



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro
Comissão Permanente de Licitação

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 005/2026

O DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – DETRAN/RJ, entidade dotada de personalidade jurídica de direito público interno, instituído sob a forma de Autarquia Estadual pelo Decreto-lei no 46/75, vinculado à Secretaria de Estado da Casa Civil, por meio do Decreto-lei no 47.251/20, inscrito no CNPJ sob o nº 30.295.513/0001-38, com sede nesta cidade na Av. Presidente Vargas, nº 817, na forma do disposto no processo administrativo SEI-150016/030356/2024, torna público este Edital de Chamamento Público para seleção de bem imóvel, que tem por finalidade a pesquisa de imóveis disponíveis para locação, comodato, doação, pelo Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro – DETRAN/RJ, no município de Belford Roxo/RJ, tudo conforme condições e especificações discriminadas a seguir e nos anexos deste Edital.

São partes integrantes do presente Edital:

- ANEXO I – Requisitos Mínimos do Bem Imóvel;
- ANEXO II - Modelo da Carta Proposta;
- ANEXO III - Modelo de minuta contratual para locação de imóveis, seguindo os padrões da PGE/RJ;
- ANEXO IV - Termo de Referência.
- ANEXO V – Modelo de minuta contratual para comodato de imóveis, seguindo o padrões da PGE/RJ.

O Edital encontra-se disponível no portal do DETRAN/RJ (www.detrان.rj.gov.br) para *download*, podendo ser também solicitado seu arquivo digital através do e-mail cpl@detrان.rj.gov.br ou diretamente na Comissão Permanente de Licitação do Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Vargas, 817/19º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ e telefone (21)2332-0319, mediante o pagamento da importância de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por folha, comprovado por meio de guia de depósito identificado na instituição financeira contratada pelo Estado do Rio de Janeiro (Banco Bradesco S/A), agência nº 6898, c/c nº 58-2, em favor do DETRAN/RJ.

O detalhamento das características necessárias ao imóvel, assim como os requisitos e critérios para seleção constam no Anexo I e no Termo de Referência, devendo ser integralmente observado juntamente com este instrumento convocatório.

A publicação do Edital ocorrerá no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP). Além disso, o Edital

será divulgado no sítio eletrônico do DETRAN/RJ (www.detran.rj.gov.br) e em jornal de grande circulação, bem como terá seu extrato publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro (DOERJ). Dúvidas sobre o Edital poderão ser sanadas através do e-mail cpl@detran.rj.gov.br "

1. DO OBJETO

1.1. O presente consiste na prospecção do mercado imobiliário no município de Belford Roxo, Região Metropolitana do Rio de Janeiro, nas modalidades de locação, comodato ou doação, para instalação de Unidades Administrativas do DETRAN/RJ, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados no Anexo I deste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender no Chamamento Público.

1.3. O presente chamamento público não implica obrigatoriedade de contratação.

2. DO OBJETIVO

2.1. O objetivo deste documento é fornecer subsídios para a definição das regras do Chamamento Público com a finalidade de escolha do bem imóvel mais adequado às instalações das Unidades de atendimento desta Autarquia estadual.

2.2 As especificações contidas neste Edital deverão contemplar as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender a este Chamamento Público.

2.3 O imóvel destinar-se-á a abrigar instalações físicas de Posto de Atendimento do DETRAN/RJ, com os serviços de Identificação Civil, Habilitação de Condutores, Posto de Vistoria Veicular e Serviço Auxiliar de Trânsito, pertencentes à estrutura deste Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro, cuja atividade é a responsabilidade pela política de trânsito do Estado do Rio de Janeiro no que se refere a veículos automotores, habilitação de condutores de veículos automotores, bem como expedir documentação de Identificação Civil, tendo como missão planejar, coordenar, fiscalizar, controlar e executar a política de trânsito, como também cumprir e fazer cumprir a legislação de trânsito no âmbito do Estado do Rio de Janeiro.

3. DA JUSTIFICATIVA PARA A EVENTUAL CONTRATAÇÃO

3.1 Esta proposta visa à implementação de procedimento prospectivo para a busca de imóvel que seja de fácil acesso à população local e adjacências, com capacidade de comportar de forma unitária no município

de Belford Roxo, os serviços ofertados pelo DETRAN/RJ afetos às suas Diretorias-Fins (PVV/HAB/DIC/SAT), fornecendo substanciais dados baseados em critérios técnicos, sem perder o foco do essencial princípio do interesse da coletividade, nos estudos de avaliação para a contratação de locação, comodato ou doação de bem imóvel, com o escopo de uma concebível tomada de decisão pela Administração Pública, nas pessoas de seus gestores, no sentido de escolha do imóvel mais adequado para os fins acima elencados.

A pesquisa que se pretende aqui viabilizar justifica-se pela necessidade premente de se encontrar um novo espaço físico para abrigar a representação da Autarquia no referido município da Região Metropolitana do Estado, tendo em vista que o imóvel que hoje abriga a unidade localizada na Av. Jorge Julio da Costa dos Santos, N° 200, Centro - Shopping Carrefour, foi requisitado pelos proprietários tendo-se esgotadas todas as possibilidades de negociação para a permanência do Posto naquele local.

3.2 Sendo assim, esta Divisão de Patrimônio preconiza a adoção do método articulado por meio do presente documento, pautado nos princípios da eficiência, economicidade e transparência, bem como na busca da impessoalidade dos atos de gestão pública para a demanda de locação, comodato ou doação de bem imóvel suscetível de contratação pela Autarquia, considerando a conveniência estabelecida para este ato, na procura de espaço físico para compor o aumento da capilaridade de atendimento à população de relevante município fluminense; posto que o município de Belford Roxo atualmente conta com população de 483.087 habitantes (População senso de 2022 – IBGE - <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/belford-roxo/panorama>) e ascendente procura pelos serviços desta Autarquia.

3.3 Não menos relevante, para além das alegações propostas, evidencia-se a Recomendação N° 006 do Relatório Final de Auditoria N° 142/2019 da Controladoria Geral do Estado do Rio de Janeiro – CGE/RJ, cujo conteúdo sugeriu à Autarquia que apresente normativos internos que regulamentem o processo de contratação de locação de imóveis, de modo que contemple como procedimento inicial, as reais necessidades do órgão e a finalidade da contratação por intermédio de estudos conclusivos de viabilidade socioeconômica da área demandada, considerando os custos de manutenção e implantação, para que o laudo de avaliação da proposta do imóvel esteja com embasamento técnico e mitiguem o risco de discricionariedade do ato administrativo.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A locação obedecerá ao disposto na Lei Federal nº. 8.245/1991, exceto nos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, para os quais aplicam-se a Lei Federal nº. 14.133/2021, Lei Estadual nº. 287/1979 e o Decreto Estadual nº. 48.816/2023, bem como as orientações previstas nos Enunciados da Procuradoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro sobre a matéria.

4.2 O comodato obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, exceto nos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, para os quais se aplicam a Lei Federal nº. 14.133/2021, Lei Estadual nº. 287/1979 e o Decreto Estadual nº. 48.816/2023, bem como as orientações previstas nos Enunciados da Procuradoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro sobre a matéria.

5. DO PRAZO DE LOCAÇÃO E OUTRAS MODALIDADES DE CONTRATO

5.1. O prazo de vigência do pretense contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado sucessivamente, com períodos determinados, desde que atendidos os requisitos da Lei nº 14.133/2021. E das demais modalidades contratuais o prazo será de 24 (vinte e quatro) meses com renovações sucessivas pelo mesmo período enquanto permanecer o interesse público. Este prazo encontra justificativa no fato de costumeiramente ser praticado em contratos de imóveis pactuados por esta Autarquia, tendo em vista a essencialidade dos serviços públicos prestados no local, a identidade geográfica do Detran/RJ na localidade/município e, o principal, os recursos e esforços despendidos que envolvem a desmobilização de uma unidade de atendimento ao cidadão. A pretensa locação, comodato, cessão ou doação terá como marco inicial de sua vigência a data da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

6. DOS REQUISITOS MÍNIMOS NECESSÁRIOS AO BEM IMÓVEL PRETENDIDO

6.1. O bem imóvel deverá ser adequado e atender ao que é demandado, segundo os parâmetros das especificações constantes do ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DO BEM IMÓVEL deste Chamamento, às quais foram apresentadas pela Diretoria de Engenharia do DETRAN/RJ.

6.2. Havendo interesse do DETRAN/RJ na locação do bem imóvel, este será submetido a Laudo de Avaliação, a ser realizado pelo setor técnico competente desta Autarquia com o intuito de se aferir o justo valor para a locação, em consonância com o disposto no inciso I do §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021.

7. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1. As propostas deverão conter:

- a) Identificação do proponente com nome, telefone e endereço eletrônico para contato;
- b) Descrição detalhada do bem imóvel e sua localização precisa com ponto(s) de referência(s);
- c) Estar acompanhada de cópias autenticadas:

* Do título ou documento que comprove propriedade ou posse mansa e pacífica do bem Imóvel;

* RG e CPF do(s) proprietário(s), se pessoa física;

* Contrato Social e cartão do CNPJ, se pessoa jurídica.

d) Certidão negativa de ônus reais que possam pesar sob o bem imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;

e) Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;

f) Declaração do proponente afirmando que entregará todos os documentos constantes no item 12 deste Edital (Habilitação), dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis, sob pena de perdas e danos, no caso de sua proposta vir a ser escolhida e o bem imóvel ser objeto de contratação. Ressalta-se que o prazo acima mencionado, poderá ser prorrogado por igual período, a critério da Administração;

g) Registro fotográfico do bem imóvel (áreas internas e externas);

h) Declaração do proponente afirmando que alugará o bem imóvel, livre de quaisquer ônus no ato da contratação e em condições de adequação às necessidades desta Autarquia.

8. DO PRAZO PARA ENTREGA DAS PROPOSTAS

8.1. O prazo para entrega das propostas será de 15 (quinze) dias úteis a partir da data de publicação do Edital no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), podendo ser prorrogável por igual período a critério da Administração.

9. DA VALIDADE DA PROPOSTA

9.1 A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da data de entrega da mesma, sendo que a ausência de menção à validade no corpo do texto da proposta implicará no prazo acima mencionado.

10. DO LOCAL DE ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS

10.1. As propostas deverão ser encaminhadas por meio do endereço eletrônico cpl@detran.rj.gov.br ou diretamente na Comissão Permanente de Licitação do Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Vargas, n 817/19º andar – Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20071-004, até às 16h30min, horário de Brasília, da data fixada no preâmbulo desse chamamento (PRAZO LIMITE PARA ENTREGA DAS PROPOSTAS). Em seguida, as propostas serão apreciadas pela Divisão de Patrimônio e pela Diretoria de Engenharia, selecionando aquela(s) que melhor atenda(m) ao interesse desta Autarquia e, por fim, seguirão para homologação da autoridade competente.

11. DA HABILITAÇÃO

11.1. Serão declaradas habilitadas as propriedades cujos requisitos atendam, ou que mais se aproximem do disposto neste chamamento e que obtiverem parecer positivo exarado pela Diretoria de Engenharia, sendo posteriormente homologado pela autoridade competente.

11.2. A habilitação não gera obrigação de contratação do objeto, sendo todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, laudos e demais emolumentos necessários à composição da proposta, em hipótese alguma passíveis de reembolso por esta Autarquia, correndo estes, por conta e risco do ofertante. Da mesma forma, a apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não produzirão direito a indenizações por parte da Administração Pública.

11.3. Poderão ser solicitados, a critério da Administração, os seguintes documentos atualizados para fins de contratação, além de outros que se fizerem necessários à habilitação da proponente:

11.3.1 PESSOA FÍSICA

✓ Certidão Negativa do IPTU.

- ✓ Certidão Enfitêutica.
- ✓ RGI do bem imóvel.
- ✓ Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do bem Imóvel.
- ✓ RG e CPF do(s) proprietário(s).
- ✓ Certidão de Casamento do(s) proprietário(s), quando houver.
- ✓ Comprovante de residência do(s) proprietário(s).
- ✓ Cópias de contas de consumo de serviços de água e energia elétrica.
- ✓ Certidão FUNESBOM.

11.3.2 PESSOA JURÍDICA

- ✓ Certidão Negativa em Dívida Ativa da Fazenda Federal.
- ✓ Certidão Negativa em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro e, em complemento a esta, a Certidão Negativa de Débitos perante a Fazenda Estadual.
- ✓ Certidão Negativa de Tributos Municipais.
- ✓ Certidão Negativa de Débito junto ao INSS e FGTS.
- ✓ Certidão Negativa do IPTU.
- ✓ Certidão Enfitêutica.
- ✓ Certidão Negativa do Cartório de Protesto.
- ✓ Certidão Negativa dos Feitos da Justiça do Trabalho.
- ✓ RGI do bem imóvel.
- ✓ Cópia autenticada do cartão de CNPJ.
- ✓ Documento comprovando a Remissão de Foros.
- ✓ Contrato Social da Sociedade Empresarial e suas alterações.
- ✓ Cópias de contas de consumo de serviços de água e energia elétrica.
- ✓ Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do bem imóvel.
- ✓ Certidão FUNESBOM.

12. DAS VISITAS TÉCNICAS E INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

12.1. O Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro - DETRAN/RJ, por seus servidores designados, reserva-se o direito de visitar os bens imóveis ofertados ou solicitar informações complementares. E para tanto, os interessados na contratação deverão fazer constar de suas propostas telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato que estejam plenamente capacitadas no sentido de elucidar ou dirimir eventuais dúvidas demandadas pelos agentes públicos.

13. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DA SELEÇÃO

13.1. As propostas serão analisadas pela Divisão de Patrimônio do DETRAN/RJ, 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.

13.2. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico do DETRAN/RJ.

14. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

14.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e identificando-se apenas um imóvel cujas características de instalações e localização atendam as necessidades da Administração Pública, poderá o DETRAN/RJ optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/2021, convocando o proprietário/procurador para dar início ao processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o de mercado.

14.2. Poderá ser aceita proposta, cujo bem imóvel possa ser adequado no prazo 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, a critério da Administração, para melhor atender às necessidades desta Autarquia, conforme descrito no Anexo I, sob responsabilidade e ônus do proponente, sendo que tal intenção já deverá fazer-se constar na proposta apresentada.

14.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender ao DETRAN/RJ, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização do certame licitatório.

14.4. O presente chamamento não implica a obrigatoriedade de contratação ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, tampouco daquela de menor valor estimativo.

14.5. O valor da proposta deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região, acrescido, se houver, da taxa condominial e demais custos incidentes, com suas

respectivas descrições detalhadas.

14.6. Havendo interesse do DETRAN/RJ na locação do bem imóvel, este será submetido a Laudo de Avaliação, a ser realizado pelo setor técnico competente desta Autarquia com o intuito de se aferir o justo valor para a locação, em consonância com o disposto no Art. 44, da Lei nº 14.133 /21.

15. DA CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO BEM IMÓVEL CASO SEJA CONTRATADO

15.1. O DETRAN/RJ obrigar-se-á a conservar o bem imóvel e a devolvê-lo, nas mesmas condições recebidas, em conformidade com o Laudo de Avaliação, onde estarão descritas as condições gerais do bem imóvel a época da assinatura do contrato, passando este a fazer parte integrante do mesmo, ressalvados neste caso, os desgastes naturais decorrentes do uso regular e condições climáticas da região em que se encontra o bem imóvel.

15.2. Quando demonstrado interesse na desocupação do bem imóvel, será feita uma avaliação das reformas necessárias a sua entrega, com a finalidade de, oportunamente e na conveniência da Administração, serem realizadas; ou então na forma de indenização substitutiva, na hipótese desta ser comprovadamente mais adequada ao interesse público, sendo providenciada, de imediato, a rescisão do contrato com o DETRAN/RJ e a entrega do bem imóvel por meio do Termo de Entrega das Chaves, interrompendo, desta forma, o pagamento do valor contratado e todos os encargos decorrentes da ocupação do bem imóvel.

16. DAS INFORMAÇÕES GERAIS

16.1. Mais informações poderão ser obtidas no horário das 09h:00m às 17h:00m (de segunda a sexta- feira), por meio da Comissão Permanente de Licitações DETRAN/RJ, através do Telefone: (21) 2332-0319.

Este Chamamento Público também poderá ser consultado e impresso através do portal do DETRAN/RJ (www.detran.rj.gov.br).

Rio de Janeiro, ___ de _____ de 2026.

ANEXO I

REQUISITOS MÍNIMOS DO BEM IMÓVEL

Área na ordem de aproximadamente 3.500 m² a 4.000 m² para que seja possível implementar o posto de vistoria para veículos de grande porte.

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação aos requisitos que as atividades deste Departamento de Trânsito, a proposta deverá conter, como condição

mínima para sua análise, os seguintes requisitos e informações para o Posto de Vistoria de BELFORDROXO :

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Cópia da quitação das 3 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.
1.3	O imóvel deve estar localizado em local de fácil acesso, em rua plana, pavimentada, não sujeita a alagamentos, atendida por serviços de iluminação pública, coleta de lixo, infraestrutura de transporte público e demais equipamentos urbanos.
1.4	<p>A área edificada deverá ocupar no máximo 10% do total do terreno. Obs.: Esta regra não se aplica às áreas de cobertura, quando houver.</p> <p>A área edificada deverá estar preferencialmente localizada próxima às arestas, o imóvel deverá possuir salas construídas de proximamente 350m² a 500m² no total, para compor salas de supervisão/técnicos, copa, arquivo, depósito, DML, sala de vigilante, atendimento e espera e setor de emplacamento.</p> <p>A edificação deverá possuir banheiros masculino e feminino, com tamanho apropriado para ser adaptado para uso de PcD, caso ainda não seja;</p>
1.5	Não serão aceitos compartilhamentos com áreas destinadas a residências, hotéis ou similares e próximo a hospitais.
1.6	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às necessidades do DETRAN RJ, conforme as características básicas elencadas acima, com a apresentação de plantas e Memorial Descritivo que indiquem a possibilidade de adequação, sem adicional aos valores apresentados para locação.
1.7	A área do terreno deve ser pavimentada, com cercamento (muro ou alambrado), com sistema de drenagem pluvial e esgoto, e revestimento do piso compatível para suportar a circulação de veículos de grande porte (sem carga);
1.8	No caso de áreas com cobertura(s), a(s) mesma(s) deverão ser abertas no mínimo em três dos quatro lados (considerando os testes de emissão de gases por ocasião da vistoria), pé direito livre de no mínimo 5 m, possuir sistema de drenagem, SPDA, sistema de iluminação e estar devidamente aterrada.
1.9	Comprovar a aprovação e regularidade da edificação de acordo com as normas técnicas e legislações pertinentes em todos os órgãos, instituições ou concessionárias responsáveis.

1.10	<p>O imóvel deve possuir área total de aproximadamente 3.500m² a 4.000m², incluindo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Adequação integral à Lei nº 10.098/2000 e à Norma de Acessibilidade - NBR 9050/2020. b) Portão(ões) de entrada/saída para veículos de grande porte; c) Reservatórios de água potável inferior e superior com sistema de bombeamento e controle de abastecimento para atender consumo médio diário de 200 pessoas por dia, além de atender imprevistos (falta de água) pelo período mínimo de 2 dias; d) Instalações elétricas e sistemas de iluminação adequados a cada ambiente, de acordo com a ABNT NBR 5410; e) Infraestrutura para telecomunicações (entrada e distribuição) <p>- a edificação deverá ter caixa central de entrada de cabos de telecom. Esta caixa deverá estar interligada à rede pública por eletroduto com diâmetro mínimo de duas polegadas (2"). Infraestrutura para distribuição de cabeamento estruturado de rede de dados para atender aproximadamente 30 (trinta) estações de trabalho;</p>
1.11	<p>Os acabamentos devem atender aos requisitos abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Pisos: Os pisos dos ambientes internos poderão ser de cerâmica, porcelanato, vinílicos ou granitos, com acabamentos lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso, com coeficiente de resistência a abrasão equivalente a PEI 5. Serão admitidos pisos do tipo elevado a fim de proporcionar flexibilidade para alterações de layout. Os pisos das áreas externas devem apresentar coeficiente de resistência a abrasão equivalente a PEI 5. Os pisos de áreas internas e áreas molhadas devem possuir características antiderrapantes que atendam a NBR 9050; b) Paredes / Divisórias: As paredes deverão apresentar superfícies livres de imperfeições. Os ambientes poderão ser delimitados com painéis de divisória ou drywall, com propriedades de isolamento acústico. As áreas molhadas deverão ser revestidas, com revestimento cerâmico ou outro material que resista a umidade; c) Tetos: Poderão ter acabamento em forro de gesso em placas, gesso acartonado, placas fibrominerais Isover da Saint Gobain ou equivalente. Nos ambientes de escritório e circulações deverão ser removíveis para facilitar a instalação e manutenção de sistemas de instalações elétricas, de rede e climatização, nos ambientes com rebaixo fixo devem prever "visitas" para viabilizar o acesso às instalações no entreforro; d) As esquadrias devem estar em perfeito estado, proporcionando total estanqueidade aos ambientes internos; <p>Os acessos devem possuir portas com sistemas de fechamento que garantam as condições de segurança adequadas.</p>

1.12	<p>Com relação às instalações elétricas, de rede e especiais deverão atender aos requisitos abaixo:</p> <p>a) Todos os ambientes deverão ter sistemas de iluminação com acionamento individualizado;</p> <p>b) As instalações elétricas deverão possuir as seguintes características:</p> <p>Disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS) de acordo com as exigências e recomendações técnicas da NBR 5410 e normas correlatas;</p> <p>Deverá ter, após a medição da concessionária de energia, quadro geral de baixa tensão de onde seja feita a distribuição de energia para os vários quadros elétricos;</p> <p>Observação¹: As capacidades mencionadas acima para os disjuntores consideram que o sistema de ar condicionado será constituído de equipamentos individuais, e serão alimentados, eletricamente, a partir dos respectivos quadros.</p> <p>Observação²: A capacidade de suporte de carga elétrica tem a ver com a quantidade de equipamentos usados, e no caso de ser superior à carga já disponibilizada, ficará no encargo do proprietário a adequação necessária.</p> <p>c) SPDA</p> <p>A edificação deve ser dotada de sistema de proteção contra descargas atmosféricas constituído dos subsistemas de captação, descida e malha de aterramento;</p> <p>d) Malha de aterramento</p> <p>A edificação deverá ser dotada de malha de aterramento e caixa com barra equipotencial de terra, onde deverão ser interligadas as malhas de aterramento existentes.</p>
1.13	<p>Com relação às instalações hidrossanitárias, o imóvel deverá contemplar:</p> <p>a) Louças sanitárias linha comercial, louças sanitárias de linha específica para os sanitários acessíveis, metais cromados, torneiras com temporizador;</p> <p>b) Sistema de divisórias sanitárias, portas com trancas nos boxes dos sanitários;</p> <p>c) Janelas para ventilação ou sistema de exaustão nos sanitários;</p> <p>d) Os reservatórios devem ser dimensionados para atendimento a uma população média de 200 pessoas por dia, além de atender imprevistos (falta de água) pelo período mínimo de 2 dias;</p> <p>Os reservatórios devem estar em perfeitas condições de uso comprovada através de laudo de potabilidade da água.</p>

ANEXO II

MODELO CARTA-PROPOSTA

Ao Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro – DETRAN/RJ,

Venho pela presente propor a locação do bem imóvel, (*Descrição detalhada do bem imóvel, se casa, loja, galpão com tamanho em m2*), situado à (*Rua, Avenida, Praça, Praia, Travessa, Estrada, Largo no, bairro com ponto de referência, município e UF*), dispondo das seguintes condições (rede de água, esgoto, energia elétrica etc.).

1 – O valor mensal proposto para custo do DETRAN/RJ pela locação do bem imóvel é de R\$ _____ (*valor por extenso*).

2 – Declaro que a locação deste bem imóvel, que será objeto de possível contratação pela Administração Pública, estará por ocasião do pretense pacto, livre e desembaraçado de quaisquer Ônus Reais ou Fiscais da responsabilidade do DETRAN/RJ.

3 – Esta Proposta é válida pelo prazo de _____ (*por extenso*) dias.

Obs.1: prazo mínimo 60 (sessenta) dias.

4 – Em anexo, os documentos constantes no Item 12 do Edital N° ____/2026.

5 – Não haverá no valor ofertado a incidência de qualquer outro ônus a ser imposto ao DETRAN/RJ, a exemplo de verbas relativas à corretagem.

Assinatura do Proponente
Identificação do Proponente
CPF ou CNPJ

Endereço / telefone para contato / e-mail

Nome e número de telefone de pessoa indicada pelo Proponente para acompanhar eventuais visitas ao bem imóvel ofertado.

Obs. 2: Anexar fotos.

Rio de Janeiro, ____ de _____ 2026.

ANEXO III

MODELO DE MINUTA-PADRÃO DETRAN/RJ PARA CONTRATOS DE ALUGUEL

Obs.: conforme normas estabelecidas pela PGE/RJ - acompanha Laudo de Avaliação do imóvel elaborado pela Autarquia

CONTRATO N° 000/ANO – DETRAN/RJ
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI FAZEM O DEPARTAMENTO DE
TRÂNSITO DO ESTADO DO RIO DE

O DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO ESTADO RIO DE JANEIRO, entidade dotada de personalidade jurídica de direito público interno, instituído sob a forma de Autarquia Estadual pelo Decreto-Lei nº 46/75, vinculada à Secretaria de Estado da Casa Civil, conforme Decreto nº 47.251, de 04 de Setembro de 2020, inscrito no CNPJ sob o nº 30.295.513/0001-38, com sede nesta cidade, na Av. Presidente Vargas, nº 817 – Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20.071-004, doravante designado DETRAN/RJ ou LOCATÁRIO, neste ato representado pelo seu Diretor de Administração e Finanças, _____ portador da Carteira de Identidade nº _____, expedida pelo _____, inscrito no CPF sob o nº _____, com Identidade Funcional nº _____ e (nome do locado), (endereço do locador) e (nº de documento), doravante designado LOCADOR, com fundamento no Processo SEI nº, que se regerá pelas disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei Estadual nº 287, de 04 de dezembro de 1979, e pelos demais normativos estaduais aplicáveis, todos disponíveis no endereço eletrônico redelog.rj.gov.br/redelog/legislacao-licitacoes/, resolvem celebrar o presente instrumento de Contrato, decorrente do instrumento convocatório nº ... <OU> Ato de Inexigibilidade de Licitação nº ..., mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

1.1 A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245/1991, salvo quanto aos aspectos relacionados às licitações ou contratações diretas e às formalidades administrativas, aos quais se aplica a Lei nº 14.133/2021, bem como pelas demais normas federais e estaduais aplicáveis e, subsidiariamente, pelas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

2.1 O objeto do presente Contrato é a locação do imóvel situado à, no Município de, com matrícula no Ofício de Registro de Imóveis sob o nº, com área de metros quadrados, conforme descrição contida no Laudo de Avaliação.

2.2 São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

2.2.1 Laudo de Avaliação;

2.2.2 Termo de Referência que embasou a contratação;

2.2.3 O instrumento convocatório, assim considerado o Edital de Licitação, ou o Ato de Inexigibilidade de Licitação, conforme o caso;

2.2.4 A Proposta do **LOCADOR**;

2.2.5 Termo de Entrega das Chaves acompanhado do Laudo de Vistoria Inicial;

2.2.6 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2.3 Havendo qualquer divergência entre as disposições deste instrumento e dos seus Anexos, como o Termo de Referência, prevalecerá o disposto no presente Contrato; sendo a divergência entre a Proposta e outro documento anexo, prevalecerá este.

CLÁUSULA TERCEIRA: PRAZO DA LOCAÇÃO E DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1 O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, a contar da data da divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas, sendo este também considerado o prazo da vigência do Contrato.

3.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de Entrega das Chaves, assinado por ambas as partes, precedido de vistoria do imóvel.

3.3 O LOCATÁRIO poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

3.4 O prazo de vigência do Contrato poderá ser prorrogado, mediante a celebração de termo aditivo, desde que comprovado que as condições e o valor do aluguel permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, devendo ser observado, ainda, o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) juntada de relatório que discorra sobre a execução do Contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b) juntada de justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c) manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d) comprovação de que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

3.4.1 A prorrogação do prazo de vigência do Contrato por termo aditivo deverá ser efetivada até o termo final do prazo contratual. A ocorrência da hipótese do art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991, não exclui a necessidade de formalização por termo aditivo, por prazo determinado, contado do termo final do prazo contratual original.

3.5 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

3.7 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do Contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3.7.1 Na hipótese da não observância do prazo estipulado no item 3.7, o prazo da locação se estenderá até 90 (noventa) dias, contado do recebimento da comunicação escrita do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1 O LOCADOR obriga-se a:

4.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita

observância das especificações de sua proposta;

4.1.2 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;

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

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

4.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

4.1.9 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

4.1.10 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;

4.1.11 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

4.1.12 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

4.1.13 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

4.1.14 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 este manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

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

4.1.16.1 obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

4.1.16.2 pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

4.1.16.3 obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

NOTA EXPLICATIVA:

No caso de o imóvel locado integrar condomínio, incluir os subitens 4.1.16.4 a 4.1.16.7 no item 4.1.16, bem como os itens 4.1.17 e 4.1.18 abaixo:

4.1.16.4 indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior

ao início da locação;

4.1.16.5 instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

4.1.16.6 despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

4.1.16.7 constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

4.1.17 Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

4.1.18 Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas.

CLÁUSULA QUINTA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1 O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

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

5.1.2 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;

5.1.2.1 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do **LOCADOR**, ressalvada a hipótese da cláusula oitava;

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

5.1.4 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;

5.1.4.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Laudo de Vistoria Final, feito na devolução do imóvel, serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

5.1.4.2 Quando da devolução do imóvel/espço físico, o **LOCATÁRIO** poderá efetuar pagamento, em substituição à sua recuperação, a título de indenização, com base no Laudo de Vistoria Final, a ser confrontado com o Laudo de Vistoria Inicial, 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.

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

5.1.6 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 art. 26 da Lei nº 8.245/1991;

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

5.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, não inseridas nesta vedação as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades, observados os itens 10.2 a 10.4 no que diz respeito a eventual indenização;

5.1.9 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**;

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

5.1.11 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 art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

5.1.12 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/espaço físico locado;

5.1.13 Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;

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

NOTA EXPLICATIVA:

No caso de o imóvel locado integrar condomínio, incluir os itens 5.1.15 e 5.1.16 abaixo:

5.1.15 Reembolsar o **LOCADOR** as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

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

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

5.1.16 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

CLÁUSULA SEXTA: ALUGUEL

6.1 O aluguel mensal será de R\$ (.....), valor fixado com base no Laudo de Avaliação prévia que instrui o processo de contratação.

6.2 O **LOCATÁRIO** reembolsará o **LOCADOR**, pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, as quotas de condomínio, taxas, prêmios de seguro contra incêndio, bem como o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, no prazo de 30 dias a contar da apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

6.3 O aluguel e os encargos previstos no item 4.2 serão calculados proporcionalmente e devidos entre o recebimento e a entrega das chaves.

6.3.1 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. A mesma proporção também será observada no encerramento do Contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.4 O aluguel e os encargos locatícios (ressalvado, quanto a estes, o procedimento previsto no item 6.2), serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária do **LOCADOR**, de nº, na Agência, Banco Bradesco, até o (.....) dia do mês subsequente ao vencido.

6.5 No caso de o **LOCADOR** estar estabelecido em localidade que não possua agência da instituição financeira contratada pelo Estado ou caso verificada pelo **LOCATÁRIO** a impossibilidade de o **LOCADOR**, em razão de negativa expressa da instituição financeira contratada pelo Estado, abrir ou manter conta corrente naquela instituição financeira, o pagamento poderá ser feito mediante crédito em

conta corrente de outra instituição financeira. Nesse caso, eventuais ônus financeiros e/ou contratuais adicionais serão suportados exclusivamente pelo LOCADOR.

6.6 O LOCADOR deverá encaminhar o documento de cobrança ou recibo locatício correspondente para pagamento ao, situada na, na cidade do, ou para o endereço eletrônico

6.7 Recebido o documento de cobrança ou recibo locatício, o órgão competente deverá verificar:

- a) a manutenção das condições de habilitação exigidas para a contratação; e
- b) se o LOCADOR foi penalizado com as sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com o poder público, observadas as abrangências de aplicação.

6.7.1 Constatando-se a situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa e especifique as provas que pretende produzir. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do LOCATÁRIO.

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

6.7.3 Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do Contrato, caso o LOCADOR não regularize sua situação.

6.8 O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contado do recebimento do documento de cobrança ou recibo locatício, podendo haver atraso nos 03(três) primeiros meses de contrato para o início dos pagamentos, sem qualquer ônus ao LOCATÁRIO.

6.9 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou recibo locatício, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

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

6.10.1 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.11 Na ocorrência de reajustamento do aluguel, na forma da cláusula sétima, o documento de cobrança ou recibo locatício deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do Contrato.

6.11.1 Havendo mora do LOCADOR no encaminhamento do documento de cobrança ou recibo locatício com o valor do aluguel já reajustado, o LOCATÁRIO deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

6.12 Em caso de mora do LOCATÁRIO no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados pro rata die.

CLÁUSULA SÉTIMA: REAJUSTAMENTO DO ALUGUEL

7.1 Após cada período de 12 (doze) meses de locação, será aplicado, sobre o aluguel vigente, reajuste de acordo com a variação do índice IGP-M e na sua ausência o IPCA.

7.1.1 O interregno mínimo de 1 (um) ano para o primeiro reajuste será contado da data da assinatura do Contrato.

7.1.2 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir da data do último reajuste.

7.2 Os efeitos financeiros do pedido de reajuste, que poderá ser veiculado pelo encaminhamento de fatura com o valor reajustado, serão contados do primeiro vencimento após o pedido, respeitada a anualidade.

7.3 O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

7.4 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.

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

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

CLÁUSULA OITAVA: UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 O imóvel locado poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direta ou Indireta do Estado do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA NONA: VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 O presente Contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício, pelo **LOCATÁRIO**, desse seu direito, obriga-se o **LOCADOR** a fazer constar a existência do presente Contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA: CONSERVAÇÃO, REPAROS E OBRAS

10.1 O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

- a) bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal; e
- b) restituí-lo, nos termos do item 5.1.4.

10.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou exercício do direito de retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.4 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: SEGUROS

11.1 Caberá ao **LOCADOR** manter segurado o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contra fogo que serão reembolsados, na forma do item 6.2.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

12.1 No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado por parte do **LOCATÁRIO**, poderá este, alternativamente:

- a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o **LOCADOR** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou
- b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que ao **LOCADOR** assista qualquer direito de indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: MORA E SUA PURGAÇÃO

13.1 O **LOCADOR** reconhece ao **LOCATÁRIO**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

14.1 Será aplicável multa compensatória de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto da previsão do item 6.11.

14.2 A incidência da sanção prevista neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3 O interessado será notificado para o pagamento da multa no prazo máximo de 90 (noventa) dias e, não havendo resposta, será providenciada a cobrança judicial.

14.4 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido por uma parte à outra, além da perda desse valor, a diferença será cobrada na forma do item 14.3.

14.5 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

14.6 Os débitos do **LOCADOR** para com a Administração contratante, resultantes de multa 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 QUINTA: VALOR DO CONTRATO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1 O valor global deste Contrato é de R\$ (.....).

15.2 As despesas com a execução do presente Contrato correrão à conta das seguintes dotações orçamentárias, para o corrente exercício de, assim classificadas:

Natureza da Despesa:

Fonte de Recurso:

Programa de Trabalho:

Nota de Empenho:

15.3 As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA FISCALIZAÇÃO

16.1 O modelo de gestão e a fiscalização, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento se submetem ao disposto no Termo de Referência anexo a este Contrato e no Decreto nº 48.817, de 24 de novembro de 2023.

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

16.3 O **LOCADOR** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: ALTERAÇÕES

17.1 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo.

17.2 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 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

18.1 O Contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes, excetuada a hipótese do art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991, na forma do item 3.4.1 da cláusula terceira.

18.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da **LOCADOR**, tratando-se de pessoa jurídica, não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o Contrato.

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

18.2.2 Tratando-se de pessoa física, no caso de falecimento do **LOCADOR**, a locação transmite-se aos herdeiros e sucessores.

18.3 O Contrato poderá ser extinto caso se constate que o **LOCADOR** mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade **LOCATÁRIA** ou com agente público que tenha desempenhado função na contratação 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 nº 14.133/2021).

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: REGISTRO, PUBLICAÇÃO E REMESSA AO TCE

19.1 Para os fins previstos nos arts. 576, §§ 1º e 2º, do Código Civil, 167, I, 3, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e 8º da Lei nº 8.245/1991, o **LOCATÁRIO**, promoverá no prazo de 20 (vinte) dias, a partir da data da assinatura do presente, o registro deste Contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

19.2 Após a assinatura do Contrato, o **LOCATÁRIO** deverá divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133/2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao [art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011](#), e publicar extrato da contratação no Diário Oficial do Estado, em atenção ao art. 2º, § 2º, da Lei nº 5.427, de 01 de abril de 2009.

19.3 A divulgação do Contrato e de seus aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, condição indispensável para sua eficácia, deverá ocorrer nos prazos estipulados pelo art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

19.4 O **LOCATÁRIO** deverá adotar as providências necessárias para dar conhecimento da contratação ao Tribunal de Contas do Estado.

19.5 Após a assinatura do presente instrumento contratual, em até 10 (dez) dias, deverá ser cientificado o órgão central do Sistema Estadual de Gestão de Patrimônio Imóvel - SIGEPAT, para efeitos do art. 6º, VIII, do Decreto nº 46.299, de 04 de maio de 2018.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

20.1 O **LOCADOR** já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: FORO

21.1 Fica eleito o foro central da cidade do Rio de Janeiro, Comarca da Capital, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente Contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais especial ou privilegiado que seja.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste Contrato, firmam as partes o presente instrumento, depois de achado conforme, em presença das testemunhas abaixo firmadas.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2026.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diretor Geral de Administração e Finanças – DETRAN/RJ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOCADOR.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Gestor do Contrato – Diretor(a) da Divisão de Patrimônio do DETRAN/RJ

Testemunhas:

1 – Nome:

Cart. de Ident. Nº:

CPF nº:

2 - Nome:

Cart. de Ident. Nº:

CPF nº:

ANEXO IV

TERMO DE REFERÊNCIA

O DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – DETRAN/RJ, entidade dotada de personalidade jurídica de direito público interno, instituído sob a forma de Autarquia Estadual pelo Decreto-lei no 46/75, vinculado à Secretaria de Estado da Casa Civil, por meio do Decreto-lei no 47.251/20, inscrito no CNPJ sob o nº 30.295.513/0001-38, com sede nesta cidade na Av. Presidente Vargas, nº 817, na forma do disposto no processo administrativo SEI-150016/030356/2024, torna público este Chamamento Público para seleção de bem imóvel, que tem por finalidade a pesquisa de imóveis disponíveis para locação, comodato ou doação, pelo Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro – DETRAN/RJ, no município de Belford Roxo, no interior do Estado do Rio de Janeiro, tudo conforme condições e especificações discriminadas a seguir e nos anexos do Edital de Chamamento.

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção no mercado imobiliário no município de Belford Roxo, Região Metropolitana do Rio de Janeiro, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados no Edital de Chamamento, com vistas à seleção de imóveis de terceiros para posterior e conveniente celebração de contrato de locação, comodato ou doação com o Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro.

2. DO OBJETIVO

2.1. O objetivo deste documento é fornecer subsídios para a definição das regras do Chamamento Público com a finalidade de escolha do bem imóvel mais adequado às instalações das Unidades de atendimento desta Autarquia estadual.

2.2 As especificações contidas neste Termo de Referência deverão contemplar as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender a este Chamamento Público.

2.3 O imóvel destinar-se-á a abrigar instalações físicas de Posto de Atendimento do DETRAN/RJ, com os serviços de Identificação Civil, Habilitação de Condutores, Posto de Vistoria Veicular e Serviço Auxiliar de Trânsito, pertencentes à estrutura deste Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro, cuja atividade é a responsabilidade pela política de trânsito do Estado do Rio de Janeiro no que se refere a veículos automotores, habilitação de condutores de veículos automotores, bem como expedir documentação de Identificação Civil, tendo como missão planejar, coordenar, fiscalizar, controlar e executar a política de trânsito, como também cumprir e fazer cumprir a legislação de trânsito no âmbito do Estado do Rio de Janeiro.

3. DA JUSTIFICATIVA PARA A EVENTUAL CONTRATAÇÃO

3.1 Esta proposta visa à implementação de procedimento prospectivo para a busca de imóvel que seja de fácil acesso à população local e adjacências, com capacidade de comportar de forma unitária no município de Belford Roxo, os serviços ofertados pelo DETRAN/RJ afetos às suas Diretorias-Fins (PVV/HAB/DIC/SAT), fornecendo substanciais dados baseados em critérios técnicos, sem perder o foco do essencial princípio do interesse da coletividade nos estudos de avaliação para a contratação de locação de bem imóvel, com o escopo de uma concebível tomada de decisão pela Administração Pública, nas pessoas de seus gestores, no sentido de escolha do imóvel mais adequado para os fins acima elencados.

3.2. A pesquisa que se pretende aqui viabilizar justifica-se pela necessidade premente de se encontrar um novo espaço físico para abrigar a representação da Autarquia no referido município da Região Metropolitana do Estado, tendo em vista que o imóvel que hoje abriga a unidade localizada na Av. Jorge Júlio da Costa dos Santos, N°200, Centro – Belford Roxo-RJ - Shopping Carrefour, foi requisitada pelos proprietários tendo-se esgotadas todas as possibilidades de negociação para a permanência do Posto naquele local.

3.3 Sendo assim, esta Divisão de Patrimônio preconiza a adoção do método articulado por meio do presente documento, pautado nos princípios da eficiência, economicidade e transparência, bem como na busca da impessoalidade dos atos de gestão pública para a demanda de locação de bem imóvel suscetível de contratação pela Autarquia, considerando a conveniência estabelecida para este ato, na procura de espaço físico para compor o aumento da capilaridade de atendimento à população deste relevante município fluminense; posto que o município de Belford Roxo atualmente conta com população de 483.087 habitantes (População senso de 2022 – IBGE - <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/belford-roxo/panorama>) e ascendente procura pelos serviços desta Autarquia.

3.4. Não menos relevante, para além das alegações propostas, evidencia-se a Recomendação nº 006 do Relatório Final de Auditoria nº 142/2019 da Controladoria Geral do Estado do Rio de Janeiro – CGE/RJ, cujo conteúdo sugeriu à Autarquia que apresente normativos internos que regulamentem o processo de

contratação de locação de imóveis, de modo que contemple como procedimento inicial, as reais necessidades do órgão e a finalidade da contratação por intermédio de estudos conclusivos de viabilidade socioeconômica da área demandada, considerando os custos de manutenção e implantação, para que o laudo de avaliação da proposta do imóvel esteja com embasamento técnico e mitiguem o risco de discricionariedade do ato administrativo.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. A locação obedecerá ao disposto na Lei Federal nº. 8.245/1991, exceto nos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, para os quais aplicam-se a Lei Federal nº. 14.133/2021, Lei Estadual nº. 287/1979 e o Decreto Estadual nº. 48.816/2023, bem como as orientações previstas nos Enunciados da Procuradoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro sobre a matéria.

4.2 O comodato obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, exceto nos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, para os quais se aplicam a Lei Federal nº. 14.133/2021, Lei Estadual nº. 287/1979 e o Decreto Estadual nº. 48.816/2023, bem como as orientações previstas nos Enunciados da Procuradoria-Geral do Estado do Rio de Janeiro sobre a matéria.

5. DOS REQUISITOS MÍNIMOS NECESSÁRIOS AO BEM IMÓVEL PRETENDIDO

5.1. O bem imóvel deverá ser adequado e atender ao que é demandado, segundo os parâmetros das especificações constantes do ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DO BEM IMÓVEL do Edital de Chamamento, às quais foram apresentadas pela Diretoria de Engenharia do DETRAN/RJ.

6. DA VALORAÇÃO DO BEM IMÓVEL

6.1. O valor da proposta deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região, acrescido, quando houver, da taxa condominial e demais custos incidentes, com suas respectivas descrições detalhadas.

6.2. Havendo interesse do DETRAN/RJ na locação do bem imóvel, este será submetido a Laudo de Avaliação, a ser realizado pelo setor técnico competente desta Autarquia com o intuito de se aferir o justo valor para a locação, em consonância com o disposto no inciso I do §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021.

7. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1. As pessoas jurídicas e/ou físicas interessadas no objeto deste chamamento deverão protocolar Carta Proposta preenchida, conforme modelo constante no Anexo II do Edital de Chamamento. A Carta deverá estar firmada pelo próprio interessado ou seu representante legal designado por instrumento legal válido (ato constitutivo, contrato social ou procuração). Além disso, deverá apresentar os documentos abaixo:

a) Identificação do proponente com nome, telefone e endereço eletrônico para contato;

b) O imóvel deverá estar devidamente identificado quanto:

- À sua exata localização no município;
- À distância, em quilômetros, em que o imóvel se encontra de vias urbanizadas;
- Ao tipo de via e condições do logradouro (via duplicada, via de mão dupla, via de mão única, tipo de pavimentação) em que se encontra;
- À oferta de vagas de estacionamento ao longo da via nas proximidades do imóvel (inexistente, em um dos lados da via ou em ambos os lados da via, se gratuito ou pago);
- À disponibilidade próxima (indicar a distância) de cabeamento em fibra ótica para acesso a rede de internet.
- À disponibilidade de serviços e transportes públicos nas proximidades.

c) Estar acompanhada de cópias autenticadas:

- Do título ou documento que comprove propriedade ou posse mansa e pacífica do bem Imóvel;
- RG e CPF do(s) proprietário(s), se pessoa física;
- Contrato Social e cartão do CNPJ, se pessoa jurídica.

d) Certidão negativa de ônus reais que possam pesar sob o bem imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;

e) Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;

f) Declaração do proponente afirmando que entregará todos os documentos constantes no item 12 do Edital de chamamento (Habilitação), dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis, sob pena de perdas e danos, no caso de sua proposta vir a ser escolhida e o bem imóvel ser objeto de contratação. Ressalta-se que o prazo acima mencionado, poderá ser prorrogado por igual período, a critério da Administração;

g) Registro fotográfico do bem imóvel (áreas internas e externas);

h) Declaração do proponente afirmando que alugará o bem imóvel, livre de quaisquer ônus no ato da contratação e em condições de adequação às necessidades desta Autarquia.

8. DO PRAZO PARA ENTREGA DAS PROPOSTAS

8.1. O prazo para entrega das propostas será de 15 (quinze) dias úteis a partir data de publicação do resumo do Edital de Chamamento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), podendo ser prorrogável por igual período a critério da Administração.

9. DA VALIDADE DA PROPOSTA

9.1 A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, contados da data de entrega da mesma, sendo que a ausência de menção à validade no corpo do texto da proposta implicará no prazo acima mencionado.

10. DO LOCAL DE ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS

10.1. As propostas deverão ser encaminhadas por meio do endereço eletrônico cpl@deTRAN.rj.gov.br ou diretamente na Comissão Permanente de Licitação do Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Vargas, n 817/19º andar – Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.071-004, até às 16h30min, horário de Brasília, da data fixada no preâmbulo desse chamamento (PRAZO LIMITE PARA ENTREGA DAS PROPOSTAS). Em seguida, as propostas serão apreciadas pela Divisão de Patrimônio e pela Diretoria de Engenharia, selecionando aquela(s) que melhor atenda(m) ao interesse desta Autarquia e, por fim, seguirão para homologação da autoridade competente.

11. DA HABILITAÇÃO

11.1. Serão declaradas habilitadas as propriedades cujos requisitos atendam, ou que mais se aproximem do disposto neste chamamento e que obtiverem parecer positivo exarado pela Diretoria de Engenharia, sendo posteriormente homologado pela autoridade competente.

11.2. A habilitação não gera obrigação de contratação do objeto, sendo todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, laudos e demais emolumentos necessários à composição da proposta, em hipótese alguma passíveis de reembolso por esta Autarquia, correndo estes, por conta e risco do ofertante. Da mesma forma, a apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não produzirão direito a indenizações por parte da Administração Pública.

11.3. Poderão ser solicitados, a critério da Administração, os seguintes documentos atualizados para fins de contratação, além de outros que se fizerem necessários à habilitação da proponente:

11.3.1 PESSOA FÍSICA

- ✓ Certidão Negativa do IPTU.
- ✓ Certidão Enfitêutica.
- ✓ RGI do bem imóvel.
- ✓ Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do bem Imóvel.
- ✓ RG e CPF do(s) proprietário(s).
- ✓ Certidão de Casamento do(s) proprietário(s), quando houver.

- ✓ Comprovante de residência do(s) proprietário(s).
- ✓ Cópias de contas de consumo de serviços de água e energia elétrica.
- ✓ Certidão FUNESBOM.

11.3.2 PESSOA JURÍDICA

- ✓ Certidão Negativa em Dívida Ativa da Fazenda Federal.
- ✓ Certidão Negativa em Dívida Ativa da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro e, em complemento a esta, a Certidão Negativa de Débitos perante a Fazenda Estadual.
- ✓ Certidão Negativa de Tributos Municipais.
- ✓ Certidão Negativa de Débito junto ao INSS e FGTS.
- ✓ Certidão Negativa do IPTU.
- ✓ Certidão Enfitêutica.
- ✓ Certidão Negativa do Cartório de Protesto.
- ✓ Certidão Negativa dos Feitos da Justiça do Trabalho.
- ✓ RGI do bem imóvel.
- ✓ Cópia autenticada do cartão de CNPJ.
- ✓ Documento comprovando a Remissão de Foros.
- ✓ Contrato Social da Sociedade Empresarial e suas alterações.
- ✓ Cópias de contas de consumo de serviços de água e energia elétrica.
- ✓ Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do bem imóvel.
- ✓ Certidão FUNESBOM.

12. DAS VISITAS TÉCNICAS E INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

12.1. O Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro - DETRAN/RJ, por seus servidores designados, reserva-se o direito de visitar os bens imóveis ofertados ou solicitar informações complementares. E para tanto, os interessados na contratação deverão fazer constar de suas propostas telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato que estejam plenamente capacitadas no sentido de elucidar ou dirimir eventuais dúvidas demandadas pelos agentes públicos.

13. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

13.1. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas, observadas a conveniência e oportunidade da contratação pela Administração, levará em consideração, em especial, a sua localização, condições de acessibilidade e o valor pretendido para a futura locação.

13.2. Localização do imóvel será avaliada de acordo com a sua circunvizinhança, disponibilidade de infraestrutura, serviços próximos e transportes públicos, ou considerando-se o menor trajeto por vias urbanizadas (asfaltadas), em quilômetros, desconsiderando-se as frações menores que 100m (0,1 km).

13.3. As distâncias entre o imóvel e os trajetos serão verificadas por meio do site <http://maps.google.com.br>, ou, caso se entenda necessário, confirmadas *in loco*, por meio de diligências a serem realizadas pela Comissão Julgadora.

13.4. Acessibilidade do imóvel: será avaliada de acordo com o tipo de via, com a oferta de serviços, transportes públicos e vagas de estacionamento ao longo da via nas proximidades do imóvel. O imóvel deverá atender aos princípios do desenho universal e garantir a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em suas dependências e serviços, tendo como referência o estatuto da pessoa com deficiência e as normas de acessibilidade.

13.5. Proposta de valor para locação: o proponente deverá indicar o valor global mensal pretendido para a locação, bem como por m² (metro quadrado) de área, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do imóvel com adaptações, se necessário.

13.6. Em caso de multiplicidade de propostas, o DETRAN/RJ poderá utilizar, como critério de escolha, a proposta que se apresentar como a de mais rápida implementação e também a proposta que atenda, integralmente, mais requisitos previstos no Anexo I do Edital de Chamamento – Requisitos Mínimos do Bem Imóvel.

14. DA CAPACIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

14.1. Os interessados deverão comprovar, por meio de documentos contábeis, fiscais e/ou bancários, disporem de capacidade econômico-financeira para a adaptação do imóvel, se for o caso, para fins de utilização pelo DETRAN/RJ, conforme especificado no Anexo I do Edital de Chamamento.

15. DA ESCOLHA DO BEM IMÓVEL MAIS ADEQUADO

15.1. O presente chamamento não implica a obrigatoriedade de contratação ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, tampouco daquela de menor valor estimativo, reservando-se o Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro – DETRAN/RJ o direito, na pessoa da Diretora da Divisão de Patrimônio da Diretoria de Engenharia desta Autarquia, de optar pelo bem imóvel que melhor atenda ao interesse público nos parâmetros exigidos para a prestação dos serviços da Autarquia, em observância ao ditame do Art. 44, X, da Lei nº 14.133/21, bem como por optar em não contratar nenhum dos bens imóveis ofertados, em função de oportunidade, conveniência e circunstâncias da Administração.

15.2. Poderão ser aceitas propostas, cujos bens imóveis possam ser adequados no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, a critério da Administração, para melhor atender às necessidades desta Autarquia, conforme descrito no Anexo I do Edital de Chamamento, sob a responsabilidade e ônus do proponente, sendo que tal intensão já deverá fazer-se constar na proposta apresentada.

15.3. A Pré-Qualificação e a Classificação de proponente não geram quaisquer direitos subjetivos a sua seleção ou futura contratação, prestando-se, apenas, a indicar à Administração os proponentes que poderão ser convocados, entre outros motivos, para:

- a) conhecimento dos pressupostos fáticos e técnicos que deverão ser considerados para a elaboração dos projetos de adaptação no imóvel proposto, caso necessário;
- b) ratificação ou retificação da pretensão do custo do aluguel por m² (metro quadrado);
- c) ratificação das condições jurídico-fiscais e viabilidade econômico-financeira de execução das adaptações do imóvel no prazo delimitado no Edital de Chamamento;
- d) assinatura deste Termo de Compromisso.

15.4. A não ratificação das condições jurídico-fiscais e viabilidade econômico-financeira inicialmente propostas para a execução das adaptações do imóvel no prazo delimitado pela Administração, bem como a proposição de custo de aluguel incompatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, importará a desqualificação da proposta e a desclassificação desse proponente, promovendo-se a convocação do seguinte e, assim, sucessivamente.

16. PRAZO DE RECURSOS

16.1. Da análise da documentação e da decisão quanto à pré-qualificação, classificação e seleção de proponente caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da confirmação do recebimento da mensagem eletrônica que intimou o interessado/proponente da decisão ou do primeiro dia útil seguinte ao seu envio, o que ocorrer primeiro.

16.2. Intimados da interposição de recurso, os demais proponentes poderão apresentar contrarrazões, também no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

17. DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DA SELEÇÃO

17.1. O resultado desta seleção de bem imóvel será publicado no portal do DETRAN/RJ (www.detran.rj.gov.br) e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP). Oportunamente, poderá ser convocado o seu proprietário/procurador para prática dos demais atos inerentes à formalização do pacto administrativo, na forma de lei específica, caso a Administração encontre o bem imóvel pretendido, caso contrário divulgará nota informando que as propostas ofertadas não atenderam às exigências desta Autarquia.

18. DA LOCAÇÃO

18.1. A locação futura somente será efetuada se o valor ofertado atualizado mantiver-se compatível com os preços do mercado para o m² (metro quadrado), levando-se em consideração os valores de locações do DETRAN em outros municípios em circunstâncias similares, bem como os preços praticados perante outros órgãos públicos ou empresas comerciais locais ou na região.

18.2. O contrato de locação ou comodato, conforme ANEXO III e V do Edital de Chamamento - Modelo de minuta contratual para locação/comodato de imóveis, somente será firmado se a documentação referente à propriedade ou direito de uso do imóvel perante o Registro de Imóveis, para fins de locação com a Administração, estiver em nome dos locadores.

18.3. Para a locação competirá ao proprietário comprovar as seguintes providências:

- Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e o Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio do imóvel.
- Carta de Habite-se do imóvel.
- Averbação de construção(ões) no Registro de Imóveis.

18.4. A contratação da locação deverá contemplar um prazo de carência de no mínimo 02 (dois) meses contados da data da efetiva disponibilidade do imóvel, considerando a necessidade de o DETRAN/RJ proceder a eventuais adaptações nas instalações, necessárias à sua ocupação e imediato funcionamento.

19. DO PRAZO DE LOCAÇÃO E OUTRAS MODALIDADES CONTRATUAIS

19.1. O prazo de vigência do pretense contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado nos termos descritos em legislação específica. As demais modalidades contratuais terão prazo de 24(vinte e quatro) meses, *podendo ser prorrogado sucessivamente, com períodos determinados, desde que atendidos os requisitos da Lei nº 14.133/2021*. Este prazo encontra justificativa no fato de

costumeiramente ser praticado em contratos de locação de imóveis pactuados por esta Autarquia, tendo em vista a essencialidade dos serviços públicos prestados no local, a identidade geográfica do Detran/RJ na localidade/município e, o principal, os recursos e esforços despendidos que envolvem a desmobilização de uma unidade de atendimento ao cidadão. A pretensa locação terá como marco inicial de sua vigência a publicidade do ato registrada no Portal Nacional de Contratações Públicas.

20. DA CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO BEM IMÓVEL CASO SEJA CONTRATADO

20.1. O DETRAN/RJ obrigará-se a conservar o bem imóvel e a devolvê-lo, nas mesmas condições recebidas, em conformidade com o Laudo de Avaliação, onde estarão descritas as condições gerais do bem imóvel a época da assinatura do contrato, passando este a fazer parte integrante do mesmo, ressalvados neste caso, os desgastes naturais decorrentes do uso regular e condições climáticas da região em que se encontra o bem imóvel.

21.2. Quando demonstrado interesse na desocupação do bem imóvel, será feita uma avaliação das reformas necessárias a sua entrega, com a finalidade de, oportunamente e na conveniência da Administração, serem realizadas; ou então na forma de indenização substitutiva, na hipótese desta ser comprovadamente mais adequada ao interesse público, sendo providenciada, de imediato, a rescisão do contrato com o DETRAN/RJ e a entrega do bem imóvel por meio do Termo de Entrega das Chaves, interrompendo, desta forma, o pagamento do valor contratado e todos os encargos decorrentes da ocupação do bem imóvel.

22. DA COMISSÃO JULGADORA

22.1. Administração nomeará comissão para julgamento das propostas apresentadas.

23. DAS INFORMAÇÕES GERAIS

23.1. Mais informações poderão ser obtidas no horário das 09:00h às 17:00h (de segunda a sexta-feira), por meio da Comissão Permanente de Licitação do DETRAN/RJ, através do Telefone: (21) 2332-0319.

Este Chamamento Público também poderá ser consultado e impresso através do portal do DETRAN/RJ (www.detran.rj.gov.br).

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2026.

ANEXO V

MINUTA PADRÃO

CONTRATO DE COMODATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (DETRAN/RJ) COMO COMODATÁRIO E A _____, COMO COMODANTE, NA FORMA ABAIXO:

O DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, entidade dotada de personalidade jurídica de direito público interno, instituída sob a forma de Autarquia Estadual pelo Decreto-lei nº 46/75, vinculado à Secretaria de Estado da Casa Civil por força do Decreto Estadual nº 47.251/2020, de 04 de setembro de 2020, inscrito no CNPJ sob o nº 30.295.513/0001-38, com sede nesta cidade na Av. Presidente Vargas, nº 817 - Centro - Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20071-004, neste ato representado pelo seu Presidente, Carlos Eduardo Sarmento da Costa, com Identidade Funcional nº XXXX, na qualidade de **COMODATÁRIO**, doravante designado simplesmente **DETRAN/RJ** e a _____, situada na _____, inscrita no CNPJ nº _____ neste ato representada por _____, conforme atos constitutivos da empresa <OU> procuração apresentada nos autos, doravante designado simplesmente **COMODANTE**, considerando o que consta do **Processo Administrativo nº _____**, pactuam o presente **CONTRATO DE COMODATO**, que se regerá pela legislação aplicável, em especial, artigos 579 a 585 do Código Civil, Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei estadual nº 287/79, e, ainda, pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto do presente contrato é a ocupação pelo **DETRAN/RJ**, a título gratuito e com exclusividade, do imóvel situado _____, do qual o **COMODANTE** é legítimo senhor e possuidor, encontrando-se o referido imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, e registrado no Cartório do Registro de Imóveis do ____ Ofício da Comarca de _____, sob o nº ____ na matrícula nº _____, às fls.____, do Livro ____.

Parágrafo único – O estado de conservação do imóvel encontra-se descrito no laudo de vistoria que constitui anexo ao presente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste comodato destinar-se-á, exclusivamente, à _____, ficando vedada a sua utilização em destinação diversa da aqui estabelecida sem a concordância prévia e expressa do **COMODANTE**, vedada, ainda, a cessão ou transferência do contrato pelo **DETRAN/RJ**, no todo ou em parte.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

O prazo do presente comodato é de __ anos, com o início do prazo de vigência ocorrendo com a publicação no PNCP, em forma de extrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, com períodos determinados, desde que atendidos os requisitos da Lei nº 14.133/2021, assim convindo ao interesse público e por iniciativa das partes, através de termo aditivo.

CLAÚSULA QUARTA – DA DOAÇÃO DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS AO DETRAN/RJ

Havendo doação de mobiliário ao DETRAN/RJ, estes deverão ser inventariados e detalhados em anexo a este instrumento contratual de modo a se incorporarem ao patrimônio desta Autarquia, ao que caberá ao DETRAN/RJ zelar pela sua conservação, manutenção e substituição em caso de perecimento, bem como, se necessário, a aquisição de novos mobiliários e de equipamentos em geral para o correto funcionamento das atividades da Autarquia.

CLÁUSULA QUINTA – DA CONSERVAÇÃO DO BEM

A partir do efetivo recebimento do bem objeto deste contrato, cabe ao **DETRAN/RJ** zelar pela sua guarda e conservação, trazendo-o limpo e em bom estado, às suas exclusivas expensas.

CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS E DESPESAS

Durante a vigência do comodato, as despesas ordinárias que incidam sobre o imóvel, assim como os tributos e as tarifas que sobre ele recaiam serão arcadas pelo **DETRAN/RJ**.

(Nota 1) Descrever as despesas ordinárias (Ex.: água e esgoto, energia elétrica, seguro, condomínio e se serão pagas com recursos próprio dos DETRAN ou reembolsados.

Parágrafo único – Os gastos extraordinários, que excedam os da conservação normal do bem, serão providos pelo **COMODANTE**, devendo o **DETRAN/RJ** antecipá-los, em caso de necessidade e urgência, havendo impossibilidade de comunicação oportuna e prévia do **COMODANTE**, assegurado, todavia, ao **DETRAN/RJ**, nessas hipóteses, o direito ao reembolso das despesas efetivamente comprovadas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

A realização de qualquer construção ou benfeitoria no imóvel emprestado dependerá de prévia e expressa autorização do **COMODANTE**.

Parágrafo único – Findo o prazo contratual, reverterão ao patrimônio do **COMODANTE** todas as construções ou benfeitorias realizadas no imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESPONSABILIDADE PERANTE TERCEIROS

O **COMODANTE** não será responsável por quaisquer compromissos ou obrigações assumidas pelo **DETRAN/RJ** perante terceiros, ainda que vinculados ou decorrentes do uso do imóvel emprestado, assim como não será o **COMODANTE** responsável, a qualquer título que seja, por eventuais danos ou indenizações a terceiros, em decorrência de atos do **DETRAN/RJ**, através de servidores, prepostos ou contratantes.

CLÁUSULA NONA – DA DEVOLUÇÃO DO BEM

Findo o prazo contratual, o **DETRAN/RJ** se obriga a restituir o imóvel nas condições em que o recebeu, considerado como normal o desgaste do uso regular do prédio e instalações e aquele resultante do decurso do tempo, sendo-lhe assegurado o direito ao reembolso das despesas extraordinárias, na forma do disposto no parágrafo único, da cláusula sexta.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos e quaisquer ajustes que se façam necessários em decorrência do presente contrato serão resolvidos de comum acordo pelas partes e à luz da legislação aplicável, lavrando-se, se necessário, termo aditivo ao contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

O DETRAN/RJ providenciará a publicação do presente instrumento, em extrato, no Portal Nacional de Contratações Públicas, dentro de 20 (vinte) dias, contados da data de sua assinatura, ficando condicionada a esta publicação a plena eficácia deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao DETRAN/RJ divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei nº 14.133/2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao [art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011](#), e publicar extrato da contratação no Diário Oficial do Estado, em atenção ao art. 2º, §2º, da Lei nº 5.427/2009.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A divulgação do Contrato e de seus aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, condição indispensável para sua eficácia, deverá ocorrer nos prazos estipulados pelo art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

PARÁGRAFO SEGUNDO - DETRAN/RJ providenciará o encaminhamento da cópia autenticada do presente Termo ao Tribunal de Contas do Estado, para conhecimento, na forma e no prazo determinado por este.

(NOTA 2) Redação deverá ser adotada caso haja pagamento de despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

O Comodato deverá ser executado fielmente, de acordo com as cláusulas avançadas e da legislação vigente, respondendo o inadimplente pelas consequências da inexecução total ou parcial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O servidor(a) do DETRAN/RJ, _____, _____ [cargo], Identidade Funcional nº _____, será a Gestor(a) do presente Contrato, cabendo o preparo, coordenação, acompanhamento, conclusão e demais atividades gerenciais, técnicas e operacionais que compõem a celebração do instrumento, execução do seu objeto e gestão durante sua vigência, devendo zelar pelo cumprimento das cláusulas contratuais, bem como cumprir fielmente o que preconiza o Decreto 48.817/2023 e a Lei Federal nº 14.133/2021.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O(A) servidor(a) do DETRAN/RJ, _____, _____ [cargo], Identidade Funcional nº _____ será o(a) Gestor(a) Substituto(a) do presente contrato, conforme disposto no inciso IV, § 1º, do Art. 8º do Decreto Estadual nº 48.817/2023, substituindo o Gestor nos casos de férias, licenças e outros eventuais afastamentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A execução do objeto do contrato será acompanhada e fiscalizada por comissão constituída pelos seguintes membros designados: _____,

_____ [cargo], Identidade Funcional nº _____, _____, _____ [cargo]
Identidade Funcional nº _____, _____, _____ [cargo], Identidade Funcional nº
_____, como Fiscais e _____, _____ [cargo], Identidade Funcional nº
_____, como substituto(a), em caso de férias, licenças e outros eventuais afastamentos dos titulares da
comissão.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

As partes contratantes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir qualquer questão obrigacional oriunda do presente contrato, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste Contrato de Comodato, firmam eletronicamente as partes o presente instrumento, depois de lido e achado conforme, juntamente com duas testemunhas.

Carlos Eduardo Sarmiento da Costa

Presidente do DETRAN/RJ

COMODANTE

Rio de Janeiro, 27 maio de 2026



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Eduardo Sarmiento da Costa**, **Presidente**, em 27/05/2026, às 17:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento nos art. 28º e 29º do [Decreto nº 48.209, de 19 de setembro de 2022](#) e no art. 4º do [Decreto nº 48.013, de 04 de abril de 2022](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=6, informando o código verificador **132898477** e o código CRC **B0CE530B**.

Referência: Processo nº SEI-150016/030356/2024

SEI nº 132898477

Av. Presidente Vargas, 817, - Bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20071-004
Telefone: (21) 3460-4040 - www.detrان.rj.gov.br/