas.

6.10. A Administração poderá solicitar, a qualquer tempo:

I – Documentos complementares;

II – Atualização de documentos vencidos;

III – esclarecimentos técnicos;

IV – Informações adicionais;

V – Retificação de erros materiais ou formais que não alterem o conteúdo da proposta.

6.11. As diligências destinadas ao saneamento de falhas formais não poderão resultar em inclusão de documento essencial inexistente na data de apresentação da proposta nem implicar alteração do objeto ofertado ou do valor originalmente proposto.

6.12. Serão desconsideradas propostas:

I – Apresentadas fora do prazo estabelecido;

II – Desacompanhadas dos documentos essenciais previstos neste Edital;

III – que contenham informações falsas ou incompatíveis com a realidade constatada em diligência ou vistoria;

IV – Cujo imóvel não se destine à finalidade prevista neste Chamamento Público.

6.13. A Administração poderá, mediante justificativa técnica, admitir o saneamento de falhas meramente formais, desde que preservados a isonomia



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

entre os participantes, a transparência do procedimento e a integridade das propostas apresentadas.

6.14. As propostas permanecerão juntadas aos autos do processo administrativo, independentemente de serem ou não selecionadas, passando a integrar o conjunto documental da fase preparatória da contratação.

6.15. A apresentação da proposta não assegura preferência na futura contratação, constituindo apenas manifestação de interesse em disponibilizar imóvel para avaliação pela Administração Pública.

CAPÍTULO VII

DA DOCUMENTAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NO CHAMAMENTO PÚBLICO

Seção I - Da Documentação do Interessado

7.1. A proposta deverá ser acompanhada da documentação necessária à identificação e qualificação do interessado, conforme sua natureza jurídica.

7.2. Quando o interessado for pessoa física, deverão ser apresentados:

I – Documento oficial de identificação com foto;

II – Cadastro de Pessoa Física – CPF;

III – comprovante de residência atualizado;

IV – Certidão de estado civil, quando necessária à comprovação da titularidade do imóvel;

V – Procuração, quando houver representante legal;

VI – Declaração de que possui legitimidade para disponibilizar o imóvel objeto da proposta.

7.3. Quando o interessado for pessoa jurídica, deverão ser apresentados:

I – Ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado e registrado, com suas alterações, quando houver;

II – Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

III – documento de identificação do representante legal;

IV – Instrumento de procuração, quando aplicável;

V – Documento comprobatório dos poderes de representação.

Seção II - Da Documentação do Imóvel

7.4. O interessado deverá apresentar documentação apta a demonstrar a regularidade jurídica do imóvel ofertado.

7.5. Constituem documentos mínimos:

I – Matrícula atualizada do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, emitida há, no máximo, 90 (noventa) dias;

II – Documento que comprove a propriedade, posse legítima ou outro direito que autorize a disponibilização do imóvel para locação;

III – inscrição imobiliária municipal;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

IV – Certidão negativa de ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias, quando aplicável;

V – Certidão municipal que demonstre a regularidade cadastral do imóvel, quando exigível;

VI – Documentação que demonstre a regularidade urbanística do imóvel, quando necessária à finalidade da contratação.

7.6. Sempre que existentes, deverão ser apresentados:

I – Planta baixa;

II – Planta de situação;

III – memorial descritivo;

IV – Fotografias atualizadas;

V – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou documento equivalente, quando exigível pela legislação;

VI – Licenças eventualmente necessárias ao funcionamento das atividades pretendidas.

Seção III - Das Declarações

7.7. O interessado deverá apresentar declaração de que:

I – Todas as informações prestadas são verdadeiras;

II – Possui legitimidade para disponibilizar o imóvel;

III – autoriza a realização de vistorias técnicas pela Administração;

IV – Compromete-se a manter as condições apresentadas durante o prazo de validade da proposta;

V – Tem ciência de que a apresentação da proposta não gera direito à contratação.

Seção IV - Das Disposições Gerais

7.8. A Administração poderá realizar diligências para confirmar a autenticidade da documentação apresentada, solicitar esclarecimentos e requisitar documentos complementares necessários à adequada instrução do processo.

7.9. A ausência de documento cuja emissão possa ser suprida mediante consulta eletrônica realizada pela Administração não implicará desclassificação imediata da proposta, podendo a Comissão realizar a respectiva consulta diretamente nos órgãos competentes.

7.10. Os documentos poderão ser apresentados em original, por cópia autenticada ou por cópia simples, hipótese em que poderão ser conferidos pela Comissão responsável pelo Chamamento Público.

7.11. Os documentos emitidos eletronicamente serão aceitos desde que permitam a verificação de sua autenticidade junto ao órgão emissor.

7.12. A Administração poderá admitir o saneamento de falhas formais ou materiais sanáveis na documentação apresentada, desde que não haja



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

alteração da proposta originalmente apresentada, nem violação aos princípios da isonomia, da impessoalidade e da transparência.

7.13. Verificada a falsidade de documento ou de declaração, a proposta será desclassificada, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas, civis e penais cabíveis.

7.14. A documentação apresentada integrará os autos do processo administrativo e será utilizada exclusivamente para fins de instrução do presente Chamamento Público e da eventual contratação, observada a legislação aplicável, especialmente a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD.

CAPÍTULO VIII

DA ANÁLISE E DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

Seção I - Da Comissão de Avaliação

8.1. As propostas apresentadas serão analisadas por Comissão designada pela autoridade competente, composta por servidores tecnicamente habilitados, à qual competirá proceder à análise documental, às diligências, às vistorias, à avaliação técnica dos imóveis e à elaboração de relatório conclusivo.

8.2. A Comissão poderá solicitar apoio técnico de outros órgãos ou entidades da Administração Pública, bem como de profissionais legalmente habilitados, sempre que necessário ao adequado exame das propostas.

Seção II - Da Análise Técnica

8.3. A análise das propostas observará o atendimento às exigências previstas neste Edital, no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e nos demais documentos integrantes da fase preparatória da contratação.

8.4. Serão avaliados, entre outros, os seguintes aspectos:

- I – localização do imóvel;
- II – facilidade de acesso às principais vias do Município;
- III – proximidade da sede da Secretaria Municipal de Transportes;
- IV – compatibilidade da área disponível com a necessidade administrativa;
- V – condições estruturais do imóvel;
- VI – estado geral de conservação;
- VII – segurança patrimonial;
- VIII – condições de acessibilidade;
- IX – infraestrutura disponível;
- X – necessidade de adaptações;
- XI – prazo estimado para disponibilização do imóvel;
- XII – compatibilidade do valor proposto com o mercado imobiliário;
- XIII – demais requisitos previstos neste Edital.

Seção III - Das Diligências

8.5. A Comissão poderá, a qualquer tempo:



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

- I – solicitar esclarecimentos aos interessados;
- II – requisitar documentos complementares;
- III – realizar consultas a órgãos públicos;
- IV – promover diligências;
- V – realizar inspeções e vistorias técnicas;
- VI – solicitar pareceres técnicos especializados.

8.6. As diligências destinam-se exclusivamente ao esclarecimento ou complementação da instrução processual, sendo vedada a alteração do objeto originalmente ofertado ou do valor inicialmente proposto.

Seção IV - Da Classificação das Propostas

8.7. Serão classificadas as propostas que atenderem às exigências deste Edital e demonstrarem aptidão para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Transportes.

8.8. A classificação observará o princípio da vantajosidade, avaliação conjunta dos aspectos técnicos, operacionais, econômicos e jurídicos do imóvel, não se restringindo exclusivamente ao menor valor de locação.

8.9. A Comissão elaborará relatório técnico circunstanciado contendo:

- I – descrição dos imóveis avaliados;
- II – análise individual de cada proposta;
- III – resultado das vistorias realizadas;
- IV – avaliação das condições de utilização;
- V – conclusão técnica quanto ao atendimento das necessidades da Administração;
- VI – recomendação fundamentada acerca da seleção do imóvel.

Seção V - Da Desclassificação

8.10. Será desclassificada a proposta que:

- I – deixar de atender às exigências essenciais previstas neste Edital;
- II – apresentar documentação falsa;
- III – conter informações incompatíveis com a realidade constatada em diligência;
- IV – ofertar imóvel incompatível com a finalidade pretendida;
- V – apresentar valor manifestamente incompatível com os preços de mercado, conforme avaliação mercadológica;
- VI – não permitir a realização das diligências ou vistorias necessárias.

Seção VI - Do Relatório Final

8.11. Concluídas as análises, a Comissão elaborará Relatório Final circunstanciado, contendo a classificação das propostas e a indicação do imóvel que, segundo critérios técnicos e de interesse público, apresentar maior adequação às necessidades da Administração.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

8.12. O Relatório Final será submetido à autoridade competente para apreciação, sem gerar, por si só, direito à futura contratação.

8.13. A Administração poderá deixar de selecionar qualquer dos imóveis apresentados caso conclua, mediante decisão fundamentada, que nenhum deles atende satisfatoriamente ao interesse público.

8.14. A seleção do imóvel nesta etapa não vincula a Administração à celebração do contrato, permanecendo a futura contratação condicionada ao atendimento dos requisitos legais, à disponibilidade orçamentária, à análise jurídica e à decisão motivada da autoridade competente.

CAPÍTULO IX

DAS VISTORIAS, DA AVALIAÇÃO TÉCNICA E DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS

Seção I - Das Vistorias

9.1. A Administração Pública realizará vistoria técnica nos imóveis cujas propostas atenderem aos requisitos preliminares previstos neste Edital, com a finalidade de verificar as condições físicas, estruturais, operacionais e de utilização do bem.

9.2. As vistorias serão realizadas por servidores designados pela autoridade competente, podendo contar com o apoio de profissionais especializados ou de outros órgãos da Administração, quando necessário. A Comissão poderá realizar mais de uma vistoria. A Matriz de Avaliação Técnica possui caráter orientativo, não substituindo a motivação individualizada da Comissão.

9.3. O interessado deverá assegurar livre acesso ao imóvel para realização das vistorias, inspeções, medições, registros fotográficos e demais verificações consideradas necessárias.

9.4. A impossibilidade injustificada de realização da vistoria por responsabilidade do interessado poderá ensejar a desclassificação da proposta.

Seção II - Da Avaliação Técnica

9.5. Durante a vistoria técnica serão avaliados, dentre outros, os seguintes aspectos:

I – localização e facilidade de acesso;

II – compatibilidade da área disponível com a necessidade da Secretaria Municipal de Transportes;

III – condições de circulação, estacionamento e manobra das viaturas;

IV – estado de conservação das edificações e instalações;

V – estabilidade, segurança e salubridade do imóvel;

VI – condições das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;

VII – infraestrutura disponível;

VIII – condições de acessibilidade, quando aplicáveis;

IX – necessidade de adaptações para utilização do imóvel;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

X – adequação às atividades operacionais da Secretaria Municipal de Transportes.

9.6. A Comissão poderá registrar fotografias, elaborar croquis, realizar medições e produzir todos os documentos técnicos que considerar necessários para subsidiar sua conclusão.

9.7. Ao término da vistoria será elaborado Relatório de Avaliação Técnica, contendo a descrição das condições verificadas, eventuais restrições identificadas e a conclusão quanto à aptidão do imóvel para atendimento da necessidade administrativa.

Seção III - Da Avaliação Mercadológica

9.8. Os imóveis considerados tecnicamente aptos serão submetidos à Avaliação Mercadológica, destinada à verificação da compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado imobiliário local.

9.9. A Avaliação Mercadológica será realizada por Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, por servidor tecnicamente habilitado ou por profissional legalmente habilitado designado pela Administração, observadas as normas técnicas aplicáveis.

9.10. O Laudo de Avaliação Mercadológica deverá conter, no mínimo:

- I – identificação do imóvel;
- II – metodologia utilizada;
- III – caracterização da região;
- IV – levantamento dos elementos comparativos;
- V – memória de cálculo, quando aplicável;
- VI – valor de mercado estimado para locação;
- VII – conclusão técnica.

9.11. A Administração poderá solicitar atualização da Avaliação Mercadológica sempre que houver alteração significativa das condições de mercado ou decurso de tempo que comprometa sua atualidade.

Seção IV - Das Diligências Complementares

9.12. A Administração poderá promover diligências complementares destinadas à confirmação das informações apresentadas, inclusive mediante consultas a órgãos públicos, concessionárias de serviços públicos, cartórios e demais entidades competentes.

9.13. Sempre que necessário, poderão ser solicitados documentos adicionais, esclarecimentos técnicos ou realização de nova vistoria.

Seção V - Das Disposições Finais

9.14. A aprovação do imóvel na vistoria técnica não implica sua seleção definitiva, permanecendo a escolha condicionada à análise conjunta dos aspectos técnicos, jurídicos, operacionais, econômicos e mercadológicos.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

9.15. A constatação de irregularidade superveniente ou de informação inverídica poderá acarretar a exclusão da proposta em qualquer fase do procedimento, mediante decisão fundamentada.

9.16. Os Relatórios de Vistoria Técnica e os Laudos de Avaliação Mercadológica integrarão os autos do processo administrativo e servirão de fundamento para a decisão da autoridade competente quanto à continuidade do procedimento e à eventual contratação.

9.17. A Comissão de Avaliação poderá utilizar, como instrumento de apoio à análise técnica, matriz de avaliação contendo critérios objetivos de pontuação relativos à localização, infraestrutura, estado de conservação, segurança, acessibilidade, necessidade de adaptações, capacidade operacional, valor da locação e demais aspectos considerados relevantes, sem prejuízo da motivação individualizada constante do Relatório Final.

CAPÍTULO X

DA SELEÇÃO DO IMÓVEL

Seção I - Da Conclusão dos Trabalhos da Comissão

10.1. Concluídas as etapas de análise documental, vistoria técnica, avaliação mercadológica e demais diligências necessárias, a Comissão elaborará Relatório Final circunstanciado, contendo a análise das propostas apresentadas e a indicação do imóvel que melhor atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Transportes. A classificação obtida neste Chamamento Público não gera cadastro de reserva nem ordem de preferência para futuras contratações.

10.2. O Relatório Final deverá conter, no mínimo:

- I – relação dos imóveis avaliados;
- II – síntese da documentação apresentada;
- III – resultado das vistorias realizadas;
- IV – conclusão da avaliação técnica;
- V – resultado da avaliação mercadológica;
- VI – justificativa da classificação das propostas;
- VII – recomendação quanto ao imóvel considerado mais adequado ao atendimento do interesse público.

Seção II - Da Seleção

10.3. A seleção observará critérios técnicos, operacionais, jurídicos e econômicos, considerando, de forma conjunta, a compatibilidade do imóvel com a necessidade administrativa, a localização, a infraestrutura disponível, as condições de conservação, a segurança, a necessidade de adaptações, a funcionalidade, a acessibilidade e a compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

10.4. A Administração Pública selecionará o imóvel que apresentar a solução global mais vantajosa para o atendimento do interesse público, não constituindo o menor valor ofertado critério exclusivo de decisão.

10.5. A classificação das propostas não gera direito adquirido à contratação, nem estabelece ordem obrigatória de celebração de contrato, constituindo apenas resultado da fase de prospecção e seleção.

Seção III - Da Homologação

10.6. O Relatório Final será submetido à apreciação da autoridade competente, que poderá:

- I – homologar o resultado do Chamamento Público;
- II – determinar a realização de diligências complementares;
- III – determinar a reavaliação das propostas;
- IV – revogar o procedimento por razões de interesse público devidamente motivadas;
- V – anular o procedimento quando constatada ilegalidade.

10.7. A homologação do resultado não implica obrigação de contratar, permanecendo a Administração vinculada à análise da conveniência, oportunidade, disponibilidade orçamentária e ao atendimento dos requisitos legais para a futura contratação.

Seção IV - Da Definição da Forma de Contratação

10.8. Após a homologação do resultado, o processo administrativo será encaminhado para manifestação dos setores técnicos competentes, da Assessoria Jurídica e da autoridade competente, visando à definição da forma de contratação aplicável ao caso concreto, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 134/2024, do Decreto Municipal nº 295/2023 e demais normas pertinentes.

10.9. Verificada, no caso concreto, a presença dos requisitos legais, poderá ser adotada a hipótese de contratação por inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante decisão devidamente motivada e instruída com os documentos exigidos pela legislação aplicável.

10.10. Caso a Administração conclua pela inadequação da hipótese de inexigibilidade ou identifique outra forma de contratação mais adequada ao interesse público e ao ordenamento jurídico, adotará o procedimento legal cabível, mediante decisão fundamentada.

Seção V - Das Disposições Finais

10.11. A Administração poderá deixar de selecionar qualquer dos imóveis apresentados caso conclua, mediante decisão técnica e administrativa devidamente motivada, que nenhum deles atende satisfatoriamente às necessidades institucionais.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

10.12. O resultado do Chamamento Público será divulgado no Diário Oficial do Município e no Portal Oficial da Prefeitura de Itaboraí, assegurada a publicidade dos atos administrativos, observadas as restrições legais relativas à proteção de dados pessoais.

10.13. Os documentos produzidos durante o procedimento integrarão os autos do processo administrativo e servirão de fundamento para eventual contratação.

CAPÍTULO XI
DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Seção I - Das Disposições Gerais

11.1. Dos atos praticados pela Comissão de Avaliação ou pela autoridade competente no âmbito deste Chamamento Público caberá recurso administrativo a ser encaminhado para o e-mail: transportes@itaborai.rj.gov.br, observado o disposto neste Capítulo.

11.2. Poderão ser objeto de recurso, dentre outros:

I – a inabilitação ou desclassificação de proposta;

II – o resultado da análise documental;

III – o resultado da avaliação técnica;

IV – o resultado da avaliação mercadológica, quando houver alegação de erro material ou de procedimento;

V – a classificação das propostas;

VI – a seleção do imóvel;

VII – os demais atos que possam afetar direitos ou interesses dos participantes.

Seção II - Da Interposição

11.3. O recurso deverá ser interposto por escrito, devidamente fundamentado, no prazo de **03 (três) dias úteis**, contados da publicação ou da ciência do ato recorrido.

11.4. O recurso deverá conter:

I – identificação do recorrente;

II – indicação do ato impugnado;

III – exposição clara e objetiva dos fatos;

IV – fundamentos jurídicos e técnicos;

V – pedido devidamente especificado;

VI – assinatura do interessado ou de seu representante legal.

11.5. Não serão conhecidos os recursos:

I – apresentados fora do prazo;

II – subscritos por pessoa sem legitimidade;

III – desacompanhados da devida fundamentação;

IV – manifestamente protelatórios.

Seção III - Da Análise dos Recursos



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

11.6. Recebido o recurso, a Comissão poderá:

- I – reconsiderar sua decisão, total ou parcialmente;
- II – encaminhá-lo à autoridade competente para julgamento.

11.7. Sempre que o recurso puder alterar o resultado do procedimento ou afetar direito de outro participante, será assegurada a apresentação de contrarrazões no prazo de **03 (três) dias úteis**, contado da respectiva intimação.

11.8. A autoridade competente decidirá o recurso mediante decisão motivada, observando os princípios da legalidade, da motivação, da razoabilidade, da proporcionalidade e do interesse público.

Seção IV - Dos Efeitos

11.9. Os recursos terão, em regra, efeito devolutivo.

11.10. A autoridade competente poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso quando verificar que a imediata continuidade do procedimento possa ocasionar prejuízo ao interesse público, à legalidade ou aos direitos dos participantes.

Seção V - Das Disposições Finais

11.11. O julgamento dos recursos será publicado no Diário Oficial do Município e disponibilizado no Portal Oficial da Prefeitura de Itaboraí, assegurada a transparência dos atos administrativos e observada a legislação de proteção de dados pessoais.

11.12. Após o julgamento dos recursos e o encerramento da fase recursal, o processo será encaminhado à autoridade competente para adoção das providências necessárias à continuidade da instrução processual e à definição da forma de contratação, na forma da legislação aplicável.

11.13. A interposição de recurso não gera direito à contratação nem impede que a Administração, mediante decisão fundamentada, revogue ou anule o procedimento, nas hipóteses legalmente previstas.

CAPÍTULO XII

DA CONTRATAÇÃO

Seção I - Das Disposições Gerais

12.1. Encerradas as fases de análise, julgamento, seleção e recursos administrativos, o processo será submetido à autoridade competente para decisão quanto à continuidade da contratação, observadas a conveniência administrativa, a oportunidade, a disponibilidade orçamentária e o atendimento dos requisitos legais.

12.2. A futura contratação observará a legislação vigente, especialmente a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Federal nº 8.245/1991, o Decreto Municipal nº 134/2024, o Decreto Municipal nº 295/2023 e demais normas aplicáveis.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

12.3. A definição da forma jurídica de contratação será precedida de manifestação técnica e jurídica, considerando os elementos produzidos durante o Chamamento Público e os requisitos exigidos pela legislação.

Seção II - Da Convocação do Interessado

12.4. Definida a forma de contratação e autorizada sua formalização, o interessado cujo imóvel tiver sido selecionado será convocado para apresentar, no prazo estabelecido pela Administração, a documentação atualizada necessária à instrução da contratação.

12.5. A Administração poderá solicitar a atualização de certidões, documentos registrares, fiscais, cadastrais ou quaisquer outros cuja validade tenha expirado ou cuja complementação seja necessária.

12.6. O interessado deverá manter todas as condições apresentadas durante o Chamamento Público até a assinatura do contrato.

Seção III - Da Negociação

12.7. Antes da formalização da contratação, a Administração poderá promover negociação que poderá ocorrer presencialmente ou por meio eletrônico com o interessado selecionado, visando à obtenção de condições mais vantajosas para o interesse público, especialmente quanto:

- I – ao valor mensal da locação;
- II – ao prazo contratual;
- III – às adaptações necessárias ao imóvel;
- IV – às condições de entrega do imóvel;
- V – às responsabilidades das partes.

12.8. A negociação deverá observar os limites estabelecidos pela Avaliação Mercadológica e os princípios da razoabilidade, economicidade, transparência e interesse público.

Seção IV - Da Formalização do Contrato

12.9. Atendidos os requisitos legais e concluída a instrução processual, será celebrado contrato administrativo de locação, observadas as condições previstas neste Edital, no Termo de Referência, na proposta apresentada, na legislação aplicável e na minuta contratual.

12.10. O contrato estabelecerá, dentre outros aspectos:

- I – objeto da locação;
- II – prazo de vigência;
- III – valor mensal da locação;
- IV – critérios de reajuste;
- V – obrigações das partes;
- VI – hipóteses de alteração contratual;
- VII – fiscalização contratual;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

- VIII – sanções aplicáveis;
IX – hipóteses de rescisão;
X – demais cláusulas exigidas pela legislação.

Seção V - Da Recusa ou Impossibilidade de Contratação

12.11. Caso o interessado convocado:

- I – desista da contratação;
 - II – deixe de apresentar a documentação exigida;
 - III – não comprove a manutenção das condições inicialmente apresentadas;
 - IV – recuse injustificadamente a assinatura do contrato;
 - V – deixe de atender às exigências legais para contratação;
- a Administração poderá deixar de contratar o imóvel selecionado, mediante decisão fundamentada.

12.12. Na hipótese prevista no item anterior, a Administração poderá:

- I – convocar outro interessado cuja proposta tenha sido considerada apta, observada a conveniência administrativa e a motivação da decisão;
- II – realizar novo Chamamento Público;
- III – adotar outro procedimento previsto na legislação vigente.

Seção VI - Das Disposições Finais

12.13. A seleção do imóvel não assegura direito subjetivo à contratação, constituindo etapa preparatória destinada à identificação da solução mais adequada ao atendimento do interesse público.

12.14. A Administração poderá, mediante decisão devidamente motivada:

- I – deixar de contratar o imóvel selecionado;
- II – revogar o procedimento por motivo de interesse público superveniente;
- III – anular os atos praticados quando constatada ilegalidade;
- IV – determinar novas diligências sempre que necessárias à adequada instrução do processo.

12.15. A contratação somente produzirá efeitos após a assinatura do contrato administrativo pelas partes e a publicação do respectivo extrato na forma da legislação vigente.

12.16. Os casos omissos serão resolvidos pela autoridade competente, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/1991, nos Decretos Municipais nº 134/2024 e nº 295/2023, bem como nos princípios que regem a Administração Pública.

12.17. A celebração do contrato ficará condicionada à existência de dotação orçamentária suficiente, à emissão da competente nota de empenho, quando cabível, e ao atendimento das exigências da legislação orçamentária e financeira aplicável.

CAPÍTULO XIII



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Seção I - Das Disposições Gerais

13.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscal de contrato formalmente designados pela autoridade competente, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável.

13.2. A gestão e a fiscalização contratual têm por finalidade assegurar o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelas partes, bem como garantir que a execução contratual atenda ao interesse público, observadas as condições estabelecidas no contrato, neste Edital e em seus anexos. Os relatórios de fiscalização poderão conter registros fotográficos.

Seção II - Do Gestor do Contrato

13.3. Compete ao gestor do contrato, dentre outras atribuições:

- I – acompanhar a execução global do contrato;
- II – coordenar a atuação do fiscal do contrato;
- III – promover a interlocução entre a Administração e o locador;
- IV – controlar os prazos contratuais;
- V – instruir os processos de alteração, prorrogação, reajuste, repactuação, revisão, rescisão e demais procedimentos relacionados à execução contratual;
- VI – elaborar relatórios gerenciais sempre que necessário;
- VII – adotar as providências necessárias ao saneamento de irregularidades verificadas durante a execução contratual.

Seção III - Do Fiscal do Contrato

13.4. Compete ao fiscal do contrato:

- I – acompanhar a utilização do imóvel pela Secretaria Municipal de Transportes;
- II – verificar a manutenção das condições que justificaram a contratação;
- III – inspecionar periodicamente as instalações;
- IV – registrar ocorrências relacionadas à execução contratual;
- V – comunicar imediatamente ao gestor do contrato qualquer irregularidade constatada;
- VI – solicitar ao locador a adoção das providências necessárias à correção de falhas de sua responsabilidade;
- VII – emitir relatórios de fiscalização sempre que necessário.

Seção IV - Das Obrigações Relativas à Fiscalização

13.5. O locador deverá permitir o acesso dos representantes da Administração ao imóvel sempre que necessário ao exercício das atividades de fiscalização.

13.6. O gestor e o fiscal poderão solicitar documentos, informações, esclarecimentos e providências necessárias ao adequado acompanhamento da execução contratual.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

13.7. Todas as ocorrências verificadas durante a execução do contrato serão registradas em expediente próprio, podendo ser utilizados relatórios, notificações, termos de vistoria, registros fotográficos e demais documentos pertinentes.

Seção V - Das Irregularidades

13.8. Constatada irregularidade na execução contratual, o locador será formalmente notificado para promover sua regularização no prazo fixado pela Administração, sem prejuízo da aplicação das medidas previstas no contrato e na legislação.

13.9. Persistindo a irregularidade ou verificado o descumprimento contratual, o gestor encaminhará relatório circunstanciado à autoridade competente para adoção das providências cabíveis, inclusive aplicação de penalidades, rescisão contratual ou demais medidas previstas na legislação.

Seção VI - Dos Relatórios

13.10. O gestor e o fiscal manterão registros atualizados da execução contratual, elaborando relatórios periódicos destinados a subsidiar a Administração na avaliação do desempenho da contratação.

13.11. Os relatórios de fiscalização integrarão os autos do processo administrativo correspondente e poderão subsidiar pedidos de reajuste, prorrogação, revisão, alteração contratual ou rescisão, conforme o caso.

Seção VII - Das Disposições Finais

13.12. A atuação do gestor e do fiscal do contrato não exclui nem reduz a responsabilidade do locador pelo cumprimento das obrigações assumidas no contrato.

13.13. O exercício da fiscalização pela Administração não implica aceitação tácita de irregularidades eventualmente existentes, permanecendo assegurado o direito de exigir sua correção a qualquer tempo, observado o contrato e a legislação aplicável.

13.14. A Administração poderá designar fiscais substitutos ou equipe de fiscalização sempre que a complexidade da contratação ou o interesse público assim o exigir.

13.15. A gestão e a fiscalização contratual observarão, além das disposições deste Edital, a Lei Federal nº 14.133/2021, os regulamentos municipais e as normas internas expedidas pelo Município de Itaboraí.

Seção VIII – Da Comunicação entre as Partes

Acrescentaria os seguintes dispositivos:

13.16. Toda comunicação entre a Administração e o locador relacionada à execução contratual deverá ocorrer, preferencialmente, por escrito, admitindo-se meio eletrônico que permita comprovação do envio e do recebimento.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

13.17. As notificações expedidas pelo gestor ou pelo fiscal do contrato deverão conter a descrição da ocorrência, o fundamento contratual ou legal, o prazo para manifestação ou regularização e a indicação das consequências decorrentes do eventual descumprimento.

CAPÍTULO XIV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Seção I - Dos Pedidos de Esclarecimento e da Impugnação ao Edital

14.1. Qualquer interessado poderá solicitar esclarecimentos acerca das disposições deste Edital ou apresentar impugnação aos seus termos, mediante requerimento fundamentado, dirigido à Comissão responsável pelo Chamamento Público, até **03 (três) dias úteis** antes da data fixada para o recebimento das propostas.

14.2. A Comissão apreciará os pedidos de esclarecimento e as impugnações, podendo solicitar manifestação dos setores técnicos ou da Assessoria Jurídica, quando necessário.

14.3. As respostas aos pedidos de esclarecimento e às impugnações serão divulgadas no Portal Oficial do Município e, quando cabível, no Diário Oficial do Município, passando a integrar este Edital para todos os fins. Qualquer alteração deste Edital será divulgada pelos mesmos meios utilizados para sua publicação, reabrindo-se os prazos quando a modificação afetar a formulação das propostas.

Seção II - Da Publicidade dos Atos

14.4. Os atos praticados no âmbito deste Chamamento Público serão divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), quando exigível pela legislação aplicável ao procedimento subsequente, no Diário Oficial do Município e no Portal Oficial da Prefeitura de Itaboraí, observado o princípio da publicidade e as restrições legais relativas à proteção de dados pessoais.

14.5. A divulgação dos atos observará a legislação vigente e garantirá ampla transparência ao procedimento.

Seção III - Da Contagem dos Prazos

14.6. Os prazos previstos neste Edital serão contados em dias úteis, excluindo-se o dia do início e incluindo-se o do vencimento, observado o calendário oficial do Município de Itaboraí.

14.7. Quando o vencimento ocorrer em dia sem expediente administrativo, o prazo será prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

Seção IV - Das Comunicações

14.8. As comunicações entre a Administração e os interessados poderão ocorrer por meio eletrônico, correspondência, publicação oficial ou outro meio que assegure a comprovação do envio e do recebimento, quando exigido.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

14.9. É responsabilidade do interessado manter atualizados seus dados cadastrais durante todo o procedimento.

Seção V - Da Proteção de Dados Pessoais

14.10. Os dados pessoais apresentados pelos participantes serão tratados exclusivamente para as finalidades relacionadas ao presente Chamamento Público e à eventual contratação, em conformidade com a Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD).

14.11. A Administração adotará as medidas necessárias para garantir a segurança, a confidencialidade e a integridade das informações pessoais tratadas no âmbito deste procedimento, observadas as hipóteses legais de publicidade dos atos administrativos.

Seção VI - Da Revogação e da Anulação

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

14.13. O procedimento poderá ser anulado, total ou parcialmente, quando constatada ilegalidade, assegurados o contraditório e a ampla defesa, quando cabíveis.

Seção VII - Dos Casos Omissos

14.14. Os casos omissos serão decididos pela autoridade competente, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/1991, nos Decretos Municipais nº 134/2024 e nº 295/2023, nos princípios que regem a Administração Pública e nas orientações jurídicas aplicáveis.

Seção VIII - Da Vinculação ao Instrumento Convocatório

14.15. Integram este Edital, para todos os fins de direito:

I – Estudo Técnico Preliminar – ETP;

II – Termo de Referência;

III – Mapa de Gerenciamento de Riscos;

IV – Matriz de Riscos Contratuais;

V – Modelo de Proposta;

VI – Modelos de Declarações;

VII – Minuta do Contrato Administrativo;

VIII – demais anexos que venham a compor o processo administrativo.

14.16. Os anexos possuem caráter complementar e vinculam a Administração e os participantes no que lhes for aplicável.

Seção IX - Da Vigência do Edital



**Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes**

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

14.17. O presente Edital produzirá efeitos a partir da data de sua publicação no Diário Oficial do Município e permanecerá vigente até a conclusão do procedimento administrativo correspondente.

Seção X - Do Foro

14.18. Fica eleito o foro da Comarca de Itaboraí, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir as questões oriundas deste Edital e da eventual contratação, ressalvadas as competências constitucionais e legais dos órgãos de controle e do Poder Judiciário.

14.19. A participação neste Chamamento Público implica a plena ciência e aceitação das condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos, bem como o compromisso do interessado de colaborar com as diligências necessárias à adequada instrução do processo administrativo, sem que isso gere direito adquirido à contratação ou a qualquer espécie de indenização.

Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- Anexo I – Modelo de Proposta de Disponibilização do Imóvel.
- Anexo II – Declaração de Legitimidade para Locação.
- Anexo III – Declaração de Veracidade das Informações.
- Anexo IV – Declaração de Ciência e Concordância com o Edital.
- Anexo V – Checklist da Documentação.
- Anexo VI – Modelo de Recurso Administrativo.
- Anexo VII – Minuta do Termo Contrato Administrativo de Locação de Imóvel.
- Anexo VIII – Matriz de Avaliação Técnica dos Imóveis.
- Anexo IX – Termo de Vistoria Inicial.
- Anexo X – Termo de Vistoria Fina.
- Anexo XI – Checklist de Inspeção Técnica.
- Anexo XII – Relatório de Avaliação Técnica.

Itaboraí, 21 de julho de 2026.

Marcelo dos Santos Figueiredo
Secretário Municipal de Transporte
Mat.: 51.608

**ANEXO I
MODELO DE PROPOSTA DE DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2026**

DADOS DO PROPONENTE



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

RG (quando pessoa física):

Representante Legal (quando pessoa jurídica):

Endereço:

Telefone:

E-mail:

DADOS DO IMÓVEL

Endereço completo:

Inscrição Imobiliária:

Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis:

Área do terreno:

Área construída:

Número de pavimentos:

Quantidade de salas:

Quantidade de sanitários:

Disponibilidade de energia elétrica:

Disponibilidade de água:

Sistema de drenagem:

Tipo de piso:

Tipo de fechamento do terreno:

Tipo de portão:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

☐ Murado

☐ Cercado

☐ Pavimentado

☐ Área para estacionamento

☐ Sala administrativa

☐ Banheiro

☐ Iluminação

☐ Fácil acesso

Outras características:

ADAPTAÇÕES NECESSÁRIAS

Descrever, caso existam.

VALOR DA PROPOSTA

Valor mensal pretendido:



**Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes**

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

R\$ _____
Prazo de validade da proposta: () 120 dias
() Outro: _____

DECLARAÇÃO

Declaro que as informações prestadas são verdadeiras e que o imóvel se encontra disponível para vistoria pela Administração.
Local e data.

Assinatura:

ANEXO II

**DECLARAÇÃO DE LEGITIMIDADE PARA LOCAÇÃO
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2026**

Eu,

CPF/CNPJ _____,
DECLARO, sob as penas da lei, que possuo legitimidade para disponibilizar o imóvel localizado à

para futura locação ao Município de Itaboraí, não existindo impedimento jurídico que inviabilize eventual contratação.
Declaro ainda que apresentarei toda a documentação comprobatória exigida pela Administração.

Local e data.

Assinatura:

ANEXO III

**DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2026**

Declaro, para todos os fins de direito, que:

- todas as informações constantes da proposta são verdadeiras;
- todos os documentos apresentados são autênticos;
- tenho ciência de que a falsidade de declaração sujeita o declarante às sanções administrativas, civis e penais cabíveis;
- autorizo a Administração a realizar diligências para confirmação das informações.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Local e data.

Assinatura:

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA COM O EDITAL
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2026

Declaro que:

- recebi integralmente o Edital;
- li todas as cláusulas;
- compreendi as exigências;
- concordo integralmente com todas as condições estabelecidas;
- comprometo-me a manter válidas todas as informações prestadas durante o procedimento.

Declaro ainda que tenho ciência de que:

- o Chamamento Público possui natureza exclusivamente prospectiva;
- a participação não gera direito subjetivo à contratação;
- a Administração poderá deixar de selecionar qualquer imóvel, mediante decisão fundamentada.

Local e data.

Assinatura:

ANEXO V
CHECKLIST DA DOCUMENTAÇÃO
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2026
DOCUMENTAÇÃO DO PROPONENTE

Documento	Sim	Não
Documento de identidade	☐	☐
CPF	☐	☐
CNPJ (quando PJ)	☐	☐
Contrato Social/Estatuto (PJ)	☐	☐
Procuração (quando houver)	☐	☐
Comprovante de residência/sede	☐	☐

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Documento	Sim	Não
Matrícula atualizada	☐	☐
Inscrição imobiliária	☐	☐
Documento de propriedade ou posse legítima	☐	☐
Planta baixa (quando existente)	☐	☐
Memorial descritivo (quando existente)	☐	☐
Fotografias do imóvel	☐	☐
Certidão de ônus reais (quando aplicável)	☐	☐
Certidão de regularidade municipal (quando exigível)	☐	☐

DOCUMENTAÇÃO DA PROPOSTA

Documento	Sim	Não
Proposta assinada	☐	☐
Valor da locação informado	☐	☐
Prazo de validade da proposta	☐	☐
Declaração de Legitimidade	☐	☐
Declaração de Veracidade	☐	☐
Declaração de Ciência do Edital	☐	☐

ANEXO VI

MODELO DE RECURSO ADMINISTRATIVO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2026

À COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

IDENTIFICAÇÃO DO RECORRENTE

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Representante Legal:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

ATO RECORRIDO

- () Análise documental
- () Avaliação técnica
- () Avaliação mercadológica



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

- () Classificação
() Seleção do imóvel
() Outro
Especificar:

DOS FATOS

DOS FUNDAMENTOS

DO PEDIDO

Diante do exposto, requer:

- () reforma da decisão;
() reconsideração;
() nova avaliação;
() realização de diligência;
() outro:

Nestes termos,
Pede deferimento.

Local e data.

Assinatura

ANEXO VII
MINUTA DO TERMO CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL
CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ____/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº _____

Termo de Contrato de Locação de
Imóvel que entre si celebram a
Secretaria Municipal de



**Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes**

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

**Transporte, como LOCATÁRIO e
_____, como LOCADOR(A), na
forma abaixo:**

O **MUNICÍPIO DE ITABORAÍ**, pessoa jurídica de direito público, com sede administrativa na Praça Marechal Floriano Peixoto, n.º 97, Centro, CEP 24800-165, nesta Cidade, representado neste ato, pelo Secretário Municipal de Transporte, devidamente inscrito no CNPJ sob o nº _____, através do Secretário, Sr. _____, brasileiro, casado, servidor público, domiciliado no mesmo endereço acima descrito para os fins deste contrato, inscrito no CPF sob nº _____, nomeado através da Portaria nº _____, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e do outro lado, _____, (**qualificação do locador(a)**) na qualidade de proprietária, doravante denominado **LOCADOR (A)**, em conformidade do que consta do processo administrativo nº ____/____, e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Municipal nº 134, de 29 de maio de 2024, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Chamamento Público nº xxx/2026, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço _____, bairro _____, no Município de Itaboraí _____, objeto da matrícula nº _____, do _____º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de _____, para sediar a locação de imóvel urbano destinado ao estacionamento, guarda e apoio operacional da frota oficial da Secretaria Municipal de Transportes do Município de Itaboraí, compreendendo área destinada ao estacionamento das viaturas, circulação interna, sala administrativa, instalações sanitárias e demais estruturas necessárias ao adequado funcionamento das atividades operacionais.

O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitarem-no

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Chamamento Público nº ____/2026,

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- ✓ obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- ✓ pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- ✓ obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- ✓ indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- ✓ instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- ✓ despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- ✓ constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

Manter durante toda a vigência contratual a propriedade, posse legítima ou outro título jurídico que legitime a locação do imóvel, comunicando imediatamente qualquer alteração que possa repercutir na execução do contrato;

Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo, quando aplicável;

Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza, no que for aplicável;

Compete ao LOCADOR realizar todas as manutenções estruturais necessárias ao imóvel, inclusive cobertura, muros, pisos estruturais, instalações hidráulicas permanentes e instalações elétricas fixas, ressalvados os danos causados pelo uso inadequado imputável ao LOCATÁRIO;

Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;



**Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes**

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se a:

Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

- ✓ salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- ✓ consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- ✓ limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- ✓ manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- ✓ manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- ✓ manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- ✓ pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- ✓ rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- ✓ reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado

Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando aplicável.

O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA, ENTREGA E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

A entrega do imóvel será precedida de vistoria conjunta realizada pelo LOCADOR e pelo LOCATÁRIO, oportunidade em que será elaborado e assinado o **Termo de Vistoria Inicial**, contendo a descrição detalhada do estado de conservação do imóvel, das instalações,



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

equipamentos eventualmente existentes e demais características relevantes.

O Termo de Vistoria Inicial integrará o presente Contrato para todos os efeitos legais, constituindo documento de referência para a verificação das condições do imóvel durante sua utilização e por ocasião de sua devolução.

Ao término da vigência contratual será realizada nova vistoria conjunta, da qual será lavrado o **Termo de Vistoria Final**, destinado à comparação com o Termo de Vistoria Inicial, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso normal do imóvel.

A entrega das chaves ocorrerá mediante assinatura do Termo de Vistoria Inicial, momento a partir do qual o LOCATÁRIO passará a exercer a posse direta do imóvel e terão início os efeitos financeiros do contrato, observado o disposto neste instrumento.

O Termo de Vistoria Inicial e o Termo de Vistoria Final constituem anexos integrantes deste Contrato, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de R\$ **[0,00] (valor por extenso)**, perfazendo o valor total de R\$ **[0,00] (valor por extenso)**.

As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA OITAVA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação, aplicável ao caso, mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa.

No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGPM de correção monetária.

O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O prazo de vigência do contrato será de(.....) meses, com início na data de(.....) e encerramento em(.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 134/2024, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- ✓ Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- ✓ Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- ✓ Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- ✓ Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de () dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 134/2024.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em / / (DD/MM/AAAA).

Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice (**Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

O reajuste será realizado por apostilamento.

Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

XXXX

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

O gestor e o fiscal do contrato serão formalmente designados por ato da autoridade competente, competindo-lhes acompanhar a execução contratual, realizar vistorias periódicas, registrar ocorrências e atestar a regular execução da locação.

O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas,



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES

Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante/locatário, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

Multa Moratória de **0,33%** (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, limitada a 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de () dias;

Multa Compensatória de **10%** (dez por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

Multa Compensatória **...% a ...%** do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **XX (XXXX)** dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.



**Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes**

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

A alteração social, cessão ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

- ✓ Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- ✓ Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- ✓ Indenizações e multas.

A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 11 do Decreto Municipal n. 134, de 2024.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Anticorrupção

As partes comprometem-se a observar integralmente a Lei n.º 12.846/2013, abstenendo-se da prática de qualquer ato de corrupção, fraude ou conduta lesiva à Administração Pública.

CLÁUSULA DÉCIMA VIGÉSIMA – LEI LGPD

As partes comprometem-se a observar a Lei Federal n.º 13.709/2018 (LGPD), utilizando os dados pessoais exclusivamente para a execução deste contrato e cumprimento das obrigações legais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO

Fica eleito o foro de Itaboraí, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Município de Itaboraí, __de _____de 2026

CHEFE DE GABINETE

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

TESTEMUNHAS

ANEXO VIII
MATRIZ DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DOS IMÓVEIS
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº _____

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço:

Proprietário:

Inscrição Imobiliária:

Matrícula:

Data da Vistoria: ____ / ____ / ____

Responsável pela Avaliação:

2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A Comissão atribuirá pontuação conforme os critérios abaixo:

Critério	Peso Máximo	Nota Obtida
Localização	15	
Acesso às principais vias	10	
Proximidade da SEMTRANS	10	
Área útil disponível	15	
Área para estacionamento das viaturas	15	
Estado de conservação	10	
Segurança do imóvel	10	
Infraestrutura existente	10	
Necessidade de adaptações	5	
Compatibilidade do valor proposto com o mercado	10	

TOTAL

100 PONTOS

3. CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO

3.1 Localização



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Excelente - 15 pontos
Muito boa - 12 pontos
Boa - 10 pontos
Regular - 5 pontos
Insatisfatória - 0 ponto

3.2 Acesso

Excelente acesso para entrada e saída de viaturas – 10 pontos
Bom – 8 pontos
Regular – 5 pontos
Ruim – 0 pontos

3.3 Proximidade da SEMTRANS

Até 500 metros – 10 pontos
Até 1 km – 8 pontos
Até 2 km - 5 pontos
Acima de 2 km – 0 pontos

3.4 Área Disponível

Atende integralmente – 15 pontos
Atende parcialmente – 8 pontos
Não atende – 0 pontos

3.5 Estacionamento

Permite manobra segura – 15 pontos
Permite pequenas restrições – 10 pontos
Exige adaptações – 5 pontos
Inadequado – 0 pontos

3.6 Estado de Conservação

Excelente – 10 pontos
Bom – 8 pontos
Regular – 5 pontos
Ruim – 0 pontos

3.7 Segurança

Murado
Portão
Iluminação
Monitoramento
Cada requisito poderá ser considerado na avaliação global, observando-se as características do imóvel.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

3.8 Infraestrutura

Energia -
Água -
Banheiro -
Sala administrativa -
Pátio -
Drenagem -
Iluminação –

A Comissão avaliará a adequação da infraestrutura às necessidades da Secretaria.

3.9 Necessidade de Adequações

Nenhuma – 5 pontos
Pequenas – 3 pontos
Grandes – 0 pontos

3.10 Valor da Locação

Compatível com o Laudo Mercadológico – 10 pontos
Ligeiramente superior – 5 pontos
Incompatível – 0 pontos

4. OBSERVAÇÕES DA COMISSÃO

5. REGISTRO FOTOGRÁFICO

(Anexar fotografias da fachada, área de estacionamento, salas, banheiros, acessos, muro, portões, instalações elétricas, hidráulicas e demais ambientes avaliados.)

6. CONCLUSÃO DA COMISSÃO

Após a análise técnica, vistoria in loco e avaliação dos critérios estabelecidos nesta Matriz, a Comissão conclui que o imóvel:

- ☐ Atende plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Transportes.
☐ Atende parcialmente às necessidades da Secretaria Municipal de Transportes.
☐ Não atende às necessidades da Secretaria Municipal de Transportes.

Pontuação Final: _____ / 100 pontos.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

7. RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

A Comissão:

- ☐ Recomenda a seleção do imóvel.
- ☐ Recomenda a seleção condicionada à realização das adaptações descritas no Relatório Técnico.
- ☐ Não recomenda a seleção do imóvel.

Justificativa:

8. ASSINATURA DA COMISSÃO

Nome	Cargo	Assinatura

ANEXO IX

MODELO DE TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº _____
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2026

TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL

Aos ____ dias do mês de _____ de _____, compareceram ao imóvel localizado à _____, os servidores abaixo identificados, designados pela Secretaria Municipal de Transportes, juntamente com o proprietário ou seu representante legal, para realização da Vistoria Inicial destinada à verificação das condições do imóvel ofertado.

I – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço:

Inscrição Imobiliária:



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Matrícula:

Proprietário:

Representante (se houver):

II – OBJETIVO DA VISTORIA

A presente vistoria tem por finalidade verificar as condições físicas, estruturais, operacionais e funcionais do imóvel, registrando seu estado de conservação na data da inspeção, servindo este Termo como documento integrante do procedimento administrativo e, posteriormente, da eventual contratação.

III – CONDIÇÕES VERIFICADAS

Área Externa

() Atende () Não atende

Observações:

Fechamento perimetral

() Atende () Não atende

Portão de acesso

() Atende () Não atende

Pavimentação

() Boa () Regular () Ruim

Drenagem

() Adequada () Necessita adequação

Iluminação

() Adequada () Inexistente

Energia Elétrica

() Funcionando () Não funcionando

Abastecimento de Água

() Adequado () Inexistente

Sala Administrativa



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Área aproximada:

_____m²

Estado de conservação:

☐ Excelente ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim

Banheiro

☐ Funcionando ☐ Necessita reparos

Instalações Hidráulicas

☐ Adequadas ☐ Necessitam reparos

Instalações Elétricas

☐ Adequadas ☐ Necessitam reparos

Estado Geral da Estrutura

☐ Excelente ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim

IV – REGISTRO FOTOGRÁFICO

Este Termo poderá ser acompanhado de registros fotográficos, plantas, croquis ou outros documentos técnicos que passarão a integrá-lo.

V – CONCLUSÃO

Após a vistoria, conclui-se que o imóvel:

☐ Está apto ao atendimento das necessidades da Administração.

☐ Está apto mediante pequenas adaptações.

☐ Não atende às necessidades da Administração.

Observações:

VI – ASSINATURAS

Comissão de Avaliação

Nome:

Matrícula:

Nome:

Matrícula:

Nome:

Matrícula:



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Proprietário/Representante:

Nome
CPF

ANEXO X

MODELO DE TERMO DE VISTORIA FINAL DO IMÓVEL
PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº _____
TERMO DE VISTORIA FINAL

Aos _____ dias do mês de _____ de _____, realizou-se a vistoria final do imóvel objeto do Contrato Administrativo nº _____.

I – IDENTIFICAÇÃO

Imóvel:

Contrato:

Locador:

II – FINALIDADE

Verificar o estado de conservação do imóvel ao término da locação, confrontando-o com o Termo de Vistoria Inicial.

III – ITENS VERIFICADOS

Área externa

() Conforme vistoria inicial () Alterada

Sala Administrativa

() Conforme () Alterada

Banheiro

() Conforme () Alterado

Instalações Elétricas

() Conforme () Alteradas

Instalações Hidráulicas

() Conforme () Alteradas

Pavimentação



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

() Conforme () Alterada

Muros e Portões

() Conforme () Alterados

Pintura

() Conforme () Alterada

Limpeza

() Adequada () Inadequada

IV – REGISTRO DE AVARIAS

Descrição:

V – CONCLUSÃO

Após comparação com o Termo de Vistoria Inicial, conclui-se que:

- () O imóvel foi devolvido nas mesmas condições.
() Existem desgastes naturais decorrentes do uso normal.
() Foram constatadas avarias que deverão ser objeto de providências.

VI – REGISTRO FOTOGRÁFICO

Anexar fotografias, quando houver.

VII – ASSINATURAS

Gestor do Contrato

Fiscal do Contrato

Locador

ANEXO XI

CHECKLIST DE INSPEÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº _____

CHECKLIST

IDENTIFICAÇÃO

Endereço:



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Data:

Servidor:

A - LOCALIZAÇÃO

- ☐ Região compatível
- ☐ Fácil acesso
- ☐ Próximo à SEMTRANS
- ☐ Boa circulação viária
- ☐ Área segura

B - TERRENO

- ☐ Área suficiente
- ☐ Terreno plano
- ☐ Pavimentado
- ☐ Boa drenagem
- ☐ Sem alagamentos
- ☐ Muro perimetral
- ☐ Portão adequado

C - INFRAESTRUTURA

- ☐ Energia elétrica
- ☐ Água
- ☐ Iluminação
- ☐ Instalações hidráulicas
- ☐ Instalações elétricas
- ☐ Rede de esgoto

D - EDIFICAÇÃO

- ☐ Sala administrativa
- ☐ Área mínima de 12 m²
- ☐ Banheiro
- ☐ Cobertura em bom estado
- ☐ Piso em boas condições
- ☐ Pintura adequada
- ☐ Ventilação
- ☐ Iluminação natural



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

E - SEGURANÇA

- ☐ Fechamento perimetral
- ☐ Controle de acesso
- ☐ Possibilidade de instalação de câmeras
- ☐ Boa visibilidade
- ☐ Estrutura segura

F - CONSERVAÇÃO

- ☐ Sem infiltrações
- ☐ Sem rachaduras estruturais
- ☐ Sem risco de desabamento
- ☐ Sem danos aparentes
- ☐ Boa conservação geral

G - ACESSIBILIDADE

- ☐ Acesso seguro
- ☐ Circulação adequada
- ☐ Condições de acessibilidade quando aplicável

H - DOCUMENTAÇÃO

- ☐ Matrícula atualizada
- ☐ Inscrição imobiliária
- ☐ Certidões apresentadas
- ☐ Regularidade jurídica
- ☐ Regularidade urbanística

I - CONCLUSÃO DA INSPEÇÃO

- ☐ Imóvel plenamente apto.
- ☐ Imóvel apto com pequenas adequações.
- ☐ Imóvel inapto.

Observações

ASSINATURAS

Servidor Responsável



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Nome:
Matrícula:
Assinatura:
Comissão de Avaliação:

ANEXO XII
MODELO DE RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL
PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº _____
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº ____/2026
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES – SEMTRANS
RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO

Processo Administrativo:
Chamamento Público: ____/2026
Data da Avaliação: ____/____/____
Comissão de Avaliação:
Portaria nº ____/2026

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço:

Bairro:

Inscrição Imobiliária:

Matrícula:

Área do Terreno:

_____m²

Área Construída:

_____m²

Proprietário:

CPF/CNPJ:

3. OBJETIVO

O presente Relatório tem por finalidade consolidar a análise técnica do imóvel ofertado no Chamamento Público destinado à prospecção e seleção de imóvel para estacionamento das viaturas oficiais e apoio às atividades operacionais da



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

Secretaria Municipal de Transportes, subsidiando a decisão da Administração quanto à adequação do imóvel às necessidades institucionais.

4. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Foram analisados, dentre outros, os seguintes documentos:

- ☐ Proposta de Disponibilização do Imóvel
- ☐ Matrícula Atualizada
- ☐ Inscrição Imobiliária
- ☐ Planta Baixa
- ☐ Memorial Descritivo
- ☐ Fotografias
- ☐ Certidões
- ☐ Declarações
- ☐ Demais documentos apresentados

Observações:

5. RESULTADO DA VISTORIA

Foi realizada vistoria técnica em / / , oportunidade em que foram verificadas as condições físicas, estruturais e operacionais do imóvel.

Constatou-se que:

- ☐ O imóvel atende plenamente às necessidades da Administração.
 - ☐ O imóvel atende parcialmente, dependendo de pequenas adaptações.
 - ☐ O imóvel não atende às necessidades da Administração.
-

6. ANÁLISE TÉCNICA

6.1 Localização

Avaliação:

- ☐ Excelente
- ☐ Boa
- ☐ Regular
- ☐ Insuficiente

Justificativa

6.2 Acesso Viário

- ☐ Excelente



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

- ☐ Bom
☐ Regular
☐ Insuficiente
Justificativa
-

6.3 Área Disponível

- ☐ Compatível
☐ Parcialmente Compatível
☐ Incompatível

Área útil para estacionamento:
_____m²

Capacidade estimada: _____viaturas

6.4 Sala Administrativa

Área: _____m²

- ☐ Adequada
☐ Necessita adaptações
☐ Inadequada
-

6.5 Banheiro

- ☐ Adequado
☐ Necessita reparos
☐ Inexistente
-

6.6 Infraestrutura

Item

Situação

- | | |
|-----------------------|---|
| Energia Elétrica | ☐ Adequada ☐ Inadequada |
| Água | ☐ Adequada ☐ Inadequada |
| Drenagem | ☐ Adequada ☐ Inadequada |
| Iluminação | ☐ Adequada ☐ Inadequada |
| Esgotamento Sanitário | ☐ Adequado ☐ Inadequado |
-

6.7 Estado de Conservação

- ☐ Excelente
☐ Bom
☐ Regular



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

☐ Ruim
Observações

6.8 Segurança

Foram verificados:

- ☐ Fechamento perimetral
 - ☐ Portão adequado
 - ☐ Boa iluminação
 - ☐ Condições para instalação de monitoramento
 - ☐ Controle de acesso
- Observações
-

6.9 Acessibilidade

- ☐ Atende
 - ☐ Atende parcialmente
 - ☐ Não atende
- Justificativa
-

6.10 Necessidade de Adequações

O imóvel necessita das seguintes adaptações:

Prazo estimado: _____ dias

Complexidade:

- ☐ Baixa
 - ☐ Média
 - ☐ Alta
-

7. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Laudo de Avaliação Mercadológica nº _____:

Valor proposto: R\$ _____

Valor de mercado: R\$ _____

Conclusão:

- ☐ Compatível
 - ☐ Acima do mercado
 - ☐ Abaixo do mercado
-



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

8. MATRIZ DE AVALIAÇÃO

Critério	Peso	Nota
Localização	25	_____
Área útil	15	_____
Conservação	15	_____
Segurança	15	_____
Infraestrutura	15	_____
Necessidade de adaptações	10	_____
Valor da locação	5	_____

Pontuação Total _____ / 100 pontos

9. ANÁLISE DE VANTAJOSIDADE

Considerando a documentação apresentada, os resultados da vistoria técnica, a avaliação mercadológica, a matriz de avaliação e os requisitos estabelecidos no Edital, conclui-se que o imóvel:

- ☐ Atende integralmente ao interesse público.
- ☐ Atende ao interesse público mediante pequenas adequações.
- ☐ Não atende ao interesse público.

Justificativa

10. CONCLUSÃO DA COMISSÃO

Após análise conjunta dos aspectos:

- jurídicos;
- técnicos;
- operacionais;
- estruturais;
- econômicos;
- mercadológicos;

a Comissão conclui que:

- ☐ Recomenda a seleção do imóvel.
- ☐ Recomenda a seleção condicionada às adaptações descritas neste Relatório.
- ☐ Não recomenda a seleção.

Fundamentação:



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Secretaria Municipal de Transportes

EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO SEMTRANS Nº 01/2026

11. DOCUMENTOS QUE INTEGRAM ESTE RELATÓRIO

Integram este Relatório, para todos os efeitos:

- ☐ Termo de Vistoria Inicial;
- ☐ Checklist de Inspeção Técnica;
- ☐ Registro Fotográfico;
- ☐ Planta Baixa;
- ☐ Memorial Descritivo;
- ☐ Laudo de Avaliação Mercadológica;
- ☐ Demais documentos técnicos.

12. ASSINATURAS

Comissão de Avaliação

Nome:

Cargo:

Matrícula:

Nome:

Cargo:

Matrícula:

Nome:

Cargo:

Matrícula:

De acordo:

Secretário Municipal de Transportes

Nome:

Matrícula:

Data: