EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 637/2026
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021
LOCAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMAS

O Município de Rio das Ostras, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará CHAMAMENTO PÚBLICO com vistas à locação de imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, pela Lei Federal n° 8.245/91, Decreto Municipal nº 3.884/2024 observadas ainda as disposições deste Edital e seus anexos.

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário no Município de Rio das Ostras/RJ, com vistas à futura locação tradicional de imóvel não residencial urbano, destinado à instalação e ao funcionamento do **CENTRO DE REFERÊNCIA DA MULHER e do CENTRO ESPECIALIZADO DE ATENDIMENTO À MULHER – CEAM**, equipamentos públicos vinculados à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social – SEMAS, voltados à promoção, proteção e garantia dos direitos das mulheres, especialmente daquelas em situação de violência doméstica e familiar, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel que atenda aos 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.

1.3. O presente Chamamento Público não gera, por si só, qualquer obrigação de contratação por parte do Município de Rio das Ostras.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de espaço físico adequado ao pleno funcionamento do Centro de Referência da Mulher e do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, órgãos da Administração Pública Municipal responsáveis por atividades estratégicas de acolhimento, atendimento psicossocial, orientação jurídica, encaminhamentos institucionais e demais ações voltadas à promoção, proteção e defesa dos direitos das mulheres.

2.2. O Centro de Referência da Mulher ainda não dispõe de estrutura física própria e adequada ao desenvolvimento de suas atividades. Já o Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, embora disponha de espaço físico em funcionamento, apresenta fragilidades em sua estrutura atual, conforme apontado pelo Ofício nº 009/2026, expedido pela Promotoria de Justiça Criminal de Rio das Ostras, que determinou a adoção de medidas para adequação imediata das instalações, de modo a assegurar condições mínimas de acessibilidade, segurança, privacidade e sigilo nos atendimentos.

2.3. Diante desse cenário, a Administração identificou a oportunidade de reunir ambos os equipamentos em um único imóvel, possibilitando a concentração dos serviços da Política de Atendimento à Mulher em espaço adequado, acessível, seguro e funcional, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores e de atendimento humanizado às usuárias.

Assinado Digitalmente por: UBIRATAN NUNES DA SILVA
Data: 2026.09.11 20:18:39 -03:00

2.4. A locação de imóvel apresenta-se como solução mais viável e imediata, ante a ausência de imóveis públicos próprios, desocupados e disponíveis que atendam simultaneamente aos requisitos de localização, acessibilidade, infraestrutura e segurança exigidos para o funcionamento conjunto dos dois equipamentos, conforme certificação constante dos autos do processo administrativo.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar do presente Chamamento Público pessoas físicas ou jurídicas, proprietárias ou possuidoras legítimas de imóveis localizados no Município de Rio das Ostras/RJ, que atendam integralmente às exigências deste Edital.

3.2. É vedada à participação dos interessados que:

I – Estejam impedidos de contratar com a Administração Pública;
II – Não comprovem a propriedade ou posse legítima do imóvel;
III – Apresentem documentação incompleta ou em desacordo com o Edital e seus anexos;
IV – cujo o imóvel não possua o *habite-se* da Prefeitura;
V – Não possua alvará do Corpo de Bombeiros;
VI – Não possua Plano de Segurança contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;
VII – Não possua acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

3.3. Os participantes deverão comprovar o atendimento aos requisitos estabelecidos neste item e apresentar a documentação exigida neste Edital e seus anexos, como condição para habilitação e prosseguimento da contratação, observado o disposto nas demais etapas e prazos previstos neste instrumento.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1 A locação obedecerá a:

4.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
4.1.2. ao Decreto Municipal nº 3884/2024;

4.1.3. 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;
4.1.4. as diretrizes da 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, como analogia.

5. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

5.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do Chamamento Público.

5.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data de encerramento do Chamamento Público.

5.3. As impugnações e pedidos de esclarecimento não suspendem os prazos previstos no Chamamento Público.

5.4. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do Chamamento Público.

6. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

6.1. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital, no Termo de Referência e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

7. DO LEIAUTE

7.1. O locador fornecerá à Locatária leiautes contendo as seguintes informações:

7.1.1 Compartimentação dos ambientes internos da edificação;
7.1.2 Localização dos pontos de cabeamento estruturado, elétrico e hidráulicos;
7.1.3 Planta hidráulicas e elétricas, se for o caso.

7.2. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

7.3. Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata caput, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

7.4. Estudo do Leiaute
7.4.1. O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:
I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;
II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;
III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;
IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;
V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e
VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

7.4.2. Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

7.4.3. O Estudo do Leiaute será realizado pela Comissão de Avaliação no prazo de até 15(quinze) dias úteis.

7.5. O imóvel deverá conter ainda: Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional, especificação de caga elétrica mínima, sistema de climatização ou compatibilidade estrutural, e listagem das adaptações a cargo do locador.

8. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

8.1. O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data de recebimento das propostas.

8.2. As propostas serão recebidas do dia **16/09/2026 às 08:00 até às 16:00 (dezesseis) horas**, horário de Brasília, **do dia 25/09/2026**, autuadas em processo administrativo no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Rio das Ostras.

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

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

8.5. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.
8.6. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

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

8.8. As propostas serão analisadas pela SEMAS, 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.

8.9. Nas análises das propostas ofertadas a SEMAS poderá solicitar documentações adicionais, 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.

8.10. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico do Município de Rio das Ostras/RJ.

8.11. A Homologação do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do Município de Rio das Ostras/RJ.

9. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

9.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado

9.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

9.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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

9.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em no máximo 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

9.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL.

9.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:
9.6.1. cópia do “Habite-se” do imóvel;
9.6.2. certidão do registro do imóvel ou documento equivalente (posse);
9.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
9.6.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
9.6.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
9.6.6. 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;
9.6.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
9.6.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
9.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
9.6.10. Prova de Regularidade perante a Fazenda Municipal, relativamente IPTU;
9.6.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
9.6.12. outros documentos exigidos pela legislação municipal para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
9.6.13. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.
9.6.14. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.
9.6.15. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues.

10. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

10.1. 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 SEMAS.

10.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Edital e na proposta da proponente.
10.2. Confirmadas as condições descritas, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SEMAS.

11. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

11.1. A autoridade competente 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.

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

12. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1. A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, 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.

12.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, 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, de 1991.

12.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

12.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, salvo os desgastes naturais do uso normal.

13. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

3.2. O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, com início na data de sua assinatura, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.
13.2.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

13.2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:
13.2.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
13.2.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
13.2.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e
13.2.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.
13.2.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.
13.2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

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

13.2.6. 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.

14. DO PAGAMENTO

14.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento do Município para o exercício vigente, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

14.2. O Município de Rio das Ostras/RJ pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, telefonia fixa, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

15. ANEXOS

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

a) Anexo I – Termo de Referência;
b) Anexo II – Modelo de Proposta;
c) Anexo III – Minuta de Contrato;

Rio das Ostras, 12 de agosto de 2026.

Carlos Octávio Francisco Correia Júnior
Secretário Municipal de Desenvolvimento e
Assistência Social
Matrícula: 18086-6

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA
LEI FEDERAL Nº 14.133/2021
DECRETO MUNICIPAL N.º 3884/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 25363/2026

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário no Município de Rio das Ostras/RJ, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social – SEMAS, com vistas à futura locação tradicional de imóvel não residencial urbano destinado à instalação e ao funcionamento conjunto do Centro de Referência da Mulher e do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, serviço de especialidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social de Rio das Ostras, mediante Chamamento Público, por meio do recebimento de propostas de imóveis que atendam aos requisitos mínimos funcionais, técnicos, legais e operacionais definidos neste instrumento.

1.2. Natureza do objeto e enquadramento da contratação. A presente contratação possui natureza de locação tradicional de imóvel, precedida de Chamamento Público para prospecção e seleção da proposta mais vantajosa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 3.884/2024, do Estudo Técnico Preliminar elaborado no âmbito deste processo e das diretrizes da IN SEGES/ME nº 103/2022.

1.3. A modelagem adotada corresponde à locação tradicional, por se tratar da busca de imóvel já existente, apto ao uso institucional pretendido ou passível de adaptações delimitadas, sem que o núcleo do objeto consista em prestação integrada de services acessórios ou em estruturação contratual típica de built to suit.

1.4. A seleção do imóvel ocorrerá mediante Chamamento Público, vedado o direcionamento, com observância de critérios objetivos de localização, acessibilidade, regularidade predial, adequação funcional, segurança e vantajosidade em relação ao valor de mercado.

1.5. Quantitativo. Será objeto de futura locação 01 (uma) unidade imobiliária não residencial urbana, situada no Município de Rio das Ostras/RJ, em localização compatível com os critérios técnicos deste Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação decorre da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a implantação do **Centro de Referência da Mulher** e para o funcionamento e adequação do **Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM**, equipamentos públicos vinculados à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social – SEMAS, que possuem atribuições específicas e demandam estrutura física compatível com a natureza dos serviços prestados.

2.2. A solução identificada pela Administração consiste na disponibilização de imóvel que possibilite o funcionamento conjunto dos dois equipamentos, em ambientes funcionalmente adequados às respectivas atividades, permitindo a organização dos serviços, a otimização da estrutura física e dos recursos públicos e, sobretudo, a oferta de atendimento adequado às mulheres usuárias da política de assistência e proteção.

2.3. A reunião dos equipamentos em um mesmo imóvel busca, ainda, favorecer a integração dos serviços, a organização dos fluxos de atendimento e o melhor aproveitamento da estrutura disponibilizada, sem prejuízo da manutenção dos ambientes e condições necessárias ao desenvolvimento das atribuições próprias de cada equipamento.

2.4. Entre os principais objetivos da contratação, destacam-se:

- disponibilizar espaço físico adequado para a implantação do Centro de Referência da Mulher;
- proporcionar estrutura apropriada para o funcionamento e a adequação do CEAM;
- assegurar ambientes que preservem a privacidade, o sigilo e a segurança das usuárias;
- garantir condições compatíveis com os serviços prestados;
- promover maior organização e integração dos fluxos de atendimento;
- otimizar a utilização da estrutura física e dos recursos públicos disponíveis;
- proporcionar melhores condições de trabalho às equipes responsáveis pelos atendimentos;
- assegurar ambiente funcional e adequado às diferentes atividades desenvolvidas pelos dois equipamentos;
- contribuir para a qualificação e continuidade dos serviços destinados ao atendimento e proteção das mulheres.

2.5. A locação de imóvel apresenta-se como solução viável e adequada para o atendimento da necessidade identificada, considerando a inexistência de imóvel público desocupado pertencente ao acervo municipal, na região delimitada, que disponha das condições físicas e operacionais necessárias, conforme registrado no Processo Administrativo nº 14182/2026.

2.6. A seleção do imóvel mediante Chamamento Público busca assegurar maior transparência, impessoalidade, competitividade e vantajosidade à Administração, por meio de critérios objetivos de escolha, compatíveis com as necessidades operacionais da SEMAS.

2.7. A presente modelagem contratual decorre das conclusões do Estudo Técnico Preliminar elaborado no âmbito deste processo administrativo e observa, ainda, as diretrizes da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, especialmente no que se refere à prospecção do mercado imobiliário, à definição de requisitos mínimos do imóvel, à avaliação funcional da solução e à adoção de Chamamento Público como instrumento de seleção impessoal e objetiva do imóvel mais vantajoso à Administração.

2.8. A reestruturação deste Termo de Referência também atende às orientações exaradas pela Procuradoria Geral do Município, que determinou a substituição de exigências estruturais fechadas por requisitos funcionais, a fim de evitar indícios de existência de imóvel previamente escolhido,

preservar a competitividade do procedimento e assegurar a conformidade jurídica do futuro Chamamento Público.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel a ser locado deverá ser não residencial urbano, com destinação compatível com a instalação e o funcionamento do **Centro de Referência da Mulher e do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM**, atendendo às condições de funcionalidade, acessibilidade, segurança, regularidade predial e compatibilidade de uso, nos termos deste Termo de Referência e de seus anexos.

3.2. Requisitos funcionais mínimos

3.2.1. O imóvel deverá apresentar, no mínimo, as seguintes características físicas e funcionais:

a) possuir **07 (sete) cômodos**, destinados a salas, quartos ou outros ambientes de utilização funcional, com área mínima de **10 m² (dez metros quadrados) cada**;
b) possuir, no mínimo, **04 (quatro) banheiros**, internos e/ou externos;
c) possuir **01 (uma) cozinha**;
d) possuir **01 (uma) área de serviço**;
e) possuir **área externa**;
f) possuir **garagem ou espaço para estacionamento**;
g) apresentar configuração física que possibilite a organização de ambientes próprios e adequados às atividades do Centro de Referência da Mulher e do CEAM, incluindo espaços destinados a **atendimentos individualizados, atividades administrativas e atuação das respectivas equipes**;
h) apresentar condições que assegurem a **privacidade e o sigilo dos atendimentos**, especialmente nos ambientes destinados ao atendimento individualizado das usuárias;
i) possuir condições de acessibilidade ou **viabilidade técnica para adaptação às normas vigentes de acessibilidade**, de modo a permitir o atendimento de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
j) possuir **abastecimento regular de água**;
k) possuir instalações **elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento**, compatíveis com a utilização prevista para o imóvel;
l) apresentar boas condições de **iluminação, ventilação, conservação, higiene, salubridade e segurança física**;
m) apresentar condições físicas adequadas ao funcionamento dos equipamentos públicos, inclusive quanto à instalação dos **mobiliários, equipamentos e recursos necessários** ao desenvolvimento das atividades;
n) possuir ou permitir a instalação de infraestrutura necessária para **internet, rede lógica, telefonia e demais recursos tecnológicos indispensáveis** ao funcionamento administrativo e operacional dos serviços.

3.2.2. A organização interna do imóvel deverá possibilitar o funcionamento dos dois equipamentos públicos em ambientes próprios e adequados às suas respectivas atividades, preservando as condições necessárias aos atendimentos individualizados, às atividades administrativas e à atuação das equipes.

3.2.3. Os ambientes destinados aos atendimentos individualizados deverão possibilitar condições adequadas de privacidade e sigilo, compatíveis com a natureza dos serviços prestados pelo Centro de Referência da Mulher e pelo CEAM.

3.2.4. Será admitida a adaptação do imóvel às normas vigentes de acessibilidade quando houver viabilidade técnica para tanto, observadas as condições do imóvel ofertado e a legislação aplicável.

3.3. Área dos ambientes e configuração interna

3.3.1. O imóvel deverá possuir, no mínimo, **07 (sete) cômodos**, destinados a salas, quartos ou outros ambientes de utilização funcional, com área mínima individual de **10 m² (dez metros quadrados)**.

3.3.2. A configuração interna deverá possibilitar a organização dos ambientes necessários ao funcionamento do Centro de Referência da Mulher e do CEAM, considerando as atividades de atendimento individualizado, as atividades administrativas e a atuação das respectivas equipes.

3.3.3. A definição dos requisitos de área e quantidade de cômodos deverá ser compreendida como **parâmetro funcional mínimo**, não implicando a exigência de layout específico ou de imóvel previamente determinado.

3.3.4. Área mínima. O imóvel deverá possuir área útil mínima de **100 m² (cem metros quadrados).**

3.4. Localização

3.4.1. O imóvel deverá estar situado no Município de Rio das Ostras/RJ**,** preferencialmente às margens da Rodovia Amaral Peixoto – RJ-106, ou, no máximo, até a primeira quadra dessa via.

3.4.2. O imóvel deverá estar obrigatoriamente compreendido no perímetro delimitado pela Ponte Estaiada de Rio das Ostras, Avenida Governador Roberto Silveira e Rua Bom Jesus de Itabapoana**.**

3.4.3. A localização deverá favorecer o acesso das usuárias por transporte público urbano e intermunicipal**,** bem como a articulação com a rede municipal de proteção, especialmente em razão da proximidade com a Delegacia de Polícia**.**

3.5. Acessibilidade, segurança, regularidade e condições de uso

3.5.1. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de acessibilidade, segurança, privacidade, sigilo, acolhimento, higiene, salubridade e funcionalidade**,** compatíveis com a finalidade dos serviços.

3.5.2. O imóvel deverá possuir condições de acessibilidade ou viabilidade técnica para adaptação às normas vigentes, de modo a permitir o atendimento de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3.5.3. O imóvel deverá possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento e compatíveis com a utilização prevista.

3.5.4. Deverão ser observadas, quando aplicáveis, as normas técnicas da ABNT e demais normas legais e regulamentares pertinentes.

3.6. Regularidade predial e documentação

3.6.1. Na etapa de Chamamento Público, deverão ser verificadas, conforme a legislação local e a aplicabilidade ao imóvel ofertado, as documentações e condições relativas a:

a) habite-se ou documento equivalente;
b) segurança contra incêndio e pânico;

c) acessibilidade;
d) instalações elétricas;
e) instalações hidráulicas;
f) instalações lógicas e telefônicas; e
g) demais documentos exigíveis.

3.6.2. Quando aplicável ao imóvel e exigível pela legislação pertinente, deverão ser verificadas as condições relacionadas ao Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI**,** ao Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou ao Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB, bem como ao Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA**.**

3.7. Adequações e adaptação do imóvel

3.7.1. O imóvel ofertado deverá atender aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência ou apresentar viabilidade técnica para as adaptações expressamente admitidas, especialmente quanto às condições de acessibilidade.

3.7.2. Eventuais adequações necessárias deverão ser definidas a partir da avaliação do imóvel ofertado e da legislação aplicável, observando-se as características efetivamente apresentadas pelo imóvel.

3.8. Sustentabilidade

3.8.1. Considerando que o objeto consiste na locação de imóvel urbano já edificado, deverão ser observados, quando aplicáveis, aspectos relacionados à sustentabilidade e ao uso adequado das instalações, especialmente quanto à regularidade do descarte de efluentes sanitários, à coleta regular de lixo, ao uso racional de água e energia elétrica e à destinação adequada dos resíduos comuns gerados no local**.**

3.8.2. O imóvel deverá apresentar condições compatíveis com a finalidade institucional pretendida, observadas as condições de segurança, acessibilidade, higiene, salubridade e funcionalidade estabelecidas neste Termo de Referência.

3.9. Comprovação dos requisitos

3.9.1. A comprovação do atendimento aos requisitos funcionais e técnicos do imóvel deverá ocorrer mediante análise da documentação apresentada, vistoria e avaliação da aderência do imóvel às necessidades da Administração, observados os critérios estabelecidos neste Termo de Referência e no instrumento convocatório.

3.9.2. Os requisitos estabelecidos neste item constituem as características mínimas necessárias e suficientes para o atendimento da necessidade administrativa identificada, não sendo admitidas exigências estranhas, impertinentes ou desnecessárias ao funcionamento do Centro de Referência da Mulher e do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será consolidado a partir da prospecção do mercado imobiliário e do procedimento de Chamamento Público, com posterior avaliação técnica do imóvel que vier a ser selecionado.

4.2. O valor mensal da locação do imóvel a ser contratado será definido após a conclusão do Chamamento Público, com base em laudo técnico de avaliação imobiliária e/ou pesquisa de mercado elaborados por profissional habilitado, considerando as características físicas, estruturais, locacionais e funcionais do imóvel efetivamente selecionado, bem como os preços praticados no mercado local.

4.3. Após a análise das propostas apresentadas e da seleção preliminar do imóvel que melhor atender aos requisitos deste Termo de Referência, o bem será submetido a laudo técnico de avaliação imobiliária, para verificação da vantajosidade em relação ao valor de mercado, sem prejuízo da posterior instrução orçamentária, da demonstração da disponibilidade orçamentária e do atendimento das demais exigências legais e regulamentares aplicáveis.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. A aceitação do imóvel ficará condicionada à comprovação de que a proposta atende aos requisitos funcionais, técnicos, documentais e econômicos definidos neste Termo de Referência e no edital de Chamamento Público.

5.2. Caso, ao final da prospecção, identifique-se apenas um imóvel apto a atender às necessidades do Centro de Referência da Mulher e CEAM, a Administração poderá avaliar a adoção da contratação direta por inexigibilidade, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, desde que restem preenchidos os requisitos legais, documentais e justificativos pertinentes.

5.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender às necessidades do Centro de Referência da Mulher e CEAM, o procedimento de prospecção servirá de base para a tomada de decisão quanto à modelagem jurídica subsequente, observadas a competitividade, a vantajosidade e a legislação aplicável.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá conter, de forma expressa, no mínimo:

6.1.1. Identificação do imóvel ofertado;
6.1.2. Descrição do imóvel e de suas características gerais;
6.1.3. Indicação da metragem útil disponível e da capacidade funcional de acomodação das unidades administrativas;
6.1.4. Prazo para disponibilização do imóvel e para eventuais adequações, quando aplicável;
6.1.5. Identificação dos responsáveis legais aptos à assinatura do contrato; e
6.1.6. Demais informações exigidas no edital e seus anexos.
6.2. Para fins de aceitação e análise, a proposta deverá ser complementada com a documentação técnica e dominial pertinente, incluindo, no mínimo:
6.2.1. Planta de localização do terreno;
6.2.2. Planta baixa ou documento equivalente que permita a verificação do aproveitamento funcional do espaço;
6.2.3. Cópia do registro de imóveis atualizado;
6.2.4. Documentação de titularidade ou posse legítima apta à locação; e

6.2.5. Outros documentos que venham a ser solicitados para comprovação de regularidade e adequação do imóvel.

6.3. Estudo de leiaute e avaliação funcional. Os imóveis ofertados no Chamamento Público serão submetidos a estudo de leiaute e avaliação funcional, com a finalidade de verificar a aderência da configuração física do bem às necessidades administrativas e operacionais da SEMAS.

6.3.1. A avaliação considerará, entre outros aspectos:
6.3.1.1. capacidade de acomodação das equipes e dos postos de trabalho;
6.3.1.2. possibilidade de implantação adequada de recepção, áreas administrativas, apoio, circulação e atendimento institucional;
6.3.1.3. condições de acessibilidade, segurança, circulação vertical, iluminação, ventilação e conforto ambiental;
6.3.1.4. logística de funcionamento interno, fluxos de circulação e compatibilidade da distribuição dos ambientes com a finalidade pública pretendida;
6.3.1.5. rotas de emergência e condições gerais de evacuação e segurança predial;
6.3.1.6. adequação das instalações prediais, inclusive quanto à carga elétrica, rede lógica, telecomunicações e climatização;
6.3.1.7. necessidade e extensão de adaptações físicas, prediais ou funcionais;
6.3.1.8. documentação de segurança contra incêndio e regularidade predial apresentada pelo proponente, inclusive, quando cabível, alvará do Corpo de Bombeiros, PPCI e comprovação correlata; e
6.3.1.9. adequação do imóvel à logística de funcionamento do Centro de Referência da Mulher e Centro Especializado de Atendimento à Mulher - CEAM.
6.3.2. O resultado do estudo de leiaute e da avaliação funcional integrará a análise de aderência técnica da proposta e subsidiará a decisão administrativa quanto à seleção da solução imobiliária mais vantajosa para o interesse público.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta, serão exigidos os documentos compatíveis com a natureza jurídica do proponente e do procedimento, conforme dispuser o edital, podendo incluir, quando cabível:
7.1.1. Documentação de identificação e qualificação do proprietário ou representante legal;
7.1.2. Prova de regularidade fiscal, trabalhista e documental, quando exigível;
7.1.3. Comprovação de titularidade ou posse legítima apta à locação; e
7.1.4. Certidões e documentos relativos à regularidade do imóvel.

7.2. As exigências documentais deverão ser compatibilizadas com a condição do proponente, especialmente quando se tratar de pessoa física, evitando-se imposições inadequadas à natureza da relação locatícia.

8. PRAZOS

8.1. A Administração pretende entrar no imóvel no prazo de até **30 (trinta) dias**, contados da formalização do ajuste ou do marco contratual equivalente, observado o prazo necessário à

disponibilização regular do bem e ao atendimento das exigências previstas neste Termo de Referência e no edital.

8.2. A disponibilização do imóvel estará condicionada à comprovação de regularidade documental do proponente e do imóvel, incluindo, no mínimo, a comprovação de propriedade ou posse legítima apta à locação, bem como a apresentação dos documentos técnicos e legais exigidos.

8.3. O recebimento e a aceitação do imóvel ocorrerão após vistoria técnica e verificação do atendimento às exigências mínimas previstas neste Termo de Referência, podendo a Administração solicitar ajustes, complementações e diligências para saneamento de pendências, quando cabível.

8.4. O locador deverá manter, durante toda a vigência contratual, as condições de uso, segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento do imóvel, responsabilizando-se pelas providências necessárias à adequada conservação e à correção de eventuais irregularidades que comprometam a utilização do espaço, conforme disposições contratuais e legislação aplicável.

8.5. Cessará a obrigação de pagamento de aluguéis pelo Município na data da notificação, seja pessoal ou pelo jornal Oficial, para devolução das chaves ao LOCADOR.

8.6. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto, nas obrigações contratuais e no instrumento convocatório, como requisito previsto em lei e em consonância com a finalidade pública da contratação.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público, incluindo prazos, forma de apresentação de propostas, critérios de análise, etapas de vistoria, estudo de leiaute e documentação exigida, estarão apresentadas no respectivo edital.

9.2. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas, ressalvadas as hipóteses legais de restrição de publicidade de documentos específicos dos autos.

Rio das Ostras/RJ, 12 de agosto de 2026.

Sandy Regly Linhares Gaspar
Coordenador
Matr. 227030

Amanda Ferrari Penza
Coordenador do FMAS
23640-3

Carlos Octávio Francisco Correia Júnior
Secretário de Desenvolvimento e
Assistência Social
Matrícula 18.086-6

ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA - MATRIZ DE RISCO

1. Dados do Processo:

Objeto: Disponibilização de espaço físico adequado para a implantação do Centro de Referência Especializado da Mulher e para o funcionamento e adequação do Centro Especializado de Atendimento à Mulher - CEAM.

ESCALA QUALITATIVA DE PROBABILIDADE	
ÍNDICE	**DESCRIÇÃO**
BAIXA (1)	Evento casual, inesperado para os padrões da gestão e operação do processo.
MÉDIA (2)	Evento esperado, de frequência reduzida e com histórico de ocorrência parcialmente conhecido.
ALTA (3)	Evento usual. Devido à sua ocorrência habitual, seu histórico é amplamente conhecido.
ESCALA QUALITATIVA DE IMPACTO	
ÍNDICE	**DESCRIÇÃO**
BAIXO (1)	Não afeta ou torna duvidoso o atingimento dos objetivos
MÉDIO (2)	Torna incerto
ALTO (3)	Torna improvável ou incapaz
ESCALA QUALITATIVA DE NÍVEL DE RISCO	
ÍNDICE	**DESCRIÇÃO**
BAIXO	1 a 2
MÉDIO	3 a 4
ALTO	6 a 9

RISCO 01 - O imóvel selecionado apresentar custos elevados de mudança, instalação e posterior restituição ao final da locação.

Probabilidade: Média

Impacto: Médio

Risco: 4 - Médio

Medidas de mitigação/prevenção

Avaliar previamente os custos de mudança e adaptação; selecionar imóvel que demande o mínimo possível de intervenções; estabelecer no contrato as responsabilidades pelas benfeitorias e condições de restituição do imóvel.

RISCO 02 - Inclusão de serviços acessórios ou condominiais no objeto da locação sem adequada caracterização, podendo resultar em contratação conjunta indevida e eventual fuga ao procedimento licitatório.

Probabilidade: Baixa

Impacto: Alto

Risco: 3 - Médio

Medidas de mitigação/prevenção

Adotar, preferencialmente, o modelo de locação tradicional, mantendo serviços como limpeza, vigilância, manutenção e outros, quando necessários, em contratações próprias; definir claramente no TR e no contrato quais despesas são de responsabilidade do locador e do locatário.

RISCO 03 - A especificidade da localização exigida limitar excessivamente o universo de imóveis disponíveis, dificultando a competição ou resultando na escolha de imóvel inadequado.

Probabilidade: Média

Impacto: Alto

Risco: 6 - Alto

Medidas de mitigação/prevenção

Fundamentar tecnicamente os requisitos de localização; realizar ampla prospecção mediante Chamamento Público; admitir imóveis no perímetro definido que atendam aos requisitos; demonstrar, quando cabível, a necessidade das características de localização para eventual inexigibilidade.

RISCO 04 - Não identificação de imóvel que reúna simultaneamente os requisitos de localização, área, estrutura, acessibilidade, segurança e funcionalidade.

Probabilidade: Média

Impacto: Alto

Risco: 6 - Alto

Medidas de mitigação/prevenção

Realizar levantamento de mercado abrangente; estabelecer requisitos mínimos e desejáveis; permitir adequações razoáveis quando técnica e economicamente viáveis; avaliar diferentes imóveis apresentados na prospecção.

RISCO 05 - Valor de locação proposto pelo proprietário ser superior ao valor de mercado.

Probabilidade: Média

Impacto: Alto

Risco: 6 - Alto

Medidas de mitigação/prevenção

Realizar pesquisa de mercado e avaliação técnica do imóvel; elaborar laudo de avaliação; confrontar o valor pretendido com imóveis comparáveis; negociar o preço quando possível; somente prosseguir se demonstrada a compatibilidade do valor com o mercado

RISCO 06 - Imóvel selecionado apresentar problemas estruturais, de conservação, acessibilidade, segurança ou salubridade não identificados inicialmente.

Probabilidade: Média

Impacto: Alto

Risco: 6 - Alto

Medidas de mitigação/prevenção

Realizar vistoria técnica prévia e detalhada; verificar instalações elétricas, hidráulicas, estruturais e condições de segurança, acessibilidade e salubridade; elaborar relatório/laudo de vistoria antes da contratação.

RISCO 07 - Necessidade de adaptações ou reformas superiores às inicialmente previstas para adequação do imóvel ao funcionamento dos serviços.

Probabilidade: Média

Impacto: Médio

Risco: 4 - Médio

Medidas de mitigação/prevenção

Definir previamente os requisitos mínimos do imóvel; realizar estudo de leiaute; estimar os custos de eventuais adaptações; estabelecer contratualmente a responsabilidade por cada intervenção e exigir autorização prévia da Administração para alterações.

RISCO 08 - Imóvel não apresentar condições adequadas de privacidade e isolamento acústico para os atendimentos especializados às mulheres em situação de violência.

Probabilidade: Média

Impacto: alto

Risco: 6 - Alto

Medidas de mitigação/prevenção

Exigir ambientes que permitam atendimento individualizado e sigiloso; avaliar disposição dos ambientes e isolamento acústico durante a vistoria; prever adequações quando tecnicamente viáveis.

RISCO 09 - Imóvel apresentar localização com dificuldade de acesso por transporte público, comprometendo o acesso das usuárias aos serviços.

Probabilidade: Baixa

Impacto: Alto

Risco: 3 - Médio

Medidas de mitigação/prevenção

Estabelecer como requisito a proximidade de linhas regulares de transporte coletivo e dos principais eixos de mobilidade; verificar previamente itinerários e acessibilidade do entorno.

RISCO 10 - Imóvel não possuir acessibilidade adequada às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Probabilidade: Média

Impacto: Alto

Risco: 6 - Alto

Medidas de mitigação/prevenção

Incluir requisitos de acessibilidade no TR; realizar vistoria prévia; priorizar imóveis já adaptados ou cuja adequação seja técnica e economicamente viável; definir responsabilidades pelas adaptações.

RISCO 11 - Ocorrência de problemas relacionados à documentação, titularidade ou regularidade jurídica do imóvel, impedindo ou retardando a contratação.

Probabilidade: Baixa

Impacto: Alto

Risco: 3 - Médio

Medidas de mitigação/prevenção

Exigir documentação de propriedade e regularidade do imóvel; realizar consulta aos registros competentes; verificar inexistência de impedimentos à locação e a legitimidade do representante do proprietário.

RISCO 12 - Atraso na disponibilização do imóvel ou na entrega das chaves, comprometendo o cronograma de transferência e início das atividades.

Probabilidade: Média

Impacto: Médio

Risco: 4 - Médio

Medidas de mitigação/prevenção

Estabelecer prazo de disponibilização no contrato; realizar planejamento prévio da mudança; vincular o início da utilização às condições efetivas de entrega do imóvel; acompanhar a execução pelo fiscal do contrato.

RISCO 13 - Interrupção ou comprometimento da continuidade dos serviços em razão de problemas prediais durante a vigência da locação.

Probabilidade: Média

Impacto: Alto

Risco: 6 - Alto

Medidas de mitigação/prevenção

Definir claramente as responsabilidades de manutenção; estabelecer canais de comunicação para solução de problemas; fiscalizar as condições do imóvel; prever mecanismos contratuais para reparos e situações que impeçam a utilização do espaço.

RISCO 14 - Reajustes ou evolução dos custos da locação acima do inicialmente previsto, comprometendo a disponibilidade orçamentária.

Probabilidade: Média

Impacto: Médio

Risco: 4 - Médio

Medidas de mitigação/prevenção

Estabelecer no contrato índice e periodicidade de reajuste conforme legislação; realizar planejamento orçamentário plurianual; acompanhar anualmente a evolução do custo da contratação.

RISCO 15 - Seleção de imóvel que, embora atenda aos requisitos iniciais, não seja o mais vantajoso para a Administração sob os aspectos de localização, estrutura e preço.

Probabilidade: Baixa

Impacto: Alto

Risco: 3 - Médio

Medidas de mitigação/prevenção

Estabelecer critérios objetivos de avaliação; realizar vistoria dos imóveis; comparar tecnicamente as propostas; fundamentar a escolha do imóvel e demonstrar a compatibilidade do preço com o mercado.

2. Responsável pela elaboração do Mapa de Riscos:

Certificamos que a Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social do Município de Rio das Ostras, através do Fundo Municipal de Assistência Social, é responsável pela elaboração do presente documento que materializa a Matriz de Riscos da presente contratação.

Rio das Ostras, 28 de agosto de 2026.

NICOLLE SILVA DOS SANTOS
Assessor Técnico I

SANDY REGLY LINHARES GASPAR
Coordenador

ANEXO II – PROPOSTA DE PREÇOS

PROPOSTA DE PREÇOS – CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

À
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
CHAMAMENTO PÚBLICO nº: 637/2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE
Nome/Razão Social: _____
CPF/CNPJ: _____
Endereço: _____
Telefone: (____) _____
E-mail: _____

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
Endereço completo do imóvel:

Declaro que o imóvel atende às exigências estabelecidas no edital do Chamamento Público, especialmente quanto à localização, infraestrutura, acessibilidade, condições de uso e demais requisitos técnicos.

3. PROPOSTA DE PREÇO
Pelo presente instrumento, proponho a locação do imóvel acima identificado nas seguintes condições:

- **Valor mensal da locação:** R$ _____ (_____ reais)
- **Valor anual da locação (se aplicável):** R$ _____

O valor proposto inclui todos os encargos necessários à locação, exceto aqueles expressamente atribuídos à Administração no edital.

4. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

Esta proposta tem validade mínima de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de sua apresentação, conforme exigido no edital.

5. DECLARAÇÕES
Declaro que:
a) Tenho pleno conhecimento e aceito integralmente as condições estabelecidas no edital do Chamamento Público;
b) O imóvel encontra-se livre e desembaraçado para locação à Administração Pública;

Local e data: _____

_____
Assinatura do Proponente
Nome: _____
CPF: _____

ANEXO III - MINUTA DE TERMO DE CONTRATO

CONTRATO Nº _____/ 2026.

TERMO DE CONTRATO, QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS E O _____, OBJETIVANDO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE USO COMERCIAL OU RESIDENCIAL ADAPTADO, SITUADO NO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS/RJ, DESTINADO À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO do **CENTRO DE REFERÊNCIA DA MULHER e do CENTRO ESPECIALIZADO DE ATENDIMENTO À MULHER – CEAM, SERVIÇO DE ESPECIALIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E DE RIO DAS OSTRAS.**

O MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, CNPJ 39.223.581/0001-66 nº doravante designado simplesmente MUNICÍPIO, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social, Sr. Carlos Octávio Francisco Correia Júnior, portador da Carteira de Identidade nº. 126118678 Detran/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº. 087.235.997-23, de um lado e de outro, a _____, portador da Carteira de Identidade nº _____ e inscrita no CPF sob o nº _____, doravante denominada LOCADOR, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, situado na _____, inscrição Municipal nº _____, de conformidade com o que consta do **Processo Administrativo nº 25363/2026** e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do **CHAMAMENTO PÚBLICO nº 637/2026**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é locação de imóvel não residencial urbano, destinado à instalação e ao funcionamento do Centro de Referência da Mulher e do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, serviço de especialidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social de Rio das Ostras, mediante Chamamento Público, por meio do recebimento de propostas de imóveis que atendam aos requisitos mínimos funcionais, técnicos, legais e operacionais definidos neste instrumento.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com base noa **CHAMAMENTO PÚBLICO nº 637/2026** conforme Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1 O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.
3.1.2 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;

3.1.3Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

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

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

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

3.1.9.2 indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.1.10 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;

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

3.1.12 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.13 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;

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

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

3.1.16 Pagar o IPTU e demais tributos que incidirem sobre o imóvel.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

4.1.2 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;

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

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

4.1.5 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;

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

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

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

4.1.9 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 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

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

4.1.12 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;

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

4.1.14 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, de 1991;

4.1.15 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;

4.1.16 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.17 Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil.
5.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 O valor do aluguel mensal é de R$ _____, perfazendo o valor total de R$ _____.
6.2 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

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

7 CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1 Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

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

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

7.4 A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

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

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

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

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

Do Pagamento

7.9 O pagamento será efetuado no prazo de **até 30 (trinta) dias úteis** contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.

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

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

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

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

7.13.1 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.13.2 Cessará a obrigação de aluguéis pelo Município na data da notificação, seja pessoal ou pelo Jornal Oficial, para devolução das chaves ao locador.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1 O prazo de vigência do contrato será de **24 (vinte) meses**, com início na data de **DD/MM/AAAA** e encerramento em **DD/MM/AAAA**, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

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

8.1.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

8.1.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

8.1.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

8.1.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.3 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

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

8.1.6 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.

8.1.7 A aplicação de índice de correção monetária ao aluguel, em caso de sua majoração, poderá ser suprimida, caso não demostre estar em conformidade com o laudo de avaliação de marcado.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel.

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

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

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

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

10.6 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.

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

10.8 O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste superior ao preço médio de mercado para a presente locação, será adotado o preço médio de mercado conforme laudo da Secretaria de Obras.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1 Para fazer face às despesas do presente contrato o Município empenhou a favor da CONTRATADA a cargo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social – SEMAS à conta do Programa de Trabalho, Elementos de Despesa, Nota de Empenho e Valores abaixo elencados:

NOTA DE EMPENHO Nº _____/2026
PROGRAMA DE TRABALHO: _____
ELEMENTO DA DESPESA: _____
EMITIDA EM __/_____/2026
VALOR: R$ _____

11.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

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

12.1.1 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.

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

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

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

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

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 Serão aplicáveis as sanções previstas no Decreto Municipal nº 4039/2024.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.
15.2 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

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

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

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

15.3.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

15.3.3 Indenizações e multas.

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

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

15.6 Cessará a obrigação de pagamento de aluguéis pelo Município na data da notificação, seja pessoal ou pelo Jornal Oficial, para devolução das chaves ao LOCADOR.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1 Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput,* da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1 As partes contratantes, abrindo mão de qualquer privilégio, elegem o foro da Comarca de Rio das Ostras – RJ, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente em 03 vias, de igual teor e forma para que produza um só efeito de direito, na presença das testemunhas abaixo

Rio das Ostras,_____de_____de 2026.

CARLOS OCTÁVIO FRANCISCO CORREIA JÚNIOR
P/ MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
PP/ SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
P/ LOCATÁRIO

_____
P/ LOCADOR

Testemunhas: