EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 673/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 31999/2026

O Município de Rio das Ostras, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará CHAMADA PÚBLICA com vistas à locação de imóvel, nos termos da Lei nº 14.133/2021, da Lei Federal n° 8.245/91 e do 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 da Casa do Sorriso – Casa de Passagem, equipamento público vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social – SEMAS e integrante da Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, 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. A presente Chamada Pública 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 assegurar espaço físico adequado, seguro, acessível, salubre, funcional e compatível com a execução do Serviço de Acolhimento Institucional – Casa de Passagem, denominado Casa do Sorriso, destinado ao acolhimento imediato, emergencial e provisório de pessoas em situação de rua, ausência de moradia, desabrigo, migração ou outras situações de vulnerabilidade que demandem proteção social.

2.2. O serviço funciona de forma ininterrupta, 24 (vinte e quatro) horas por dia, inclusive aos finais de semana e feriados, mediante oferta de acolhida, repouso, alimentação, higiene pessoal, guarda de pertences, atendimento socioassistencial individualizado, acompanhamento técnico e articulação com a rede de proteção social e demais políticas públicas, com capacidade de atendimento prevista de até 50 (cinquenta) usuários.

2.3. A necessidade de contratação decorre da inexistência, no patrimônio municipal, de imóvel público desocupado que reúna, simultaneamente, as condições de acessibilidade, segurança, salubridade, capacidade, funcionalidade, privacidade e localização necessárias ao adequado funcionamento da Casa do Sorriso.

2.4. A locação de imóvel já edificado apresenta-se como a alternativa mais adequada para atender à necessidade administrativa com maior celeridade, permitindo selecionar imóvel que reúna as características necessárias ao serviço e que possa receber eventuais adequações pontuais.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar da presente Chamada Pública 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.

Assinado Digitalmente por: UBIRATAN NUNES DA SILVA
Data: 2026.11.19 12:15:06 -03:00

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 e/ou não possua viabilidade técnica para adaptação às normas vigentes.

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 outubro 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 da Chamada Pública.

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 da Chamada Pública.

5.3. As impugnações e pedidos de esclarecimento não suspendem os prazos previstos na Chamada Pública.

5.4. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização da Chamada Pública.

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:

7.1.1Compartimentação 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, no Jornal Oficial do Município de Rio das Ostras, nos termos do art. 90, caput, do Decreto Municipal nº 3.884/2024, 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. O Aviso da Chamada Pública será, ainda, divulgado nas redes sociais oficiais do Município, a fim de ampliar seu alcance.

8.2. **As propostas serão recebidas do dia 25/11/2026 às 08:00 até às 16:00 (dezesseis) horas, horário de Brasília, do dia 04/12/2026**, autuadas em processo administrativo no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Rio das Ostras, ou encaminhadas, juntamente com as propostas técnicas e econômicas e a documentação exigida, para o endereço eletrônico *fmas.pmro@gmail.com*, nos termos do art. 90, inciso II, do Decreto Municipal nº 3.884/2024.

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. DOS RECURSOS

8.11.1. Da decisão que divulgar o resultado do chamamento público caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da data de sua publicação no PNCP e no sítio eletrônico do Município de Rio das Ostras/RJ.
8.11.2. O recurso deverá ser apresentado por escrito, devidamente fundamentado e assinado pelo proponente ou por seu representante legal, e protocolado no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Rio das Ostras ou encaminhado para o endereço eletrônico fmas.pmro@gmail.com, dirigido à autoridade que praticou o ato recorrido.
8.11.3. Os demais proponentes serão intimados para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 3 (três) dias úteis, contados do término do prazo recursal.

8.11.4. A autoridade que praticou o ato recorrido poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis ou, nesse mesmo prazo, encaminhar o recurso devidamente instruído ao Secretário Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social, autoridade competente para o julgamento, que proferirá decisão motivada no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento dos autos.
8.11.5. O recurso terá efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.
8.11.6. O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.
8.11.7. O resultado do julgamento dos recursos será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do Município de Rio das Ostras/RJ, observado o disposto no Decreto Municipal nº 3.884/2024.

8.12. 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.

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.

13.2. O prazo inicialmente estimado de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, admitidas prorrogações, se cabíveis, mediante comprovação da vantajosidade, disponibilidade orçamentária e observância da legislação aplicável, devendo o prazo de vigência inicial e as eventuais prorrogações observar os limites e regras do art. 191 do Decreto Municipal nº 3.884/2024.
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.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 673/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 31999/2026

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, 18 de novembro de 2026.

Ubiratan Nunes da Silva
Secretário Municipal de Licitações, Compras e Contratos

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 673/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 31999/2026

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

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 01 (um) imóvel não residencial urbano destinado à instalação e ao funcionamento da Casa do Sorriso – Casa de Passagem, equipamento da Proteção Social Especial de Alta Complexidade, 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. O presente Chamamento Público decorre da necessidade de assegurar espaço físico adequado, seguro, acessível, salubre, funcional e compatível com a execução do Serviço de Acolhimento Institucional – Casa de Passagem, denominado Casa do Sorriso, equipamento público vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social – SEMAS e integrante da Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

2.2. A necessidade de adequação da unidade decorre, ainda, das exigências e providências apontadas na Notificação nº 9864/2026 do Ministério Público, que demandam a adequação da unidade destinada ao atendimento e acolhimento de pessoas em situação de rua, de modo a assegurar condições estruturais, físicas e operacionais compatíveis com a natureza do serviço socioassistencial.

2.3. Nesse contexto, a Resolução CNAS nº 109, de 11 de novembro de 2009, que aprova a Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais, estabelece o Serviço de Acolhimento Institucional, na modalidade Casa de Passagem, como serviço da Proteção Social Especial de Alta Complexidade, destinado ao acolhimento imediato e emergencial de indivíduos e famílias em situação de rua e/ou desabrigo.

2.4. A solução identificada pela Administração consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Casa do Sorriso – Casa de Passagem, com estrutura física adequada para acolhimento provisório e emergencial e compatível com o funcionamento ininterrupto do serviço, 24 (vinte e quatro) horas por dia, inclusive finais de semana e feriados.

2.5. O imóvel deverá proporcionar condições para acolhida e recepção, proteção integral, repouso, alimentação, higiene pessoal, banho, lavagem e secagem de roupas, guarda individualizada de pertences, convivência, atendimento socioassistencial e atendimento técnico individualizado, além de favorecer a articulação com a rede de proteção social e demais políticas públicas, observadas as condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança, acessibilidade, privacidade e organização dos ambientes compatíveis com as necessidades dos usuários e com os parâmetros estabelecidos pelo SUAS.

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

- garantir acolhimento institucional provisório e emergencial;
- assegurar proteção integral às pessoas em situação de rua e/ou desabrigo;
- proporcionar condições dignas de moradia provisória, repouso, higiene e alimentação;
- reduzir situações de exposição a riscos e violações de direitos;
- fortalecer o acesso aos serviços, benefícios e demais direitos socioassistenciais;
- ampliar a articulação com a rede de proteção;
- favorecer a reconstrução de vínculos familiares e comunitários;
- contribuir para o desenvolvimento da autonomia dos usuários;
- garantir atendimento humanizado, seguro, digno e compatível com os princípios do SUAS.

2.7. A locação de imóvel apresenta-se como solução viável e adequada para o atendimento da necessidade identificada, considerando que, conforme levantamento realizado no Processo Administrativo nº 14182/2026, não foi identificado imóvel público desocupado que reúna simultaneamente as características de localização, capacidade, acessibilidade, segurança, salubridade, privacidade e funcionalidade necessárias ao funcionamento da Casa do Sorriso.

2.8. A disponibilização de imóvel adequado constitui medida necessária à organização, qualificação e regularização da oferta do serviço, possibilitando o atendimento às exigências estabelecidas nas normativas nacionais do SUAS e às determinações constantes da Notificação nº 9864/2026 do Ministério Público.

2.9. A adequação da Casa de Passagem aos parâmetros estabelecidos na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e às demais normativas aplicáveis ao SUAS poderá possibilitar ao Município o atendimento aos requisitos necessários para eventual habilitação, adesão e/ou acesso a recursos de cofinanciamento federal destinados aos serviços socioassistenciais, observados os critérios, requisitos e disponibilidades orçamentárias estabelecidos pelo Governo Federal.

2.10. 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.

2.11. A realização do presente Chamamento Público decorre das conclusões do Estudo Técnico Preliminar elaborado no âmbito deste processo administrativo e observa as diretrizes da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, especialmente no que se refere à prospecção do mercado imobiliário, à definição dos requisitos mínimos do imóvel e à seleção objetiva da solução adequada às necessidades da Administração.

2.12. A locação pretendida visa, portanto, ao atendimento das exigências da Notificação nº 9864/2026 do Ministério Público, à qualificação da oferta socioassistencial e ao fortalecimento da Proteção Social Especial de Alta Complexidade, assegurando condições adequadas para a oferta continuada do serviço e para o acolhimento digno e humanizado das pessoas em situação de rua.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel a ser locado deverá ser não residencial urbano, situado no Município de Rio das Ostras/RJ, com destinação compatível com a instalação e o funcionamento da Casa do Sorriso – Casa de Passagem, atendendo às condições de funcionalidade, acessibilidade, segurança, regularidade predial, salubridade, capacidade, privacidade 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, no mínimo, 12 (doze) dormitórios, de modo a comportar a capacidade total de 50 (cinquenta) usuários, permitindo a separação dos acolhidos por sexo e a acomodação de grupos familiares;
b) possuir ambientes destinados ao atendimento técnico individualizado e reservado;
c) possuir salas para equipe técnica, coordenação e atividades administrativas;
d) possuir sala de convivência e atividades coletivas;
e) possuir refeitório ou espaço adequado para refeições;
f) possuir cozinha e área para armazenamento de gêneros alimentícios;
g) possuir, no mínimo, 6 (seis) conjuntos sanitários destinados aos acolhidos (bacia sanitária, lavatório e chuveiro);
h) possuir, no mínimo, 1 (uma) instalação sanitária acessível com chuveiro, em conformidade com a ABNT NBR 9050, ou viabilidade técnica para sua adaptação;
i) possuir área de serviço para lavagem e secagem de roupas;
j) possuir espaço para guarda individualizada de pertences;
k) possuir almoxarifado e depósito;
l) possuir área externa para convivência e circulação;
m) possuir espaço para estacionamento, preferencialmente com acesso para veículo institucional;
n) possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em adequado funcionamento, iluminação e ventilação adequadas, condições satisfatórias de segurança, higiene e salubridade e infraestrutura compatível com instalação de internet, telefonia e demais recursos necessários ao funcionamento da unidade.

3.2.2. A organização interna do imóvel deverá possibilitar o funcionamento da Casa do Sorriso – Casa de Passagem, considerando a capacidade de atendimento prevista de até 50 (cinquenta) usuários e as necessidades de acolhimento, repouso, higiene, alimentação, atendimento individualizado, guarda de pertences, convivência e atuação das equipes.

3.2.3. Os ambientes destinados aos atendimentos individualizados deverão possibilitar condições adequadas de privacidade e reserva, compatíveis com a natureza do Serviço de Acolhimento Institucional.

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. Ambientes e configuração interna

3.3.1. O imóvel deverá possuir ambientes em quantidade e dimensões compatíveis com a capacidade de atendimento prevista de até 50 (cinquenta) usuários e com as atividades desenvolvidas pela Casa do Sorriso.

3.3.2. A configuração interna deverá possibilitar a organização dos ambientes necessários ao funcionamento da Casa do Sorriso, incluindo dormitórios, atendimento técnico individualizado, salas para equipe técnica e atividades administrativas, convivência, refeições, cozinha, higiene, área de serviço, guarda de pertences, almoxarifado e depósito.

3.3.3. A avaliação da configuração interna deverá considerar a funcionalidade, a privacidade, a segurança, a salubridade, a acessibilidade e a capacidade do imóvel para atendimento das necessidades do serviço.

3.3.4. Quando houver necessidade de adequações, deverá ser avaliado previamente se estas são tecnicamente viáveis, economicamente justificáveis e compatíveis com o prazo de utilização do imóvel.

3.4. Localização

3.4.1. O imóvel deverá estar situado no Município de Rio das Ostras/RJ, em região que proporcione acesso adequado aos usuários e favoreça a articulação da Casa do Sorriso com a rede socioassistencial e demais políticas públicas.

3.4.2. Na avaliação da localização deverão ser considerados a facilidade de acesso por transporte público e a proximidade ou facilidade de acesso ao CREAS, aos serviços de saúde, aos serviços de documentação e cidadania, aos equipamentos educacionais, aos órgãos de segurança pública, aos serviços de inclusão produtiva e aos demais equipamentos da rede de proteção social.

3.4.3. A localização deverá contribuir para evitar o isolamento territorial dos usuários e favorecer sua autonomia, integração comunitária e acesso aos serviços públicos.

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 da Casa do Sorriso – Casa de Passagem.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. 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 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.

4.2. 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 da Casa do Sorriso, 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 da Casa do Sorriso, 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 e acolhimento institucional de até 50 usuários, além das equipes;
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 acolhimento dos usuários e os ambientes de repouso, higiene, alimentação, convivência e atendimento;

6.3.1.2. possibilidade de implantação adequada de acolhimento dormitórios, convivência, refeições, higiene, atendimento técnico e áreas de apoio.
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 da Casa do Sorriso – Casa de Passagem, considerando o funcionamento ininterrupto e a capacidade de atendimento prevista de até 50 (cinquenta) usuários.
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, 11 de setembro de 2026.

Nicolle Silva Dos Santos
Assessor Técnico I
Matrícula: 11392-1

Amanda Ferrari Penza
Coordenador do Fundo Municipal - SEMAS
Matrícula: 23640-3

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

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 673/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 31999/2026

ANEXO II – PROPOSTA DE PREÇOS

PROPOSTA DE PREÇOS – CHAMADA PÚBLICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

À
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
Chamada Pública nº 673/2026

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 da Chamada Pública, 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 da Chamada Pública;

b) O imóvel encontra-se livre e desembaraçado para locação à Administração Pública;

Local e data: _____

_____
Assinatura do Proponente
Nome: _____
CPF: _____

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 673/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 31999/2026

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 NÃO RESIDENCIAL URBANO, SITUADO NO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS/RJ, DESTINADO À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO DA CASA DO SORRISO – CASA DE PASSAGEM, EQUIPAMENTO DA PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL DE ALTA COMPLEXIDADE**.

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 31999/2026 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 da **Chamada Pública nº 673/2026**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

7.1 O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel não residencial urbano, destinado à instalação e ao funcionamento da Casa do Sorriso – Casa de Passagem, equipamento público vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Assistência Social – SEMAS e integrante da Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

7.2 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 na **Chamada Pública nº 673/2026** 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 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, caso ocorra sinistro decorrente de incêndio;

3.1.13 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

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

3.1.15 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. Em caso de atraso no pagamento por culpa da Administração, o valor devido será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE ou do índice que vier a substituí-lo, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, nos termos do art. 92, V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

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

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

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

7.12.1 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.

7.12.2 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 inicialmente estimado de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com início na data de DD/MM/AAAA e encerramento em DD/MM/AAAA, admitidas prorrogações, se cabíveis,

mediante comprovação da vantajosidade, disponibilidade orçamentária e observância da legislação aplicável

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 ALIE§NAÇÃO

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 O valor do aluguel poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato, pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período, ou do índice que vier a substituí-lo, limitado à variação efetiva do valor de mercado apurada em laudo técnico prévio, os termos do art. 191, §2º, do Decreto Municipal nº 3.884/2024.

10.2.1 As partes poderão renegociar o índice de reajuste caso este apresente distorções em relação ao mercado imobiliário local, nos termos do art. 191, §2º, IV, do Decreto Municipal nº3.884/2024.

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

10.3 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).

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

10.5 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.

10.6 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.

10.7 O reajuste será realizado por apostilamento.

10.8 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: