



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 27648/2025

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel não residencial urbano, a ser selecionado no Município de Rio das Ostras – RJ, destinado à instalação e funcionamento do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais, incluindo acolhimento de pessoas vivendo com IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais, atendimento às vítimas de acidentes com materiais biológicos (AMB), vítimas de violência sexual (VVS), além de usuários em busca de tecnologias de prevenção, como a Profilaxia Pré-Exposição (PrEP) e a Profilaxia Pós-Exposição (PEP), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

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

1.3. A opção pela locação do imóvel apresenta-se como a solução mais adequada e vantajosa para a Administração Pública, tanto sob o aspecto econômico, diante do menor custo quando comparado à aquisição ou construção de imóvel próprio, quanto sob o aspecto operacional, por permitir maior agilidade na implantação, flexibilidade de uso e imediata disponibilidade para atendimento às demandas de saúde pública.

1.4. A escolha do imóvel fundamenta-se na necessidade de atendimento integral aos requisitos técnicos, estruturais e logísticos indispensáveis ao funcionamento do Programa, destacando-se, entre outros aspectos: área útil mínima de 250 m², ambientes adaptáveis para recepção, acolhimento, triagem, consultórios multiprofissionais, sala de coleta, Unidade Dispensadora de Medicamentos (UDM), áreas administrativas, espaço para atividades de vigilância epidemiológica e referência técnica, ambiente destinado a reuniões e capacitação de profissionais, almoxarifado e área segura para organização e armazenamento de insumos, medicamentos e materiais essenciais, bem como localização central, de fácil acesso à população, em conformidade com as normas sanitárias, de acessibilidade e segurança vigentes.

1.5. Diante do exposto, a contratação justifica-se pela necessidade administrativa devidamente caracterizada, pela inexistência de imóveis públicos disponíveis e pela demonstração de que a locação do imóvel atende de forma eficiente, segura e econômica ao interesse público, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços prestados no âmbito do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO – JUSTIFICATIVA



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de espaço físico destinado à instalação e funcionamento do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais, incluindo acolhimento de pessoas vivendo com IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais, atendimento às vítimas de acidentes com materiais biológicos (AMB), vítimas de violência sexual (VVS), além de usuários em busca de tecnologias de prevenção, como a Profilaxia Pré-Exposição (PrEP) e a Profilaxia Pós-Exposição (PEP), de forma a assegurar a adequada prestação dos serviços e o atendimento ao interesse público.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme detalhamento a seguir:

ID PCA no PNCP: 39223581000166-0-000001/2026

Data de publicação no PNCP: 30/05/2025

Id do item no PCA: 2667

Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS À LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

Identificador da Futura Contratação: 982921-455/2026

2.3. A presente contratação encontra fundamento no Estudo Técnico Preliminar elaborado nos autos do Processo Administrativo nº 27.648/2025, documento que demonstrou a necessidade administrativa da locação, a inexistência de imóvel público disponível ou passível de compartilhamento, os requisitos mínimos do imóvel pretendido, a adequação da solução locatícia e a compatibilidade da modelagem adotada com o interesse público.

3. FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá:

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

3.1.2. ao Decreto Municipal nº 3.884/2024;

3.1.3. às 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;

3.1.4. às 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.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. Objeto e finalidade



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

A presente solução consiste na locação de um imóvel não residencial urbano, a ser selecionado no Município de Rio das Ostras – RJ, destinado ao funcionamento do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais. O imóvel permitirá a centralização dos serviços, garantindo atendimento qualificado, sigilo, conforto, acessibilidade e eficiência nos fluxos assistenciais, conforme já detalhado nos itens anteriores.

4.2. Características físicas do imóvel

O imóvel a ser locado deverá ser compatível com a finalidade pública pretendida, permitindo adaptação para consultórios multiprofissionais, recepção, Unidade Dispensadora de Medicamentos (UDM), áreas administrativas, espaços de triagem, almoxarifado e armazenamento de insumos/medicamentos.

Deverá possuir área útil mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), condições de ventilação e iluminação adequadas, acessibilidade e infraestrutura predial compatível com as normas técnicas e sanitárias aplicáveis, além de apresentar padrão de conservação que possibilite ocupação imediata ou com adequações de baixo impacto.

4.3. Localização e infraestrutura urbana

O imóvel deverá situar-se em área urbana consolidada do município, com infraestrutura urbana disponível (rede de água, energia, esgotamento sanitário, telefonia e iluminação pública), acesso por vias em condições regulares de tráfego e facilidade de deslocamento por transporte público e/ou alternativo.

A localização deverá favorecer o acesso da população e o fluxo seguro dos usuários, preservando o sigilo e a privacidade do atendimento, além de permitir logística adequada para recebimento, guarda e distribuição de insumos e medicamentos.

4.4. Diagnóstico do mercado

O mercado local de locação apresenta oferta de imóveis com características compatíveis com a demanda, permitindo comparação para definição de valor referencial e estimativa orçamentária, bem como para avaliação de vantajosidade da contratação.

4.5. Método de avaliação e fundamentação do valor

A estimativa de valor e/ou avaliação do imóvel selecionado deverá ser realizada por meio de laudo técnico elaborado por profissional habilitado, preferencialmente utilizando método reconhecido pela ABNT (ex.: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14653-1), considerando fatores específicos de área, padrão construtivo, localização, infraestrutura urbana e condições de conservação.

A pesquisa e a memória de cálculo deverão ser documentadas nos autos, com amostras comparáveis, critérios de ajuste e conclusão quanto à compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

4.6. Grau de fundamentação e precisão

O grau de fundamentação e precisão do laudo técnico deverá observar as normas aplicáveis (ex.: ABNT NBR 14653-2), registrando-se no documento os elementos mínimos necessários para assegurar confiabilidade e rastreabilidade dos critérios utilizados.

4.7. Conclusão técnica

A locação do imóvel selecionado apresenta-se como solução tecnicamente adequada, viável e estratégica para atender às exigências do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais, permitindo:

- a) atendimento qualificado e sigiloso da população assistida;
- b) integração de fluxos clínicos, administrativos e logísticos;
- c) conformidade com normas sanitárias e técnicas;
- d) garantia de acessibilidade, conforto ambiental, segurança predial e possibilidade de manutenção contínua;
- e) racionalização de recursos públicos, evitando custos elevados com construção de imóvel próprio.

A solução prevista também inclui exigências relacionadas à conservação do imóvel, à manutenção predial e às adequações necessárias ao pleno funcionamento da unidade durante o período da locação, assegurando a operacionalidade e a durabilidade da infraestrutura.

4.8. Conforme declaração emitida pelo Gerente do Departamento de Patrimônio e Serviços Gerais, o Município de Rio das Ostras não dispõe de imóvel público desocupado ou passível de compartilhamento e em condições de utilização, ou que possa ser adaptado ou reformado no momento.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Garantia de Sigilo e Privacidade

O imóvel a ser locado deverá assegurar ambiente reservado e adequado para o atendimento de pessoas vivendo com HIV, hepatites virais e outras IST, garantindo sigilo, confidencialidade e acolhimento, conforme determina a Lei nº 14.289/2022, a Política Nacional de Humanização e a Política Nacional de AIDS.

5.2. Conformidade com Normas Sanitárias e Técnicas

O espaço deverá permitir adequações estruturais em conformidade com a RDC nº 50/2002 da Anvisa e com as diretrizes do Ministério da Saúde para serviços de testagem, aconselhamento e manejo clínico. O imóvel deverá possibilitar fluxos organizados de usuários, com áreas distintas para



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

sala de espera, consultórios, aconselhamento pré e pós-teste, coleta de amostras biológicas, dispensação de medicamentos e insumos.

5.3. Atendimento à Demanda Reprimida e Ampliação da Cobertura

O imóvel deverá dispor de infraestrutura suficiente para atender à demanda reprimida e permitir a expansão da capacidade instalada, garantindo maior número de testagens, diagnósticos precoces, acompanhamento clínico e adesão terapêutica, sobretudo para populações em situação de maior vulnerabilidade.

5.4. Acessibilidade e Localização Estratégica

O imóvel deverá situar-se em área de fácil acesso, próxima aos principais eixos viários e às unidades da rede de atenção básica, facilitando o deslocamento dos usuários de diferentes localidades. Além disso, deverá atender às normas de acessibilidade, garantindo o acesso universal a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

5.5. Segurança, Ventilação e Iluminação Adequadas

O imóvel deverá apresentar condições de segurança predial, incluindo saídas de emergência, extintores e demais dispositivos necessários, além de garantir ventilação natural, iluminação adequada e conforto ambiental compatível com as atividades assistenciais.

5.6. Condições Estruturais e Conservação

As paredes internas e externas deverão estar em perfeito estado de conservação, livres de infiltrações, trincas, rachaduras ou patologias estruturais, devidamente pintadas com tinta lavável em tonalidades claras, de modo a preservar a salubridade e a boa apresentação do ambiente.

5.7. Esquadrias e Fachadas

Portas, janelas e demais esquadrias deverão estar em pleno funcionamento, sem infiltrações ou defeitos, assegurando ventilação e segurança. As fachadas externas deverão apresentar boas condições estéticas e estruturais, sem degradações visíveis, manchas ou danos que comprometam a aparência e a funcionalidade do imóvel.

5.8. Infraestrutura Elétrica

As instalações elétricas deverão atender às normas da ABNT, incluindo a NBR 5410 (instalações de baixa tensão), NBR 5413 (iluminância de interiores), NBR 6880 (instalações de tomadas e interruptores) e NBR 7288 (identificação de condutores). O imóvel deverá possuir medição individual de consumo, com relógio exclusivo, em conformidade com a legislação vigente.

5.9. Abastecimento de Água



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

O imóvel deverá dispor de reservatório(s) de água potável com capacidade mínima de 2.000 (dois mil) litros, compatível com a demanda diária estimada, assegurando fornecimento contínuo para todas as atividades operacionais.

5.10. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio

O imóvel deverá contar com sistema de combate a incêndio adequado, incluindo extintores e demais dispositivos exigidos pelo Corpo de Bombeiros Militar, em conformidade com a legislação estadual e normas técnicas vigentes, devidamente certificados e em perfeito funcionamento.

5.11. Infraestrutura de Apoio

O imóvel deverá estar situado em região que disponha de oferta de serviços de alimentação nas proximidades, como restaurantes ou lanchonetes, a fim de atender às necessidades básicas dos servidores lotados na unidade.

5.12. Solução Viável e Eficaz

A locação deve configurar-se como alternativa técnica mais adequada frente à realidade do município, permitindo a unificação de serviços hoje fragmentados. Essa solução viabilizará a integração do cuidado, a redução da exposição indevida dos usuários, o fortalecimento do vínculo terapêutico e a melhoria dos indicadores de retenção e adesão ao tratamento, assegurando qualidade de vida e impacto positivo nos indicadores de saúde pública.

5.13. Regularidade documental e segurança do imóvel

O imóvel ofertado deverá ser apresentado com habite-se, matrícula atualizada e demais documentos hábeis a comprovar sua regularidade dominial, edilícia, urbanística, estrutural e de segurança, inclusive aqueles relacionados à habitabilidade, estabilidade da edificação e prevenção e combate a incêndio, quando exigíveis, sem prejuízo de outras exigências constantes deste Termo de Referência e do edital de chamamento público.

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

5.15. DO LEIAUTE

5.15.1. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

5.15.1.1. compartimentação dos ambientes internos da edificação;

5.15.1.2. localização dos pontos de cabeamento estruturado, elétrico e hidráulico;

5.15.1.3. plantas hidráulica e elétrica, se for o caso.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

A execução do objeto consistirá na locação de imóvel não residencial urbano, com área mínima de 250 m², destinado a concentrar de forma integrada o Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais, incluindo atividades de atendimento clínico, triagem, coleta de exames, dispensação de medicamentos, armazenamento de insumos e apoio administrativo.

O imóvel deverá apresentar condições adequadas de infraestrutura, localização estratégica, acessibilidade, ventilação, iluminação, segurança e salubridade, permitindo o pleno desenvolvimento das atividades do Programa e garantindo a confidencialidade e o acolhimento adequado aos usuários.

Considerando o caráter de referência do serviço, a locação deve possibilitar a centralização das operações atualmente distribuídas em múltiplos pontos da rede municipal, promovendo eficiência, integração de fluxos e otimização da gestão de recursos humanos, materiais e financeiros.

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

6.2. Organização dos Espaços

Os ambientes deverão ser estruturados de forma funcional, contemplando, no mínimo:

- a) recepção e área de acolhimento dos usuários;
- b) salas de atendimento clínico e multiprofissional para triagem, aconselhamento e acompanhamento;
- c) sala de coleta e apoio aos procedimentos assistenciais;
- d) Unidade Dispensadora de Medicamentos (UDM) com espaço reservado e seguro;
- e) área administrativa destinada às atividades de coordenação, supervisão, referência técnica e vigilância epidemiológica;
- f) espaço para reuniões de equipe, atividades educativas e capacitação de profissionais;
- g) almoxarifado e áreas de armazenamento de insumos, medicamentos e materiais;
- h) espaços de convivência e apoio às ações de prevenção, garantindo acessibilidade e conforto.

6.3. Utilização e Ciclo de Vida da Locação

O imóvel será utilizado durante todo o período contratual como unidade central do Programa, englobando as fases de:

- a) seleção e verificação técnica do imóvel;
- b) formalização da locação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

- c) ocupação e utilização contínua para atendimento clínico, administrativo e logístico;
- d) fiscalização e acompanhamento permanente pelo Programa;
- e) devolução do imóvel ao final do contrato, em conformidade com as condições estabelecidas e com preservação das instalações.

6.4. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

6.6. 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.

6.7. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do contrato de locação será conduzida pela Secretaria Municipal de Saúde, por meio do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais, com o objetivo de assegurar que a execução do objeto ocorra conforme as especificações técnicas, legais e administrativas previstas neste Termo de Referência, garantindo a plena operacionalidade do imóvel, a continuidade dos serviços e a otimização dos recursos públicos.

7.1. Estrutura de Gestão

A gestão do contrato contará com a designação de um Gestor de Contrato e, quando necessário, de um Fiscal de Contrato, devidamente capacitados para:

- a) acompanhar o cumprimento integral das cláusulas contratuais;
- b) verificar a adequação do imóvel às finalidades do Programa;
- c) avaliar as condições de manutenção, limpeza, acessibilidade, ventilação, iluminação e segurança;
- d) zelar pela preservação da confidencialidade e do sigilo das informações dos usuários atendidos.

7.2. Rotinas de Acompanhamento e Fiscalização

A fiscalização do contrato compreenderá atividades sistemáticas, incluindo, mas não se limitando a:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

- a) vistoria inicial do imóvel, conferindo conformidade com as especificações técnicas e requisitos de ocupação;
- b) inspeções periódicas, verificando conservação predial, funcionalidade das instalações e adequação dos espaços;
- c) registro de ocorrências e pendências, documentando quaisquer irregularidades ou necessidades de correção;
- d) relatórios de acompanhamento, contemplando aspectos técnicos, administrativos e financeiros;
- e) monitoramento do cumprimento das normas sanitárias e de segurança, em consonância com legislações municipais, estaduais e federais.

7.3. Indicadores de Desempenho

Para garantir a efetividade da gestão, serão estabelecidos indicadores de desempenho, tais como:

- a) percentual de conformidade do imóvel com os requisitos técnicos e legais;
- b) atendimento tempestivo de demandas de manutenção corretiva e preventiva;
- c) nível de satisfação dos usuários e servidores quanto às condições físicas e funcionais do espaço;
- d) cumprimento do cronograma de ocupação e utilização dos ambientes.

7.4. Procedimentos de Comunicação e Registro

Todos os eventos, notificações e decisões relacionados à execução do contrato serão formalizados por meio de registros oficiais, garantindo transparência, rastreabilidade e possibilidade de auditoria por órgãos de controle interno e externo.

7.5. Medidas Corretivas e Ajustes

Em caso de não conformidade, serão aplicadas medidas corretivas previstas no contrato, podendo incluir:

- a) solicitação de reparos ou adequações emergenciais;
- b) notificações formais ao locador;
- c) aplicação de penalidades previstas, sem prejuízo da responsabilização por eventuais danos ou prejuízos ao serviço público.

7.6. Encerramento Contratual

Ao término do contrato, será realizada vistoria final para:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

- a) verificar a conservação do imóvel;
- b) conferir o cumprimento integral das obrigações contratuais;
- c) formalizar a devolução do imóvel ao locador, garantindo que todas as condições de uso, segurança e funcionalidade estejam atendidas.

8. ATESTE MENSAL DA DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

8.1. Ateste mensal da locação

O ateste mensal da locação será realizado considerando a disponibilidade plena do imóvel para uso do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais, bem como a manutenção das condições de acessibilidade, segurança, salubridade, funcionalidade e infraestrutura adequadas. A fiscalização será executada pela Secretaria Municipal de Saúde, por meio de servidor ou comissão designada, que verificará:

- a) a efetiva disponibilização do imóvel para os fins previstos;
- b) a conformidade do imóvel com as especificações técnicas e requisitos contratuais;
- c) a manutenção das condições físicas e funcionais necessárias ao regular desenvolvimento das atividades;
- d) a necessidade de eventuais ajustes ou reparos para preservação da operacionalidade da unidade.

8.2. Prazo de pagamento

O pagamento será efetuado mensalmente, após a verificação e ateste do cumprimento das condições contratuais, mediante apresentação da documentação de cobrança pelo locador, na forma prevista no instrumento contratual, acompanhada do relatório de fiscalização emitido pelo responsável da Secretaria.

8.3. Procedimento de pagamento

- a) o prazo máximo para pagamento será de até 30 (trinta) dias após o recebimento da documentação completa e do ateste de conformidade;
- b) os valores devidos serão correspondentes ao valor mensal estabelecido no contrato, ajustado caso haja prorrogação contratual, mantendo-se compatibilidade com o valor de mercado;
- c) eventuais inconsistências ou não conformidades identificadas na fiscalização deverão ser corrigidas antes da liberação do pagamento.

8.4. Ajustes e prorrogação



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

Em caso de prorrogação contratual, os critérios de medição e pagamento serão mantidos, considerando o valor mensal vigente ou ajustado de acordo com os termos legais, com registro formal por meio de termo aditivo.

8.5. Controle e registros

Todos os pagamentos e medições serão registrados no sistema de controle da Administração, garantindo rastreabilidade, transparência e conformidade com as normas de gestão pública.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL E DO PROPONENTE

9.1. Forma de contratação

A contratação será precedida de chamamento público, com ampla divulgação, destinado à prospecção de imóveis aptos a atender às especificações técnicas, funcionais e locacionais previstas neste Termo de Referência, assegurando transparência, isonomia, motivação administrativa e seleção da solução mais adequada ao interesse público.

O chamamento público terá por finalidade identificar, dentre os imóveis ofertados, aquele que melhor atenda às necessidades da Administração, observados os requisitos técnicos, a adequação funcional, a localização, a acessibilidade, a segurança, o estado de conservação e a compatibilidade do valor locatício com o mercado.

9.2. Critérios de seleção do proponente

A seleção do imóvel será fundamentada em critérios técnicos, legais e econômicos, tais como:

- a) adequação técnica e funcional: o imóvel deve atender às dimensões mínimas, distribuição de ambientes, acessibilidade, ventilação, iluminação, segurança e infraestrutura exigidas pelo programa;
- b) conformidade legal e documental: apresentação de habite-se válido, matrícula atualizada no Cartório de Registro de Imóveis e conformidade com normas urbanísticas e sanitárias;
- c) localização estratégica: proximidade com eixos viários centrais e unidades de saúde, garantindo fácil acesso a usuários de todos os bairros do município;
- d) razoabilidade econômica: valor do aluguel compatível com o mercado, conforme laudo técnico emitido pela Secretaria de Manutenção da Infraestrutura Urbana e de Obras Públicas;
- e) estado de conservação: imóvel em condições de ocupação imediata, minimizando a necessidade de reformas ou adaptações significativas;
- f) segurança e continuidade do serviço: estrutura que permita operação ininterrupta do programa, mesmo em períodos críticos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

9.2.1. Após o resultado da seleção de propostas apresentadas, 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.

9.2.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender à Administração, esta poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

9.2.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender à Administração, o procedimento de seleção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização do certame licitatório.

9.2.4. Nas análises das propostas ofertadas, a SEMUSA poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como promover quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

9.2.5. Verificado que o imóvel atende ao presente Termo de Referência, o proponente será comunicado por escrito.

9.3. Justificativa técnica e econômica da escolha

A escolha do imóvel observará critérios técnicos, funcionais, locacionais e econômicos, com base nas propostas apresentadas no chamamento público, na vistoria técnica, no estudo de layout e na avaliação da compatibilidade do valor locatício com o mercado.

A solução reputar-se-á mais vantajosa quando demonstrado que o imóvel:

- a) atende integralmente às necessidades do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais;
- b) permite adequada setorização dos ambientes e funcionamento dos fluxos assistenciais, administrativos e logísticos;
- c) assegura sigilo, acessibilidade, segurança, salubridade e facilidade de acesso pela população;
- d) apresenta condições de ocupação compatíveis com a urgência e a continuidade do serviço público; e
- e) possui valor locatício compatível com os preços praticados no mercado.

9.4. Conclusão

Diante do exposto, a seleção do imóvel por meio de chamamento público mostra-se a medida mais adequada para viabilizar a identificação da solução locatícia compatível com as necessidades da Administração, assegurando publicidade, isonomia, motivação, prospecção de mercado e observância do interesse público.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

9.5. Prazo para assinatura do contrato

Após a convocação formal pela Administração, o interessado selecionado deverá assinar o contrato no prazo fixado no edital e na minuta contratual, contado do recebimento da convocação, sob pena de decadência do direito à contratação, ressalvadas as hipóteses devidamente justificadas e aceitas pela Administração.

9.6. Publicidade do procedimento

O edital de chamamento público, seus anexos, eventuais esclarecimentos, o resultado do procedimento e os demais atos cuja publicidade seja exigida serão divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e no sítio eletrônico oficial do Município, sem prejuízo de outras formas de publicidade previstas na legislação aplicável.

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

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

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

9.7.1.1. cópia do “Habite-se” do imóvel;

9.7.1.2. certidão do registro do imóvel ou documento equivalente (posse);

9.7.1.3. certidões referentes aos tributos que incidem sobre o imóvel;

9.7.1.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

9.7.1.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, se o locador for pessoa física;

9.7.1.6. 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;

9.7.1.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

9.7.1.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

9.7.1.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

9.7.1.10. prova de regularidade perante a Fazenda Municipal, quanto ao IPTU;

9.7.1.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;

9.7.1.12. outros documentos exigidos pela legislação municipal para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel;

9.7.1.13. serão de responsabilidade do proprietário do imóvel o seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais;

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

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

10. VALOR MÁXIMO ESTIMADO UNITÁRIO E GLOBAL

10.1. 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, locais e funcionais do imóvel efetivamente selecionado, bem como os preços praticados no mercado local.

10.2. A avaliação observará, preferencialmente, método técnico reconhecido pelas normas da ABNT, inclusive o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando cabível, considerando, entre outros, os seguintes fatores:

- a) área construída e área útil;
- b) padrão construtivo e estado de conservação;
- c) localização e infraestrutura urbana disponível;
- d) acessibilidade, segurança e adequação funcional;
- e) elementos comparativos obtidos em imóveis similares.

10.3. O laudo técnico deverá indicar, de forma fundamentada, o valor locativo mensal compatível com o mercado, bem como o grau de fundamentação e de precisão adotado, observadas as normas técnicas aplicáveis.

10.4. Todos os documentos de suporte, memórias de cálculo, amostras comparáveis, critérios de homogeneização e elementos de convicção utilizados na avaliação deverão constar dos autos, para fins de rastreabilidade, auditoria e controle.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

10.5. O valor global do contrato decorrerá da multiplicação do valor mensal da locação pelo período de vigência contratual efetivamente pactuado, sem prejuízo de eventual reajuste ou prorrogação, na forma da legislação aplicável.

10.6. Eventual reajuste do valor contratual, em caso de prorrogação, deverá observar índice oficial previsto no instrumento contratual e a manutenção da compatibilidade com os preços praticados no mercado.

11. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

11.1. A classificação orçamentária da despesa referente a esta contratação será realizada de acordo com as normas e diretrizes estabelecidas pela legislação vigente, visando assegurar a correta alocação dos recursos públicos, conforme a seguir:

Funcional Programática: 10.301.0048.2.824

Natureza da despesa: 3.3.90.36

Desp: 1257

Unidade de Saúde: Atenção Básica

11.2. Observação: Tal classificação atende à Lei Federal nº 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 3.884/2024. As informações orçamentárias acima refletem os dados disponíveis no sistema CP-CETIL da Prefeitura no momento, podendo haver ajustes futuros em função de saldos orçamentários de exercícios anteriores, superávit ou insuficiência de recursos ao longo do processo.

12. REGIME DE EXECUÇÃO DA LOCAÇÃO

12.1. A locação do imóvel será realizada em regime de disponibilização integral e imediata, considerando que:

- a) a integralidade do espaço deve estar disponível desde o início do contrato para atendimento às demandas do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais;
- b) a ocupação imediata garante continuidade e eficiência das atividades administrativas, de atendimento e de armazenamento de insumos, evitando dispersão ou paralisação dos serviços;
- c) a localização estratégica e a adequação funcional do imóvel são essenciais à operacionalidade do programa e à qualidade no atendimento aos usuários.

12.2. A execução do contrato em regime integral permite:

- a) otimização do espaço físico, com centralização de todas as atividades do programa em um único imóvel;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

- b) redução de custos operacionais, com menor necessidade de deslocamentos e transporte de materiais entre unidades;
- c) eficiência administrativa, com utilização plena da infraestrutura desde o início;
- d) gestão integrada dos recursos humanos, materiais e logísticos.

12.3. O regime de execução da locação representa a solução mais adequada à natureza do objeto, assegurando continuidade, economicidade, eficiência operacional e pleno atendimento aos objetivos do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais.

13. UNIDADE DE MEDIDA E CÓDIGOS DO COMPRAS.GOV.BR – CATMAT OU CATSER

13.1. Classificação no Catálogo de Serviços

A presente contratação encontra-se classificada no Catálogo de Serviços da Administração Pública sob o código CATSER 4316, referente à locação de imóveis para uso administrativo e de serviços públicos de saúde.

13.2. Unidade de medida

A unidade de medida adotada para fins de execução, fiscalização e pagamento do contrato será mensal (mês), considerando que o objeto consiste na disponibilização contínua do imóvel para utilização integral do Programa Municipal de IST/HIV/AIDS e Hepatites Virais.

13.3. Quantidade estimada

O contrato possui quantidade estimada de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação, respeitando os limites legais e estratégicos da Administração Pública, visando garantir a continuidade dos serviços prestados e assegurar a eficiência na ocupação e utilização do imóvel locado.

13.4. Observações adicionais

A unidade de medida mensal permite a aferição objetiva do cumprimento das obrigações contratuais, a aplicação de critérios de medição e pagamento claros, bem como o acompanhamento eficaz pelo órgão gestor, garantindo que o imóvel permaneça disponível, funcional e adequado às necessidades do programa durante todo o período contratual.

14. GARANTIA

14.1. A garantia contratual, quando exigida, destina-se a assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador quanto à disponibilização e manutenção do imóvel em condições adequadas de uso.

14.2. A garantia deverá observar as modalidades legalmente admitidas e permanecer válida durante a vigência contratual, inclusive em caso de prorrogação, quando cabível.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE SAÚDE

14.3. A sua execução, liberação ou restituição observará o instrumento contratual e a verificação do efetivo cumprimento das obrigações assumidas.

15. ENTREGA, VISTORIA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL

15.1. 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 SEMUSA.

15.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos neste Termo de Referência e na proposta da proponente.

15.3. Confirmadas as condições descritas, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SEMUSA.

16. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

16.1. A SEMUSA, 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.

16.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela SEMUSA, 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.

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

16.4. Finda a locação, o imóvel será devolvido à proponente adjudicatária nas condições em que foi recebido pela SEMUSA, salvo os desgastes naturais do uso normal.

Rio das Ostras, 06 de abril de 2026.

Rosimeri S. Azevedo
Subsecretária Municipal de Atenção Básica
Mat. 21.195-8

Victor Lemos S. Bernardino
Coordenador Administrativo
Mat. 21.570-8