



**EDITAL**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2025.**

Processo Administrativo nº5.243/2025

**1. DO OBJETO**

1.1. *Prospecção do mercado imobiliário em Nilópolis, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Secretária Municipal de Transportes, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.*

1.2. *As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.*

**2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO**

2.1. *A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar Unidades Administrativas da Secretária Municipal de Transportes atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado Rua pracinha wallace Paes Leme nº1508- centro Nilópolis, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades da Secretária Municipal de Transportes.*

2.2. *Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas externas da Secretária Municipal de Transportes em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da Secretária Municipal de Transportes.*

**3. DO FUNDAMENTO LEGAL**

3.1. *A locação obedecerá a:*

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.3. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.4. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

**4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

4.1. *Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.*



4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Municipal de Nilópolis – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

## 5. DO LEIAUTE

5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 30(trinta) dias, o locatário deverá disponibilizar arquiteto ou engenheiro que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto a Secretária Municipal de Transportes e a Prefeitura Municipal de Nilópolis, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.

5.2. O locatário fornecerá ao locador a leiautes contendo as seguintes informações:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

5.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações da Secretaria Municipal de Transportes.

5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

## 6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 17 horas, horário de Brasília, **do dia 03/07/202025**, no site <https://www.portaldecomprasnilopolis.com.br/home.jsf?windowId=91b>.

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, **60 (sessenta) dias**. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela comissão e será analisada e certificado pelo secretário da pasta solicitante quanto a decisão definitiva para a locação do imóvel, observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a pela comissão e será analisada e certificado pelo secretário da pasta solicitante quanto a decisão definitiva para a locação do imóvel, poderá solicitar documentações adicionais.



6.7. A Secretaria Municipal de Transportes disponibilizara um responsável para realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.8. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico <https://www.portaldecomprasnilopolis.com.br/home.jsf?windowId=91b>.

## 7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da **Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022**, será feito pela Secretaria Municipal de Habitação o responsável pela contratação do laudo, ou se será realizada por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU) será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Transportes, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Transportes o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Secretaria Municipal de Transportes.

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão *causa mortis*), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- l) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.



7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Secretaria Municipal de Transportes..

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

## 8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela Secretária Municipal de Transportes.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela Secretária Municipal de Transportes, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

## 9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. A Secretária Municipal de Transportes designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

## 10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. A Secretária Municipal de Transportes, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela Secretária Municipal de Transportes, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela Secretária Municipal de Transportes, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela Secretária Municipal de Transportes, salvo os desgastes naturais do uso normal.

## 11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso da Secretária Municipal de Transportes, precedido de vistoria do imóvel.



11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da Prefeitura Municipal de Nilópolis para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. A Secretária Municipal de Transportes pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

## 13. ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta;
- d) Anexo 4 – Minuta de Contrato;
- e) Anexo 5 – Termo de Referência;

Nilópolis, 16/06/2025

---

Nilton Marques Neto  
Mat. 20.353



**ANEXO 1**  
**QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL**

**1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL**

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela Secretaria Municipal de Transportes, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil entre (xx a xx) metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas do Município.
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Energia elétrica; b) saneamento; c) Serviço de Limpeza Urbana.
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos.
1.11	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município.
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.13	O imóvel deve estar localizado em área próxima à 1 (um) km, de distância da sede administrativa da prefeitura.
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público, nas proximidades da linha férrea e principais vias urbanas do Município objetivando o deslocamento de fácil acesso dos servidores e a população.



1.15	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.16	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.17	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.18	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.19	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.20	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.21	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.22	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.23	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI
1.24	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.

## 2 – REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL e ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção. No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.
2.3	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.4	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.5	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.6	O imóvel, no caso de edifício com mais de dois andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas.
2.7	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES**

2.8	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.9	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.10	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
2.11	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
2.12	Quantitativo de vagas de estacionamento a serem disponibilizadas exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo para o órgão ou entidade pública.



**ANEXO 2**  
**MODELO DE CREDENCIAL**

À Secretaria Municipal de Transportes

O(A) \_\_\_\_\_(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) \_\_\_\_\_, CPF (CNPJ) nº \_\_\_\_\_, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da cédula de identidade nº \_\_\_\_\_, da \_\_\_\_\_, e do CPF nº \_\_\_\_\_, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo órgão ou entidade pública, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do órgão ou entidade pública, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa \_\_\_\_\_ praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.



**ANEXO 3**  
**MODELO DE PROPOSTA**

À Secretaria Municipal de Transportes

Apresentamos ao órgão ou entidade pública proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do (órgão ou entidade pública), nos seguintes termos:

a) dados do imóvel: \_\_\_\_\_;

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ( ) noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);

c) total da área privativa: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) metros quadrados;

d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): ( \_ ) metros quadrados;

e) valor mensal do aluguel: R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);

f) valor mensal do condomínio: R\$ ( ) ; (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

g) valor do IPTU: R\$ \_\_\_\_\_ ( \_ );

h) Garagem: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) vagas privativas.

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível ao órgão ou entidade pública conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até xxx dias a contar da data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES**

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Fax:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Cargo/Função:

Carteira de Identidade:

Expedido por:

Nacionalidade

Estado Civil

Endereço:

Telefone:

Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES

**ANEXO 4**  
**QMINUTA DE CONTRATO Nº XX/20XX**

**PROCESSO Nº 5.243/25**

Contrato de locação não residencial que entre si fazem, como LOCADOR, o Sr. XXXXX XXXX, brasileiro, XXXX, XXXXX, portador da cédula de identidade nº. XXXXXXXXXXXXX e CPF nº. XXXXXXXXXXXXX e como LOCATÁRIO a Prefeitura Municipal de Nilópolis, Secretaria Municipal de Transportes, inscrito no CNPJ n.º 11.390.042/0001-00, sediado na Rua Pedro Álvares Cabral, 305 - Centro – Nilópolis/RJ, neste ato representado pelo Presidente Sr. XXXXXXXXXXX, brasileiro, casado, RG n.º XXXXXXXXXXXXX, CPF n.º: XXXXXXXXXXXXX, de agora em diante denominado simplesmente LOCATÁRIO, abaixo firmado ajustam a locação do imóvel à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nº XXX – XXXX – XXXXX - XXX, futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Secretária Municipal de Transportes, mediante as seguintes cláusulas e condições, tendo em vista autorização exarada no processo administrativo n.º 5.243/2025, amparado no Artigo 74 Inciso V da Lei nº 14.133/21, “Inexigibilidade de Licitação”, nos quais tem justo e contratado o seguinte:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO**

O objeto da presente FUTURA LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE UNIDADES ADMINISTRATIVAS DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES.

**CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO**

O prazo da presente locação é de XXXX (XXXX) meses, de XX/XX/XX à XX/XX/XX.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E REAJUSTE**

O valor ajustado para o presente aluguel é: XXXXXXX (XXXXXX) para o período de XX (XXXX) meses, que poderá sofrer reajustes anuais ou outra periodicidade se o Governo determinar, nos termos da Legislação vigente nas épocas próprias, será reajustado pelo IPCA ou outro que o venha substituir.

**CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO**

O pagamento será feito até o Xº dia útil, após o requerimento, diretamente ao Locador ou seu representante legal mediante ao requerimento devidamente protocolado administrativamente, devendo ser anexado cópia da Nota de Empenho e Contrato, o que deverá ocorrer após o Xº (quinto) dia do vencimento.

**CLÁUSULA QUINTA – CRÉDITO PELA QUAL CORRERÁ A DESPESA**

A presente despesa no valor constante na cláusula terceira correrá no presente exercício na função: 26, sub-função: 122, Programa: 0004: atividade: 2001, elemento da despesa: 3.3.90.36.00, conforme Nota de Empenho nº. XX/XX.

**CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS DA LOCATÁRIA**

Durante a vigência do presente contrato, as despesas com água, luz, correrão por conta do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO USO**

Destina-se a presente locação ao uso do LOCATÁRIO para atender a Secretaria Municipal de Saúde, autorizado pelo Sr. Secretário de Transportes.

A cessão da locação, a sublocação parcial ou total e o empréstimo do prédio dependem do consentimento prévio e expresso do LOCADOR, manifestado por escrito.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES**

O LOCATÁRIO assume a obrigação de manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação, asseio e higiene, bem como todas as instalações e serventias em perfeito estado de funcionamento, restituindo-o quando findo ou rescindido este contrato, tal como ora o recebe, sem o menor dano ou falta inclusive, fechaduras, trincos, chaves, vidros, torneiras, pinturas, instalações sanitárias, de água, luz, etc.

Assume também a obrigação de não modificar a estrutura e divisões do imóvel, salvo mediante consentimento prévio e escrito do LOCADOR, sob pena de poder este ao rescindir o contrato, exigir a



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES

reposição de tudo em seu estado anterior.

**O LOCATÁRIO** recebe o imóvel em perfeito estado, no que se refere ao revestimento, pintura, piso e demais instalações, correndo por sua conta, os reparos e demais obras tendentes a sua conservação, bem como as multas a que der causas, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos.

Caso o imóvel e suas instalações não forem restituídos nas condições aqui estabelecidas, inclusive com a negativa do DMAE demais encargos de responsabilidades do LOCATÁRIO, o aluguel continuará a correr até serem cumpridas todas as exigências contratuais e legais.

Obriga-se ainda o LOCATÁRIO, a satisfazer as suas próprias custas, todas as exigências das autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive a do Departamento de Saúde e Higiene do Trabalho, sem direito a qualquer indenização pelas obras que executar, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel locado, ficando a seu cargo todas as reparações previstas no Art. 1.206 (Caput e Parágrafo Único) do Código Civil, sem direito de exigir qualquer reembolso ou exercer retenção.

**O LOCADOR** se compromete se solicitada pelo LOCATÁRIO, a autorizar a colocação de painel ou anúncios luminosos, desde que seja respeitada a Lei que regulamenta a matéria.

É facultado ao LOCADOR, vistoriar o imóvel locado, sempre que o julgar necessário ou conveniente.

**CLÁUSULA NONA – RESCISÃO** – A rescisão das obrigações decorrentes do presente contrato se processará de acordo com o que estabelece o Art. 137 da Lei nº. 14.133/21.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA** – Os direitos da Contratante ficam assegurados, em caso de rescisão administrativa prevista na Lei nº. 14.133/21.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO** – A execução deste Contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por um representante e/ou comissão da Contratante, designado nos termos do Artigo 117 da Lei nº. 14.133/21.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CASOS OMISSOS**

Os casos omissos decorrentes da execução deste Contrato serão resolvidos de comum acordo entre as partes, em último caso, remetido à autoridade superior da Administração do contratante, para decidir tudo em restrita observância à Lei nº. 14.133/21.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - PUBLICAÇÃO**

O presente Contrato será publicado em extrato no D.O., a contar da data de sua assinatura, pelas partes, como determinado na Lei nº. 14.133/21, correndo as despesas por conta do Contratante.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO**

Em caso de demanda, à parte infratora ficará responsável pelas despesas, custas judiciais e honorários de advogados, estes desde já estipulados em 20% sobre o valor da causa. Fica eleito o foro da Comarca de Nilópolis – RJ, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E por estarem, assim ajustados, combinados e contratados, firmam e assinam o presente contrato, as partes LOCATÁRIO e LOCADOR, em quatro vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas de tudo cientes, para que surtam os legais efeitos de Direito.  
Nilópolis, 02 de Janeiro de 2024.

LOCATÁRIA: \_\_\_\_\_

LOCADOR: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES**

---



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NILÓPOLIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES**

**ANEXO 5**  
**TERMO DE REFERENCIA**



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Nilópolis, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Secretaria Municipal de Transportes, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

### 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria Municipal de Transportes, no cumprimento de suas atribuições legais e institucionais, necessita de espaço físico adequado para o pleno desenvolvimento de suas atividades administrativas e operacionais. Atualmente, o município não dispõe de imóvel próprio que atenda às condições mínimas de infraestrutura, segurança, acessibilidade e funcionalidade, comprometendo, assim, a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à população.

2.2. As atividades da Secretaria demandam instalações que comportem setores administrativos, atendimento ao público, fiscalização, controle operacional, garagem de veículos, almoxarifado e outros ambientes específicos, devidamente estruturados. A insuficiência ou inexistência de imóvel com essas características impacta diretamente na execução das políticas públicas de transporte, na gestão da mobilidade urbana, no planejamento logístico e nas ações de fiscalização e controle do sistema viário municipal.

2.3. Diante desse cenário, a contratação de imóvel adequado se faz imprescindível para garantir condições dignas de trabalho aos servidores, assegurar a integridade dos equipamentos públicos e, sobretudo, proporcionar um atendimento mais ágil, eficiente e de qualidade à população. Além disso, um espaço físico bem estruturado contribui para a melhoria dos processos internos, otimização dos recursos e cumprimento das metas institucionais da Secretaria.

2.4. Por estas razões, torna-se necessária e plenamente justificada a adoção das medidas necessárias para a obtenção, locação ou adequação de imóvel que atenda às necessidades estruturais e funcionais da Secretaria Municipal de Transportes.

### 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS:

#### 3.1. Localização

O imóvel deverá estar situado no município de Nilópolis, em local que possua fácil acesso a transporte público e boa circulação viária, visando garantir o deslocamento adequado de servidores, colaboradores e munícipes. Adicionalmente, o imóvel deverá estar localizado em um raio máximo de **1 km (um quilômetro)** de distância da Prefeitura Municipal de Nilópolis.

#### 3.2 Requisitos Estruturais Mínimos

O imóvel deverá atender, obrigatoriamente, às seguintes condições estruturais e operacionais:

- Área útil mínima de 600 m<sup>2</sup>, distribuída de forma a comportar adequadamente os setores administrativos, operacionais, de atendimento ao público e apoio técnico.
- Estrutura predial em boas condições de uso, sem infiltrações, rachaduras, comprometimento estrutural ou demais vícios construtivos que possam colocar em risco a integridade física dos ocupantes.
- Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, de acordo com as normas técnicas aplicáveis.



- Sistema de iluminação e ventilação natural e/ou artificial, que proporcione condições adequadas de salubridade e conforto.
- Acessibilidade garantida, conforme previsto na legislação vigente (Lei nº 10.098/2000 e normas técnicas da ABNT), incluindo rampas, sanitários adaptados e circulação interna livre de barreiras, de forma a atender pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos.
- Contar com infraestrutura para instalação de sistemas de comunicação, rede lógica, internet e telefonia.
- Ambientes internos devidamente separados, preferencialmente com divisórias, para acomodação de:
  - Salas administrativas;
  - Salas de fiscalização e controle;
  - Sala de atendimento ao público;
  - Recepção;
  - Banheiros (feminino, masculino e adaptado);
  - Copa/cozinha;
  - Almoxarifado;
  - Área técnica ou operacional,
  - Estacionamento interno ou externo, compatível com a demanda de veículos oficiais e de servidores.

### 3.3 Regularização Jurídica

- O imóvel deverá apresentar a devida regularização junto aos órgãos competentes, sendo exigidos, no mínimo, os seguintes documentos:
- Habite-se;
- Alvará de Funcionamento;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- Certidão de Regularidade do Imóvel (IPTU, Cadastro Municipal, etc.);
- Demais documentos que comprovem a regularidade da edificação, de acordo com as exigências legais e urbanísticas do município.

### 3.4 Quantitativos

- Quantidade de imóveis a serem contratados: 01 (um) imóvel;
- Área útil mínima requerida: 600 m<sup>2</sup>;
- Área recomendada: superior a 600 m<sup>2</sup>, desde que atenda às condições de funcionalidade, segurança, acessibilidade e viabilidade econômica.

## 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Apêndice I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

## 5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de Transportes, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Secretaria Municipal de



16

Transportes o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

## 6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. *A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.*

6.2. *Será aceita proposta que comprove o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.*

## 7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- 7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 7.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal 8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

## 8. PRAZOS

8.1. A Secretaria Municipal de Transportes poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 05 (cinco anos),

8.2. A Secretaria Municipal de Transportes pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta dias) ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

## 9. CRITÉRIO DE SUSTENTABILIDADE

9.1. No intuito de promover a responsabilidade socioambiental, a eficiência energética e a redução de impactos ambientais, o imóvel a ser locado deverá, preferencialmente, atender aos seguintes critérios de sustentabilidade:

9.2. **Eficiência Energética:** Disponibilidade de iluminação natural adequada em ambientes internos, complementada por sistemas de iluminação artificial com lâmpadas de LED ou equivalentes, que proporcionem menor consumo de energia elétrica.

9.3. **Ventilação e Conforto Térmico:** Ambientes com ventilação natural cruzada ou sistemas de climatização eficientes (aparelhos com selo Procel de eficiência energética ou similar), visando a redução do consumo energético.

9.4. **Uso Racional da Água:** Instalações hidráulicas dotadas de dispositivos economizadores de água, tais como torneiras com fechamento automático, válvulas de descarga com duplo acionamento e arejadores.



17

9.5. Gestão de Resíduos: Possibilidade de implementação de coleta seletiva, com espaços adequados para armazenamento temporário de resíduos recicláveis, orgânicos e rejeitos, de acordo com as diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

9.6. Materiais e Manutenção Sustentável: Preferência por materiais de acabamento e pintura com baixa emissão de compostos orgânicos voláteis (COV) e de fácil manutenção, que não gerem resíduos perigosos.

9.7. Acessibilidade Sustentável: Priorização de rotas acessíveis que favoreçam deslocamentos seguros e eficientes para pedestres, ciclistas e usuários de transporte coletivo, reduzindo o impacto da circulação de veículos individuais.

9.8. Localização Estratégica: A exigência de que o imóvel esteja situado em um raio máximo de 1 km da Prefeitura Municipal de Nilópolis contribui diretamente para a redução de deslocamentos longos, minimizando emissões de gases poluentes e promovendo uma mobilidade urbana mais sustentável.

## 10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

10.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Nilópolis, 10 de junho de 2025.



Nilton Marques Neto – matrícula nº. 20.353

Anexos:

I – Caderno de Especificações