



**FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE  
CHAMADA PÚBLICA Nº 478/2026  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 13660/2025**

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

**1. DO OBJETO**

1.1. Prospecção do mercado imobiliário no **Município de Rio das Ostras/RJ**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para locação, destinado à instalação e funcionamento do SETOR ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano 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.

**2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO**

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de concentrar, em um único imóvel não residencial urbano, 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. Com a locação ora proposta, pretende-se à instalação e funcionamento do SETOR ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE em imóvel apropriado, proporcionando melhorar a coordenação institucional, reduzir deslocamentos internos e externos, facilitar a comunicação entre setores, ampliar a capacidade de atendimento às demandas administrativas e técnicas, além de proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores e melhor suporte aos usuários e órgãos de controle, assegurando funcionalidade, acessibilidade, segurança e adequação do espaço ao uso pretendido.

**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.

3.2. É vedada a participação de interessados que:

I – Estejam impedidos de contratar com a Administração Pública;

II – Não comprovem a propriedade ou posse legítima do imóvel;

III – Apresentem documentação incompleta ou em desacordo com o Edital e seus anexos;

IV – cujo o imóvel não possua o *habite-se* da Prefeitura;

V – Não possua alvará do Corpo de Bombeiros;

VI – Não possua Plano de Segurança contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;



VII – Não possua acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

3.2.1 Havendo débitos municipais, os mesmos não serão impeditivos de participar da seleção, mas a assinatura do futuro contrato autoriza o Município a realizar os descontos dos alugueis até a total quitação, incidindo um percentual de até 30% dos mesmos.

#### **4. DO FUNDAMENTO LEGAL**

4.1. A locação obedecerá a:

- 4.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- 4.1.2. ao Decreto Municipal nº 3884/2024;
- 4.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 4.1.4. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes; e
- 4.1.5. 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.
- 4.1.6. Ao Estudo Técnico Preliminar – ETP.

#### **5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

5.1. 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.

#### **6. DO LEIAUTE**

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

- 6.1.1. Compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- 6.1.2. Localização dos pontos de cabeamento estruturado, elétrico e hidráulicos;
- 6.1.3. Planta hidráulicas e elétricas, se for o caso.

6.2. 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.

6.3. 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.

#### **6.4. Estudo do Leiaute**

6.4.1. 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.

6.4.2. 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.

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

6.5. **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.**

## 7. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

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

7.2. As propostas serão recebidas até às 16 (dezesesseis) horas, horário de Brasília, do dia **26/05/2026**, autuadas em processo administrativo no protocolo geral da Prefeitura Municipal de Rio das Ostras preferencialmente ou enviadas tempestivamente via correio eletrônico - email ([licitacao.fmsro@gmail.com](mailto:licitacao.fmsro@gmail.com)) identificado da seguinte forma: "*Proposta para Locação de Imóvel*".

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

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

7.3. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

7.4. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

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

7.6. As propostas serão analisadas pela SEMUSA 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.

7.7. Nas análises das propostas ofertadas a SEMUSA 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.

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

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



## 8. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1. 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

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

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

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

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

8.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

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

8.6.1. cópia do "Habite-se" do imóvel;

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

8.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

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

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

8.6.6. 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;

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

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

8.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

8.6.10. Prova de Regularidade perante a Fazenda Municipal, relativamente IPTU;

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

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

8.6.13. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

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

8.6.15. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues. 4



## **9. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

9.1. 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 SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

9.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Edital e na proposta da proponente.

9.2. Confirmadas as condições descritas, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

## **10. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO**

10.1. 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.

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

## **11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

11.1. A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, 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 expresse consentimento da proponente adjudicatária.

11.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, 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.

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

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

## **12. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

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

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

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

12.2.2. 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:

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

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

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Ethelberto Fontes, Quadra 09, Lote 01 – Loteamento Jardim Campomar

Rio das Ostras – RJ – Brasil – Cep: 28890-371

www.riodasostras.rj.gov.br



- 12.2.2.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.
- 12.2.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.
- 12.2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 12.2.5. 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.
- 12.2.6. 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.

### 13. DO PAGAMENTO

- 13.1. 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.
- 13.2. O **Município de Rio das Ostras/RJ** pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

### 14. ANEXOS

- 14.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:
- a) Anexo I – Termo de Referência;
  - b) Anexo II – Modelo de Proposta;
  - c) Anexo 3 – Minuta de Contrato;

Rio das Ostras, 08 de maio de 2026.

Evandro Pereira Minguta

Coordenador do Fundo Municipal de Saúde

MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS



## ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

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 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

7

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Ethelberto Fontes, Quadra 09, Lote 01 – Loteamento Jardim Campomar  
Rio das Ostras – RJ – Brasil – Cep: 28890-371  
www.riodasostras.rj.gov.br



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 m<sup>2</sup> (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.

**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 m<sup>2</sup> (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.

**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.

**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.

**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

10



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.

**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.

**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.

**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



## ANEXO II – PROPOSTA DE PREÇOS

### PROPOSTA DE PREÇOS – CHAMADA PÚBLICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

À  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

**Chamada Pública nº: 478/2026**

#### 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:

- Tenho pleno conhecimento e aceito integralmente as condições estabelecidas no edital da Chamada Pública;
- O imóvel encontra-se livre e desembaraçado para locação à Administração Pública;

**Local e data:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proponente

**Nome:** \_\_\_\_\_

**CPF:** \_\_\_\_\_



## ANEXO II - 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 DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO SETOR ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

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 Saúde, Sr. Fabio Alexandre Simões Leite, portador da Carteira de Identidade nº. 12.184.759-4 Detran/RJ, inscrito no CPF/MF sob nº. 054.581.467-78, 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 13660/2025 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 XX/2026, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço [endereço], bairro [bairro], no Município de [cidade]/[UF], objeto da matrícula nº [matrícula], do [nº ofício]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [comarca], para abrigar as instalações do [unidade ou entidade do órgão locatário].
- 1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

- 2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Chamada Pública nº XX/XXXX conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

### 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;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;



- 3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - 3.1.9.2. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.13. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.14. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e
- 3.1.15. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.1.16. **Pagar o IPTU e demais tributos que incidirem sobre o imóvel.**

#### 4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

##### 4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.3. 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;
- 4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
  - 4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco 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/espaco físico, desde que existam

16



recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

- 4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8. 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;
- 4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 4.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;
- 4.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 4.1.14. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. 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.

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

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.

SECRETARIA DE MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Ethelberto Fontes, Quadra 09, Lote 01 – Loteamento Jardim Campomar  
Rio das Ostras – RJ – Brasil – Cep: 28890-371  
www.riodasostrs.rj.gov.br



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

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

### Da Liquidação

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

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

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

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

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

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

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

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

### Do Pagamento

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

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

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

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



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

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

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

#### **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, com início na data de **DD/MM/AAAA** e encerramento em **DD/MM/AAAA**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

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

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

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

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

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

8.1.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

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

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

#### **9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

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

#### **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

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

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

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

15



- 10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- 10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.
- 10.9. **Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste superior ao preço médio de mercado para a presente locação, será adotado o preço médio de mercado conforme laudo da Secretaria de Obras.**

### 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. Para fazer face às despesas do presente contrato o Município empenhou a favor da CONTRATADA a cargo da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA 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).

#### **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 nº 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.



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

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.

**Fabio Alexandre Simões Leite**  
**P/ MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS**  
**PP/ SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**  
**P/ LOCATÁRIO**

\_\_\_\_\_  
**P/ LOCADOR**

Testemunhas: