



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 13.660/2025

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, com vistas à futura locação de imóvel não residencial urbano, destinado à instalação e ao funcionamento integrado de unidades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA, mediante Chamamento Público, por meio do recebimento de propostas de imóveis que atendam aos requisitos mínimos funcionais, técnicos, legais e operacionais definidos neste instrumento.

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

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

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

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

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de concentrar, em imóvel único e funcionalmente adequado, unidades administrativas atualmente distribuídas em diferentes locais, de modo a promover a integração das equipes, a racionalização de recursos e a melhoria do fluxo de trabalho, garantindo maior eficiência na gestão e no suporte às ações e serviços de saúde sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA.

2.2. A centralização das estruturas administrativas tem por objetivo melhorar a coordenação institucional, reduzir deslocamentos internos e externos, facilitar a comunicação entre setores, ampliar a capacidade de atendimento das demandas administrativas e técnicas, proporcionar



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

melhores condições de trabalho aos servidores e oferecer melhor suporte aos usuários internos, unidades da rede e órgãos de controle.

2.3. 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 SEMUSA e com os princípios que regem a Administração Pública.

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

2.5. A reestruturação deste Termo de Referência também atende às orientações exaradas pela Procuradoria Geral do Município, que determinou a substituição de exigências estruturais fechadas por requisitos funcionais, a fim de evitar indícios de existência de imóvel previamente escolhido, preservar a competitividade do procedimento e assegurar a conformidade jurídica do futuro Chamamento Público.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel a ser locado deverá ser não residencial urbano, com destinação compatível com a instalação e o funcionamento integrado de unidades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA, atendendo às condições de funcionalidade, acessibilidade, segurança, regularidade predial e compatibilidade de uso, nos termos deste Termo de Referência e de seus anexos.

3.2. Requisitos funcionais mínimos. O imóvel deverá apresentar área útil mínima de **900 m² (novecentos metros quadrados)**, suficiente para acomodação de aproximadamente **30 (trinta) postos de trabalho administrativos**, além das áreas de apoio, circulação, recepção e atendimento institucional necessárias ao funcionamento integrado das unidades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA.

3.2.1. Para fins de atendimento ao objeto, o imóvel deverá possibilitar, no mínimo, a instalação adequada de postos de trabalho administrativos e técnicos, em quantitativo compatível com a estrutura organizacional da SEMUSA.

3.2.2. O imóvel deverá permitir a implantação de ambientes destinados ao funcionamento de setores administrativos, recepção, apoio técnico, atendimento institucional, arquivo, áreas de apoio e circulação.

3.2.3. A organização interna deverá assegurar funcionalidade, integração entre equipes, fluxo de trabalho eficiente e apoio administrativo.



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

3.2.4. O imóvel deverá oferecer condições de uso institucional contínuo, com viabilidade operacional para o desempenho regular das atividades da Secretaria.

3.2.5. Será admitida adequação interna, quando necessária, sem comprometimento da segurança, da estabilidade e da regularidade do imóvel.

3.2.6. A definição acima observa critério de capacidade funcional mínima, em substituição à exigência de layout fechado, número exato de salas ou compartimentações rigidamente predeterminadas.

3.3. Área mínima. O imóvel deverá possuir área útil mínima de **900 m² (novecentos metros quadrados)**, suficiente para acomodação das equipes, dos aproximadamente 30 (trinta) postos de trabalho administrativos, das áreas de apoio, circulação, recepção e das demais funções administrativas necessárias ao objeto.

3.3.1. A metragem mínima acima foi definida com base na necessidade de assegurar capacidade funcional adequada ao funcionamento integrado das unidades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA, preservando-se condições de operacionalidade, circulação interna, apoio técnico e atendimento institucional.

3.3.2. A metragem não será tratada como reprodução de layout de imóvel específico, mas como parâmetro funcional mínimo de ocupação e uso institucional.

3.4. Layout interno. A distribuição interna dos ambientes não será previamente fechada em número exato de salas, pavimentos ou compartimentações rígidas, admitindo-se configuração diversa, desde que o imóvel demonstre capacidade funcional de acomodar adequadamente as unidades administrativas pretendidas.

3.5. Localização. O imóvel deverá estar situado no Município de Rio das Ostras/RJ, em localidade que assegure fácil acesso aos servidores, prestadores de serviço, usuários institucionais e demais órgãos que se relacionam com a SEMUSA.

3.5.1. Serão considerados, entre outros, os seguintes aspectos locacionais: inserção urbana compatível com uso administrativo, facilidade de acesso por transporte público e particular, acessibilidade e mobilidade urbana, e proximidade funcional com a rede municipal de saúde e demais estruturas administrativas, quando relevante para o desempenho das atividades.

3.6. Acessibilidade. O imóvel deverá atender às condições de acessibilidade aplicáveis, com observância das normas técnicas pertinentes, especialmente quanto a acesso principal, circulação interna, sanitários acessíveis, eliminação de barreiras arquitetônicas e uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3.6.1. Na hipótese de imóvel com mais de um pavimento, deverá existir solução de circulação vertical compatível com as normas de acessibilidade e com o funcionamento institucional pretendido, inclusive elevador, plataforma elevatória ou solução técnica equivalente, quando necessária, de modo a garantir o acesso seguro, contínuo e adequado de servidores, usuários, prestadores de serviço e demais pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.



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

3.6.1.1. Caso o imóvel possua mais de um pavimento, não disponha de elevador instalado, mas conte com local previamente definido e reservado para sua instalação, será concedido ao locador o prazo máximo de **90 (noventa) dias** para a devida instalação do equipamento.

3.6.2. Na hipótese prevista no item anterior, caberá ao locador a responsabilidade pela manutenção, conservação, reparos, inspeções periódicas, regularização e pleno funcionamento do elevador, plataforma elevatória ou solução técnica equivalente indispensável ao uso regular e acessível do imóvel, inclusive perante os órgãos competentes, quando exigível, sem prejuízo das demais obrigações contratuais relativas à segurança, acessibilidade e conservação do bem.

3.7. Segurança, regularidade predial e condições de uso. O imóvel ofertado deverá apresentar condições adequadas de segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento, compatíveis com sua destinação pública, devendo comprovar, no que couber:

3.7.1. Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento;

3.7.2. Infraestrutura compatível com rede lógica, telecomunicações e demanda elétrica necessárias ao funcionamento das atividades administrativas;

3.7.3. Condições de climatização adequadas ou aptidão estrutural para sua implantação, quando necessária;

3.7.4. Sistema de prevenção e combate a incêndio em conformidade com a legislação aplicável;

3.7.5. Alvará do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, quando exigível;

3.7.6. PPCI – Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, protocolo ou comprovação correlata perante o órgão competente, quando cabível;

3.7.7. Atendimento às normas de acessibilidade;

3.7.8. Condições estruturais, de ventilação, iluminação, conforto térmico e acústico compatíveis com o adequado funcionamento das atividades administrativas;

3.7.9. Habite-se, matrícula atualizada e demais documentos de regularidade edilícia e dominial, quando exigíveis; e

3.7.10. Topografia e condições de implantação que não inviabilizem a utilização segura e funcional do imóvel, sem que isso implique exigência direcionada a tipologia específica.

3.7.11. Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – **SPDA** instalado e funcional, quando tecnicamente exigível, em conformidade com a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

3.8. Sustentabilidade, possibilidade de adaptação e adequações prévias a cargo do locador. Serão preferenciais imóveis que apresentem soluções de eficiência energética, ventilação adequada, uso racional de recursos e possibilidade de adaptações compatíveis com a finalidade institucional, sem comprometimento da segurança e da integridade predial.



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

3.8.1. Sem prejuízo das adequações internas de layout meramente operacionais que venham a ser promovidas pela Administração, caberá ao locador, quando necessário e objetivamente definido pela Administração no procedimento, providenciar previamente à entrega do imóvel as adaptações estruturais e prediais essenciais à sua disponibilização regular para uso institucional.

3.8.2. Consideram-se adaptações e providências mínimas que poderão ser exigidas do locador, conforme o caso concreto e as condições do imóvel ofertado:

3.8.2.1. regularização, complementação ou adequação das condições de segurança contra incêndio e pânico, inclusive quanto à documentação exigível;

3.8.2.2. adequações permanentes de acessibilidade indispensáveis ao uso regular do imóvel;

3.8.2.3. correção de falhas ou inadequações em instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias permanentes;

3.8.2.4. disponibilização de infraestrutura mínima permanente compatível com carga elétrica, rede lógica e telecomunicações necessárias ao funcionamento das atividades administrativas;

3.8.2.5. providências relacionadas à climatização do imóvel ou à compatibilidade estrutural para sua instalação, quando exigida;

3.8.2.6. eliminação de infiltrações, vícios construtivos, falhas estruturais ou outras inadequações que comprometam a segurança, a salubridade ou a funcionalidade do imóvel;

3.8.2.7. demais adequações estruturais permanentes que venham a ser expressamente previstas no instrumento convocatório ou identificadas como indispensáveis à disponibilização regular do bem.

3.8.3. As adaptações a cargo do locador deverão estar concluídas previamente à entrega do imóvel, salvo se houver previsão diversa, formal e expressa, no instrumento convocatório e no contrato.

3.8.4. A exigência de adaptações a cargo do locador deverá observar critérios objetivos, impessoais e proporcionais à finalidade pública pretendida, vedado qualquer direcionamento indevido.

3.9. A comprovação do atendimento aos requisitos funcionais e técnicos ocorrerá mediante documentação técnica, vistoria e avaliação da aderência do imóvel às necessidades da Administração.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

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



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

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

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

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

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

5.2. Caso, ao final da prospecção, identifique-se apenas um imóvel apto a atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA, 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 SEMUSA, o procedimento de prospecção servirá de base para a tomada de decisão quanto à modelagem jurídica subsequente, observadas a competitividade, a vantajosidade e a legislação aplicável.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

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

6.1.1. Identificação do imóvel ofertado;

6.1.2. Descrição do imóvel e de suas características gerais;

6.1.3. Indicação da metragem útil disponível e da capacidade funcional de acomodação das unidades administrativas;

6.1.4. Prazo para disponibilização do imóvel e para eventuais adequações, quando aplicável;

6.1.5. Identificação dos responsáveis legais aptos à assinatura do contrato; e

6.1.6. Demais informações exigidas no edital e seus anexos.



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

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 SEMUSA.

6.3.1. A avaliação considerará, entre outros aspectos:

6.3.1.1. capacidade de acomodação das equipes e dos postos de trabalho;

6.3.1.2. possibilidade de implantação adequada de recepção, áreas administrativas, apoio, circulação e atendimento institucional;

6.3.1.3. condições de acessibilidade, segurança, circulação vertical, iluminação, ventilação e conforto ambiental;

6.3.1.4. logística de funcionamento interno, fluxos de circulação e compatibilidade da distribuição dos ambientes com a finalidade pública pretendida;

6.3.1.5. rotas de emergência e condições gerais de evacuação e segurança predial;

6.3.1.6. adequação das instalações prediais, inclusive quanto à carga elétrica, rede lógica, telecomunicações e climatização;

6.3.1.7. necessidade e extensão de adaptações físicas, prediais ou funcionais;

6.3.1.8. documentação de segurança contra incêndio e regularidade predial apresentada pelo proponente, inclusive, quando cabível, alvará do Corpo de Bombeiros, PPCI e comprovação correlata; e

6.3.1.9. adequação do imóvel à logística de funcionamento das unidades administrativas.



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

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. A obrigação da Administração de pagar os aluguéis cessará na data da notificação formal para devolução das chaves, ressalvadas as hipóteses de impedimento imputável à Administração.



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

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, 04 de maio de 2026.

Kelvin Araújo Azevedo
Coordenador

Victor Lemos S. Bernardino
Assessor Executivo I