



**FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
CHAMADA PÚBLICA Nº 494/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 28057/2025**

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 de imóvel de uso comercial ou residencial adaptado, situado no Município de Rio das Ostras/RJ, em localização a ser definida conforme os critérios técnicos do Termo de Referência, destinado à instalação e ao funcionamento do Polo Estadual e Programa de Atendimento à Pessoa com Ostomia, do Programa de Controle do Tabagismo e do Programa de Práticas Integrativas e Complementares – PICS, vinculados à Secretaria Municipal de Saúde de Rio das Ostras.**

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 locação de imóvel de uso comercial ou residencial adaptado, situado no Município de Rio das Ostras/RJ, destinado à instalação e ao funcionamento do Polo Estadual e Programa de Atendimento à Pessoa com Ostomia, do Programa de Controle do Tabagismo e do Programa de Práticas Integrativas e Complementares – PICS, vinculados à Secretaria Municipal de Saúde de Rio das Ostras.

2.2. A locação visa assegurar infraestrutura física adequada ao atendimento multiprofissional, à realização de atividades individuais e coletivas, ao acolhimento dos usuários, ao armazenamento e à dispensação de insumos, bem como ao funcionamento administrativo dos programas, em condições de acessibilidade, salubridade, segurança e conformidade normativa.

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. Os participantes devem atender aos seguintes requisitos:

- 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.

3.2.2. Os participantes devem comprovar os requisitos descritos no item 3.2 em até 60 dias da homologação descrita no item 7.11 e anteriormente à celebração do contrato de locação;

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.

5. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

- 5.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura da chamada pública.
- 5.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data de abertura da Chamada Pública.
- 5.3. As impugnações e pedidos de esclarecimento não suspendem os prazos previstos na Chamada Pública.
- 5.4. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização da Chamada Pública.

6. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

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

7. DO LEIAUTE

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

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



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

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

7.4. Estudo do Leiaute

7.4.1. O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

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

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

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

8. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

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

8.2. As propostas serão recebidas até às 16 (dezesesseis) horas, horário de Brasília, do dia **19/06/2026**, 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) identificado da seguinte forma: "**Proposta para Locação de Imóvel**".

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

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

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

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



- 8.7. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.
- 8.8. As propostas serão analisadas pela 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.
- 8.9. 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.
- 8.10. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico do Município de Rio das Ostras/RJ.
- 8.11. A Homologação do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do Município de Rio das Ostras/RJ.

9. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 9.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado
- 9.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.
- 9.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.
- 9.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.
- 9.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em no máximo **30 (trinta) dias** após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.
- 9.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.
- 9.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:
- 9.6.1. cópia do “Habite-se” do imóvel;
- 9.6.2. certidão do registro do imóvel ou documento equivalente (posse);
- 9.6.3. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- 9.6.4. certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 9.6.5. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- 9.6.6. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 9.6.7. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- 9.6.8. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;



- 9.6.9. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 9.6.10. Prova de Regularidade perante a Fazenda Municipal, relativamente IPTU;
- 9.6.11. alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- 9.6.12. outros documentos exigidos pela legislação municipal para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- 9.6.13. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.
- 9.6.14. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.
- 9.6.15. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues.

10. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

10.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela SEMUSA.

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

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

11. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

11.1. A autoridade competente designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

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

12. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1. A SECRETARIA MUNICIPAL DE 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.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

13. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

5



13.2. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. DO PAGAMENTO

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

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

15. ANEXOS

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

- a) Anexo I – Termo de Referência;
- b) Anexo II – Modelo de Proposta;
- c) Anexo 3 – Minuta de Contrato;

Rio das Ostras, 29 de maio de 2026.

Evandro Pereira Minguta

Coordenador do Fundo Municipal de Saúde

6

MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS

SECRETARIA DE 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



ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

**TERMO DE REFERÊNCIA
LEI FEDERAL Nº 14.133/2021**

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 28057/2025

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de imóvel de uso comercial ou residencial adaptado**, situado no Município de Rio das Ostras/RJ, em localização a ser definida conforme os critérios técnicos deste Termo de Referência, destinado à instalação e ao funcionamento do **Polo Estadual e Programa de Atendimento à Pessoa com Ostomia, do Programa de Controle do Tabagismo e do Programa de Práticas Integrativas e Complementares – PICS**, vinculados à Secretaria Municipal de Saúde de Rio das Ostras.

A locação visa assegurar infraestrutura física adequada ao atendimento multiprofissional, à realização de atividades individuais e coletivas, ao acolhimento dos usuários, ao armazenamento e à dispensação de insumos, bem como ao funcionamento administrativo dos programas, em condições de acessibilidade, salubridade, segurança e conformidade normativa.

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 e em conformidade com o Estudo Técnico Preliminar elaborado no âmbito do Processo Administrativo nº 28.057/2025.

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 facilities e sem estruturação contratual típica de built to suit.

A seleção do imóvel ocorrerá mediante chamamento público, vedado o direcionamento, com observância de critérios objetivos de localização, acessibilidade, regularidade predial, adequação funcional e **vantajosidade em relação ao valor de mercado**, conforme requisitos definidos neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

A aceitação de imóvel originalmente residencial ficará condicionada à demonstração de sua compatibilidade com o uso institucional e assistencial pretendido, inclusive quanto à legislação urbanística, sanitária, edilícia, de acessibilidade e de segurança aplicável.

1.3 Quantitativos

Será objeto de locação **01 (uma) unidade imobiliária**, situada no Município de Rio das Ostras/RJ, em localização compatível com os critérios técnicos deste Termo de Referência e do Estudo Técnico Preliminar.

O imóvel deverá possuir **área construída mínima de 350 m²**, com distribuição interna compatível com o funcionamento integrado dos programas, contemplando, no mínimo:

I – recepção e sala de espera com capacidade compatível com o fluxo de usuários;

II – no mínimo 06 (seis) salas/consultórios multiprofissionais, inclusive espaços aptos ao atendimento especializado;



- III – sala para acolhimento, triagem e/ou atendimento individualizado, quando necessária;
- IV – ambiente para atividades coletivas e práticas integrativas, compatível com a natureza dos programas;
- V – área administrativa e de apoio técnico;
- VI – almoxarifado e área de armazenagem de insumos;
- VII – área de expurgo, quando exigida pelo uso assistencial;
- VIII – copa ou cozinha de apoio;
- IX – banheiros para usuários e servidores, inclusive sanitário acessível;
- X – circulação interna compatível com a acessibilidade, o acolhimento e a segurança dos usuários.

A definição acima observa os parâmetros técnicos consolidados no Estudo Técnico Preliminar e afasta exigências contraditórias quanto à metragem do imóvel.

Registra-se que a área mínima de 350 m² decorre da necessidade de funcionamento integrado do Polo Estadual e Programa de Atendimento à Pessoa com Ostomia, do Programa de Controle do Tabagismo e do Programa de Práticas Integrativas e Complementares – PICS, contemplando recepção, sala de espera, consultórios multiprofissionais, ambiente para atividades coletivas, área administrativa, almoxarifado, expurgo, copa, sanitários e circulação acessível.

1.4 Prazo do contrato

O prazo inicial estimado da contratação é de **12 (doze) meses**, a contar da formalização do ajuste e da disponibilização regular do imóvel à Administração.

1.5 Possibilidade de prorrogação

A vigência inicial do contrato poderá ser prorrogada, mediante decisão administrativa formalmente motivada, desde que demonstrados:

- I – o interesse público na continuidade da locação;
- II – a adequação continuada do imóvel à finalidade institucional pretendida;
- III – a **vantajosidade da manutenção da locação em relação ao valor de mercado**;
- IV – a regularidade da execução contratual; e
- V – a disponibilidade orçamentária.

Fica vedada qualquer forma de prorrogação automática.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO – JUSTIFICATIVA

A presente contratação observa a Lei Federal nº 14.133/2021, o Decreto Municipal nº 3.884/2024, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e as conclusões do Estudo Técnico Preliminar elaborado no Processo Administrativo nº 28.057/2025, o qual identificou a **locação tradicional de imóvel, precedida de chamamento público**, como a solução mais adequada ao atendimento da necessidade administrativa.



A contratação justifica-se em razão da insuficiência da estrutura física atualmente disponível para acomodar, de forma integrada e adequada, o **Polo Estadual e Programa de Atendimento à Pessoa com Ostomia**, o **Programa de Controle do Tabagismo** e o **Programa de Práticas Integrativas e Complementares – PICS**, comprometendo a acessibilidade, a organização funcional dos ambientes, a logística de atendimento, o armazenamento de insumos e a eficiência operacional dos serviços.

A locação de imóvel apto ao uso pretendido permitirá:

- I – centralização dos fluxos assistenciais, administrativos e logísticos;
- II – melhoria das condições de acolhimento, conforto, segurança e acessibilidade;
- III – regularidade sanitária, predial e operacional da estrutura destinada aos programas;
- IV – racionalização do uso de recursos humanos, materiais e financeiros;
- V – continuidade e qualificação da assistência prestada à população.

A medida mostra-se tecnicamente necessária, economicamente justificável e socialmente estratégica, em consonância com os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e do interesse público.

Registra-se, ainda, que a presente contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 do Município de Rio das Ostras, conforme registro constante do Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, sob os seguintes dados: Id PCA PNCP nº 39223581000166-0-000001/2026; data de publicação no PNCP: 30/05/2025; Id do item no PCA: 3171; classe/grupo 721 – Serviços Imobiliários relativos à locação ou arrendamento; Identificador da Futura Contratação nº 982921-494/2026.

Consigna-se, por fim, que o comprovante da previsão da contratação no PCA/PNCP integra os autos e poderá constar como **anexo** deste Termo de Referência, para fins de demonstração da aderência da contratação ao planejamento administrativo.

Registra-se que as informações constantes do Plano de Contratações Anual — PCA possuem natureza meramente estimativa e referencial para fins de planejamento administrativo, não se confundindo com valor máximo da contratação, tampouco vinculando a seleção da proposta no chamamento público, que deverá observar a avaliação mercadológica, o laudo técnico de avaliação imobiliária e a demonstração de vantajosidade nos autos.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel situado no Município de Rio das Ostras/RJ, em localização a ser definida conforme os critérios técnicos deste Termo de Referência, destinado à instalação e ao funcionamento integrado do Polo Estadual e Programa de Atendimento à Pessoa com Ostomia, do Programa de Controle do Tabagismo e do Programa de Práticas Integrativas e Complementares – PICS, contemplando todo o ciclo de vida do objeto, desde sua ocupação inicial até sua eventual desocupação.

3.1 Objeto e finalidade

O imóvel locado deverá permitir:

- I – funcionamento regular e integrado dos programas abrangidos pela contratação;
- II – organização de fluxos assistenciais, administrativos e logísticos de forma eficiente;
- III – atendimento seguro, acessível e confortável aos usuários e profissionais;



IV – armazenagem adequada de materiais, insumos e documentos necessários à operação dos serviços.

3.2 Ciclo de vida da solução

O ciclo de vida da contratação compreende:

I – a prospecção e a seleção do imóvel mediante chamamento público;

II – a disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso;

III – a ocupação institucional para funcionamento dos programas;

IV – o acompanhamento das condições de conservação, regularidade e funcionalidade durante a vigência contratual;

V – a devolução do imóvel ao término da locação, observadas as disposições contratuais pertinentes.

3.3 Sustentabilidade e eficiência

A solução deverá observar, sempre que possível:

I – aproveitamento racional de energia e água;

II – ventilação e iluminação adequadas;

III – estímulo ao uso de soluções de baixo consumo energético;

IV – correta segregação e destinação de resíduos;

V – organização do espaço com foco em eficiência operacional e otimização de recursos públicos.

3.4 Conclusão técnica

A locação do imóvel mostra-se tecnicamente adequada, economicamente justificável e socialmente estratégica, permitindo a continuidade e o aprimoramento dos serviços, com observância das exigências legais, sanitárias, de segurança e acessibilidade.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel destinada ao funcionamento dos programas abrangidos por este Termo de Referência deverá observar requisitos técnicos, legais e funcionais aptos a assegurar a plena execução das atividades assistenciais e administrativas.

4.1 Localização

O imóvel deverá estar situado no Município de Rio das Ostras/RJ, em localidade que assegure fácil acesso aos usuários, servidores e prestadores de serviço, bem como integração logística com a rede municipal de saúde.

Será considerada preferencial a localização em **área urbana consolidada**, com boa conectividade viária, acesso por transporte público, circulação segura e inserção compatível com o funcionamento de unidade de saúde.



A localização deverá favorecer o deslocamento dos usuários, a articulação com outras unidades da rede e a eficiência operacional dos serviços.

4.2 Estrutura física mínima

O imóvel deverá possuir **área construída mínima de 350 m²**, com distribuição interna compatível com a instalação e o funcionamento integrado dos programas.

A configuração física do imóvel deverá possibilitar, no mínimo:

- I – recepção e sala de espera;
- II – salas/consultórios multiprofissionais;
- III – ambiente para atividades coletivas e práticas integrativas;
- IV – área administrativa e de apoio técnico;
- V – banheiros para usuários e servidores, inclusive sanitário acessível;
- VI – área de expurgo, quando exigida;
- VII – almoxarifado e armazenagem de insumos;
- VIII – copa ou cozinha de apoio;
- IX – circulação interna compatível com acessibilidade, segurança e acolhimento.

4.3 Requisitos de acessibilidade e circulação vertical

O imóvel deverá atender integralmente 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.

Na hipótese de imóvel com mais de um pavimento, deverá existir solução de circulação vertical compatível com a acessibilidade e com o funcionamento da unidade, inclusive **elevador, plataforma elevatória ou solução técnica equivalente**, quando necessária.

A responsabilidade pela manutenção da solução de circulação vertical existente, quando indispensável ao uso regular do imóvel, deverá ser atribuída ao locador no contrato.

4.4 Requisitos de segurança, regularidade predial e saúde

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

- I – conformidade com as normas sanitárias aplicáveis;
- II – instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento;
- III – sistema de prevenção e combate a incêndio em conformidade com a legislação aplicável;
- IV – alvará ou documento equivalente emitido pelo Corpo de Bombeiros, quando exigível;



V – PPCI, protocolo ou comprovação correlata perante o órgão competente, quando cabível;

VI – atendimento às normas de acessibilidade, especialmente ABNT NBR 9050;

VII – Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA instalado e funcional, quando tecnicamente exigível;

VIII – condições estruturais, de ventilação, iluminação, conforto térmico e acústico compatíveis com o adequado funcionamento da unidade pública;

IX – habite-se, matrícula atualizada e demais documentos de regularidade edilícia e dominial, quando exigíveis.

4.4.1 Compatibilidade urbanística, sanitária e institucional

O imóvel, ainda que originalmente residencial, somente poderá ser aceito se demonstrada sua compatibilidade com o uso institucional pretendido, especialmente quanto à legislação urbanística, sanitária, edilícia, ambiental, de acessibilidade e de segurança aplicável.

A contratação ficará condicionada à comprovação de que o imóvel comporta a instalação e o funcionamento dos programas públicos de saúde abrangidos por este Termo de Referência, sem prejuízo da obtenção de licenças, autorizações, adequações ou documentos exigíveis pelos órgãos competentes.

4.5 Sustentabilidade e adequação

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.

4.6 Requisitos contratuais

O imóvel deverá ser entregue em condições de uso imediato, ressalvadas apenas adaptações previamente autorizadas, objetivamente delimitadas e compatíveis com o interesse público.

A proposta selecionada deverá demonstrar **vantajosidade em relação ao valor de mercado**, com suporte em avaliação técnica e pesquisa mercadológica idônea.

A celebração da locação ficará condicionada à apresentação, pelo proponente selecionado, da documentação dominial, jurídica, fiscal, trabalhista e técnica exigida no instrumento convocatório.

4.7 Benfeitorias e adaptações

Quaisquer adaptações, adequações físicas ou benfeitorias necessárias ao funcionamento do serviço público dependerão de prévia anuência do locador e de autorização formal da Administração.

O contrato deverá disciplinar a responsabilidade pela execução das benfeitorias, os critérios para eventual indenização, a possibilidade de reversão em favor do imóvel e a remoção de elementos incorporados ao final da locação, quando cabível.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

O modelo de execução do objeto consiste na disponibilização, pelo locador, de imóvel apto ao uso institucional da Secretaria Municipal de Saúde, destinado ao funcionamento integrado dos programas abrangidos por este Termo de Referência.



5.1 Etapas da execução

- I – seleção do imóvel por meio de chamamento público;
- II – apresentação e conferência da documentação jurídica, dominial e técnica;
- III – realização de vistoria prévia e estudo de leiaute;
- IV – celebração do contrato de locação;
- V – entrega do imóvel em condições adequadas de uso;
- VI – início da ocupação institucional pela Administração;
- VII – acompanhamento contratual mediante vistorias, registros e fiscalização;
- VIII – devolução do imóvel ao término da vigência, mediante vistoria final.

5.2 Resultados pretendidos

A execução da locação deverá assegurar:

- I – imóvel apto ao funcionamento regular dos programas;
- II – segurança, acessibilidade e funcionalidade do espaço;
- III – compatibilidade entre a estrutura física disponibilizada e a finalidade pública pretendida;
- IV – estabilidade da prestação do serviço público, sem interrupções decorrentes de inadequação predial.

5.3 Conservação e responsabilidades durante a execução

Durante a vigência contratual, competirá ao locador manter as condições estruturais, prediais e funcionais essenciais do imóvel, respondendo pelos reparos e correções relacionados à solidez, segurança, vícios, infiltrações, falhas de instalações permanentes e demais inadequações não decorrentes do uso ordinário pela Administração.

Competirá à Administração, na qualidade de locatária, zelar pela utilização regular do imóvel, promovendo os cuidados inerentes à conservação ordinária decorrente da ocupação institucional, nos limites definidos contratualmente.

5.3.1 Encargos, despesas ordinárias e manutenção

As responsabilidades relativas a tributos, taxas, tarifas, condomínio, consumo de água, energia elétrica e demais despesas vinculadas ao imóvel deverão ser disciplinadas no contrato, observada a natureza da despesa e a legislação aplicável.

As despesas ordinárias decorrentes do uso regular do imóvel pela Administração poderão ser atribuídas à locatária, quando compatíveis com a natureza da ocupação e expressamente previstas no contrato.

Caberá ao locador a responsabilidade por despesas, reparos e intervenções relacionadas à estrutura do imóvel, vícios anteriores à locação, problemas de solidez, infiltrações, instalações permanentes e demais condições essenciais à manutenção do imóvel apto ao uso contratado, salvo quando comprovadamente decorrentes de mau uso pela Administração.



6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão do contrato será exercida por servidor formalmente designado, competindo-lhe acompanhar a execução da locação, verificar o cumprimento das cláusulas contratuais, promover os registros necessários e adotar as providências cabíveis diante de eventuais irregularidades.

6.1 Estrutura de gestão e fiscalização

O gestor do contrato será responsável pelo acompanhamento administrativo da locação, inclusive quanto à vigência, prorrogação, formalização de ocorrências e instrução processual.

O fiscal do contrato será responsável pela verificação das condições físicas e funcionais do imóvel, especialmente quanto à conservação, segurança, acessibilidade e adequação ao uso institucional.

6.2 Procedimentos de acompanhamento

O acompanhamento contratual compreenderá:

I – realização de vistoria inicial;

II – vistorias periódicas ou extraordinárias, quando necessárias;

III – elaboração de relatórios de fiscalização;

IV – registro formal de ocorrências, inconformidades e providências adotadas;

V – verificação do cumprimento, pelo locador, das obrigações relacionadas às condições estruturais e essenciais do imóvel.

6.2.1 Saneamento de irregularidades

Constatada qualquer irregularidade estrutural, funcional, documental, sanitária, elétrica, hidráulica, de acessibilidade, segurança ou conservação do imóvel, o locador deverá ser formalmente notificado para adoção das providências cabíveis, no prazo fixado pela Administração, conforme a gravidade da ocorrência.

As irregularidades que comprometam o funcionamento dos serviços, a segurança dos usuários ou a continuidade da utilização do imóvel deverão ser tratadas com prioridade, podendo ensejar a adoção de medidas administrativas, aplicação de sanções, rescisão contratual ou outras providências cabíveis.

6.3 Indicadores de controle

Serão observados, entre outros, os seguintes parâmetros:

I – manutenção das condições de uso do imóvel;

II – conformidade com as exigências de acessibilidade e segurança;

III – regularidade predial durante a vigência contratual;

IV – atendimento das obrigações contratuais assumidas pelo locador.



7. CRITÉRIOS E PRAZOS DE PAGAMENTO

O pagamento da locação será realizado mensalmente, desde que o imóvel permaneça disponibilizado à Administração em condições adequadas de uso.

7.1 Condição para pagamento

O pagamento mensal ficará condicionado à certificação de que o imóvel permaneceu disponível para uso institucional no período correspondente.

7.2 Valor mensal

Cada parcela corresponderá ao valor mensal da locação definido no procedimento de contratação, observado o limite de vantajosidade em relação ao valor de mercado.

7.3 Prazo de pagamento

O pagamento será efetuado mensalmente, após a regular liquidação da despesa, mediante certificação pelo gestor ou fiscal do contrato de que o imóvel permaneceu disponível à Administração em condições adequadas de uso no período correspondente.

A efetivação do pagamento ficará condicionada à apresentação da documentação exigível, observada a natureza jurídica do locador, bem como à inexistência de impedimento administrativo ou contratual que obste a liquidação da despesa.

O prazo de pagamento deverá observar a rotina administrativa e financeira do Município, contado a partir da regular liquidação da despesa e do recebimento da documentação necessária.

7.4 Observação

A sistemática de pagamento decorre da própria natureza da locação, não se aplicando critérios de medição típicos de contratos de prestação de serviços contínuos.

7.5 Cessação da obrigação de pagamento dos aluguéis

A obrigação da Administração de pagar os aluguéis cessará na data da **notificação do locador para devolução das chaves**, desde que formalizada por escrito, independentemente da data de efetiva retirada física das chaves pelo locador, ressalvadas as situações de mora comprovadamente imputáveis à Administração.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 Forma e critérios de seleção

A seleção do imóvel ocorrerá por meio de **chamamento público**, vedado qualquer direcionamento, devendo ser observados critérios objetivos previamente definidos pela Administração.

Serão considerados, entre outros, os seguintes critérios:

I – localização do imóvel no Município de Rio das Ostras/RJ, com facilidade de acesso aos usuários;
II – compatibilidade da área construída mínima, da distribuição interna dos ambientes e das condições funcionais do imóvel com as necessidades assistenciais e administrativas dos programas;
III – adequação da distribuição interna dos ambientes;

IV – conformidade com os requisitos de acessibilidade, segurança e salubridade;



V – possibilidade de uso institucional com o menor grau de adaptação possível;

VI – regularidade documental do imóvel e de seu proprietário ou representante legal;

VII – demonstração de **vantajosidade da proposta em relação ao valor de mercado**, com base em avaliação técnica constante dos autos e nos demais referenciais mercadológicos aplicáveis.

A seleção observará o interesse público, a vantajosidade da contratação e a aderência integral às exigências previstas neste Termo de Referência e no edital.

8.1.1 Estudo de leiaute e avaliação funcional do imóvel

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 assistenciais, administrativas e operacionais dos programas.

A avaliação considerará, entre outros aspectos:

I – compatibilidade da distribuição interna dos ambientes com o fluxo de atendimento;

II – possibilidade de implantação adequada de recepção, espera, consultórios, salas de atendimento, atividades coletivas, áreas administrativas, apoio e circulação;

III – condições de acessibilidade, segurança, circulação vertical, iluminação, ventilação e conforto ambiental;

IV – necessidade e extensão de adaptações físicas, prediais ou funcionais;

V – adequação do imóvel à logística de atendimento, acolhimento e operação dos serviços.

O estudo de leiaute será realizado pela Administração, por meio da equipe técnica competente, e integrará a análise de aderência técnica da proposta.

8.1.2 Critérios objetivos de análise das propostas

A análise das propostas apresentadas no chamamento público deverá observar critérios objetivos, previamente definidos no instrumento convocatório, distinguindo-se requisitos eliminatórios e critérios classificatórios.

Serão considerados requisitos eliminatórios:

I – localização do imóvel no Município de Rio das Ostras/RJ;

II – área construída mínima compatível com o previsto neste Termo de Referência;

III – possibilidade de funcionamento dos programas no imóvel, observada a finalidade pública da contratação;

IV – apresentação da documentação mínima exigida no edital;

V – comprovação de regularidade dominial ou legitimidade do proponente para ofertar o imóvel;

VI – inexistência de impedimento jurídico, técnico ou urbanístico que inviabilize a locação;

VII – condições mínimas de acessibilidade, segurança, salubridade e funcionamento, ou possibilidade de adequação prévia antes da assinatura contratual.



Serão considerados critérios classificatórios:

- I – melhor adequação da localização ao atendimento dos usuários;
- II – melhor distribuição interna dos ambientes;
- III – menor necessidade de adaptações físicas;
- IV – melhor acessibilidade e circulação interna;
- V – melhor compatibilidade com os fluxos assistenciais, administrativos e logísticos;
- VI – melhor condição de conservação e regularidade predial;
- VII – maior vantajosidade econômica em relação ao valor de mercado;
- VIII – menor impacto de custos acessórios para instalação e funcionamento dos programas.

8.2 Publicidade do chamamento público

O procedimento de seleção do imóvel será precedido de chamamento público, com observância dos princípios da publicidade, isonomia, impessoalidade e transparência.

O edital de chamamento público, bem como os atos subsequentes do procedimento, deverão ser divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, sem prejuízo dos demais meios oficiais de publicação adotados pela Administração.

9. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação consta dos documentos internos de planejamento e instrução processual, especialmente do laudo técnico de avaliação imobiliária, da pesquisa mercadológica, da memória de cálculo e dos demais elementos técnicos acostados aos autos, observada a necessidade de preservação da competitividade do chamamento público.

A divulgação pública do valor estimado poderá comprometer a formulação espontânea das propostas e influenciar indevidamente os interessados, razão pela qual o valor referencial deverá permanecer restrito aos documentos internos do processo administrativo, sem prejuízo da análise de vantajosidade pela Administração.

A proposta selecionada deverá demonstrar compatibilidade com o valor de mercado, não podendo a contratação ser formalizada sem a comprovação da vantajosidade econômica para a Administração, mediante avaliação técnica e justificativa formal nos autos.

10. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

A despesa decorrente da presente contratação refere-se à locação de imóvel destinado ao funcionamento integrado do Polo Estadual e Programa de Atendimento à Pessoa com Ostomia, do Programa de Controle do Tabagismo e do Programa de Práticas Integrativas e Complementares – PICS.

A classificação orçamentária da despesa deverá observar a dotação específica indicada pela unidade orçamentária competente, nos termos do art. 95 do Decreto Municipal nº 3.884/2024, antes da emissão do empenho e da formalização contratual.



Após manifestação da unidade competente, deverão ser inseridos nos autos e, se necessário, neste Termo de Referência, os dados relativos à unidade orçamentária, programa de trabalho, elemento de despesa, fonte de recursos e demais informações pertinentes à adequada execução orçamentária da contratação.

11. REGIME DE DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A contratação terá por objeto a disponibilização contínua do imóvel à Administração durante toda a vigência contratual, para uso institucional no funcionamento dos programas abrangidos por este Termo de Referência.

O imóvel deverá permanecer apto ao uso a que se destina, observadas as condições contratuais, legais e técnicas pertinentes.

12. UNIDADE DE MEDIDA E CÓDIGO DO COMPRAS.GOV.BR – CATSER

12.1 Unidade de medida

A locação do imóvel será medida mensalmente, considerando cada mês de efetiva disponibilização do imóvel à Administração, em condições adequadas de uso, conforme as disposições deste Termo de Referência e do contrato.

12.2 Código CATSER

Para fins de classificação no Compras.gov.br, o objeto enquadra-se no **CATSER nº 4316 – Locação de Imóvel**, vinculado à classe/grupo **721 – Serviços Imobiliários relativos à locação ou arrendamento**. A planilha oficial do Catálogo de Serviços do Compras.gov.br registra “Locação de Imóvel” como item ativo - CATSER 4316 para locação de imóvel.

13. CONDIÇÕES DE ENTREGA E INÍCIO DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A disponibilização do imóvel à Administração ficará condicionada à verificação de sua compatibilidade com os requisitos técnicos e funcionais previstos neste Termo de Referência.

13.1 Vistoria inicial

Antes do início da locação, será realizada vistoria inicial pelo gestor e pelo fiscal do contrato, com registro das condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel.

13.2 Condições para aceitação

O imóvel somente poderá ser aceito para início da utilização administrativa quando apresentar:

- I – condições adequadas de uso;
- II – conformidade com os requisitos de acessibilidade, segurança e salubridade;
- III – compatibilidade com o layout e a finalidade pública pretendida;
- IV – regularidade documental mínima exigida no instrumento convocatório e no contrato.

13.3 Registro formal

A entrada da Administração no imóvel será formalizada mediante termo de vistoria inicial e termo de início da locação.



13.4 Entrega de chaves e formalização da posse administrativa

A disponibilização do imóvel será formalizada mediante entrega das chaves pelo locador, acompanhada do respectivo termo de vistoria inicial e do termo de início da locação.

13.5 Benefitorias ao término da locação

Ao término da locação, a situação das benfeitorias e adaptações eventualmente realizadas no imóvel será avaliada à luz das autorizações expedidas, das cláusulas contratuais e da legislação aplicável, especialmente quanto à permanência, reversão, retirada ou eventual indenização, quando cabível.

13.6 Devolução das chaves e efeitos financeiros

A devolução das chaves será formalizada mediante notificação ao locador e lavratura dos registros administrativos pertinentes, inclusive vistoria final, quando cabível.

Para fins contratuais, a obrigação de pagamento dos aluguéis cessará na data da notificação formal para devolução das chaves, ressalvadas as hipóteses de impedimento imputável à Administração.

14. ANÁLISE DE RISCOS

14.1. Finalidade da análise

A presente análise de riscos tem por finalidade identificar e tratar os principais eventos que possam comprometer a regularidade, a vantajosidade, a adequada execução contratual e a continuidade dos serviços públicos vinculados à locação do imóvel destinado ao funcionamento do Polo Estadual e Programa de Atendimento à Pessoa com Ostomia, do Programa de Controle do Tabagismo e do Programa de Práticas Integrativas e Complementares – PICS.

14.2. Riscos relacionados à adequação do imóvel

Considera-se risco relevante a possibilidade de o imóvel ofertado não atender integralmente aos requisitos mínimos de área, acessibilidade, segurança, salubridade, funcionalidade, circulação interna e distribuição dos ambientes necessários ao funcionamento dos programas.

Para mitigação desse risco, deverão ser realizadas análise técnica da proposta, vistoria prévia, estudo de leiaute e avaliação funcional do imóvel antes da seleção definitiva e da formalização contratual.

14.3. Riscos documentais, urbanísticos e sanitários

Há risco de o imóvel apresentar pendências documentais, dominiais, edilícias, urbanísticas, sanitárias ou de segurança, capazes de inviabilizar ou dificultar sua utilização para a finalidade pública pretendida.

Como medida preventiva, deverá ser exigida a apresentação da documentação pertinente, incluindo comprovação de regularidade do imóvel, legitimidade do proponente, condições de uso institucional, acessibilidade, segurança e demais documentos exigíveis no edital e no contrato.

14.4. Riscos relacionados a adaptações físicas

Poderá haver necessidade de adaptações físicas, estruturais ou funcionais não previstas inicialmente, com impacto no prazo de ocupação, nos custos envolvidos e na viabilidade da contratação.

Para reduzir esse risco, as adaptações necessárias deverão ser previamente identificadas, delimitadas e avaliadas, com definição expressa das responsabilidades do locador e da Administração, quando cabível, antes da assinatura do contrato.

15



14.5. Riscos mercadológicos e de vantajosidade

Existe risco de apresentação de proposta com valor incompatível com o mercado ou de contratação sem demonstração suficiente da vantajosidade econômica.

A mitigação deverá ocorrer mediante laudo técnico de avaliação imobiliária, pesquisa mercadológica, análise comparativa das propostas e justificativa formal quanto à compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

14.6. Riscos relacionados à localização do imóvel

A escolha de imóvel em localização inadequada poderá prejudicar o acesso dos usuários, a integração com a rede municipal de saúde, a logística dos serviços e a eficiência operacional dos programas.

Para prevenir esse risco, deverão ser observados critérios objetivos de localização, acesso por transporte público, circulação segura, inserção em área urbana compatível e facilidade de deslocamento dos usuários e servidores.

14.7. Riscos de restrição à competitividade ou direcionamento

A ausência de critérios objetivos ou a formulação de exigências excessivamente restritivas poderá comprometer a competitividade do chamamento público e gerar questionamentos quanto à impessoalidade da seleção.

Para mitigação, o procedimento deverá ser conduzido mediante chamamento público amplamente divulgado, com critérios objetivos, transparentes e previamente definidos, vedado qualquer direcionamento indevido.

14.8. Riscos relacionados a custos de mudança, instalação e restituição do imóvel

Devem ser considerados os riscos relacionados aos custos de mudança, instalação, adaptação, eventual desocupação e restituição do imóvel ao término da locação.

Como medida preventiva, a Administração deverá avaliar previamente os custos operacionais envolvidos, realizar vistoria inicial e final, registrar as condições do imóvel e disciplinar contratualmente as benfeitorias, a devolução das chaves e os efeitos financeiros da desocupação.

14.9. Riscos durante a execução contratual

Durante a vigência da locação, poderão ocorrer vícios estruturais, infiltrações, falhas elétricas, hidráulicas, sanitárias, problemas de acessibilidade ou outras inadequações que comprometam o uso regular do imóvel.

Para mitigação, o contrato deverá prever obrigações claras do locador quanto à manutenção das condições essenciais do imóvel, bem como procedimentos de notificação, prazos para correção de irregularidades, aplicação de sanções e possibilidade de rescisão contratual, quando cabível.

14.10. Gestão e fiscalização dos riscos

A Administração deverá manter acompanhamento contínuo da execução contratual, por meio de gestor e fiscal formalmente designados, com registro das vistorias, ocorrências, comunicações e providências adotadas.

A análise de riscos deverá orientar todas as fases da contratação, desde o chamamento público e a seleção do imóvel até a assinatura do contrato, ocupação, eventual prorrogação e devolução do imóvel ao término da locação.

20



14.11. Conclusão da análise de riscos

Os riscos identificados não impedem o prosseguimento da contratação, desde que sejam observadas as medidas preventivas e mitigadoras previstas neste Termo de Referência, com adequada instrução processual, motivação administrativa, fiscalização contratual e demonstração permanente da vantajosidade e do interesse público.

15. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA

Compete à Contratante/Locatária:

- I – utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade pública prevista neste Termo de Referência e no contrato de locação;
- II – zelar pela conservação ordinária do imóvel durante o período de ocupação;
- III – realizar o pagamento mensal dos aluguéis, após a regular liquidação da despesa e certificação da disponibilidade do imóvel;
- IV – comunicar formalmente ao locador a ocorrência de vícios, defeitos, infiltrações, falhas estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias ou quaisquer irregularidades que comprometam o uso regular do imóvel;
- V – realizar vistorias inicial, periódicas e final, por meio de gestor e fiscal formalmente designados;
- VI – manter registros administrativos das ocorrências verificadas durante a execução contratual;
- VII – não promover alterações estruturais, adaptações ou benfeitorias sem prévia autorização formal;
- VIII – restituir o imóvel ao término da locação, observadas as condições registradas em vistoria inicial e as benfeitorias autorizadas.

16. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Compete ao Locador:

- I – disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento;
- II – comprovar a regularidade dominial, documental, fiscal e técnica do imóvel;
- III – manter, durante toda a vigência contratual, as condições estruturais essenciais do imóvel;
- IV – responder por vícios, defeitos, infiltrações, problemas estruturais, falhas em instalações permanentes e demais inadequações não decorrentes do uso ordinário pela Administração;
- V – realizar, às suas expensas, os reparos estruturais e essenciais necessários à manutenção do imóvel em condições adequadas de uso;
- VI – permitir a realização de vistorias pela Administração;
- VII – comunicar previamente qualquer fato que possa comprometer a posse, o uso, a regularidade ou a disponibilidade do imóvel;
- VIII – manter atualizados os dados cadastrais e bancários necessários à execução contratual.



17. REAJUSTE, REVISÃO E CORREÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO

O valor da locação poderá ser reajustado, quando cabível, observada a periodicidade mínima legal e contratual, bem como a demonstração da manutenção da vantajosidade da contratação para a Administração.

A aplicação de índice de correção monetária ao aluguel, em caso de majoração, poderá ser afastada ou revista caso não demonstre compatibilidade com o laudo de avaliação de mercado ou com os referenciais mercadológicos constantes dos autos.

Eventual reajuste, revisão ou majoração do valor da locação dependerá de decisão administrativa formalmente motivada, precedida de análise técnica, demonstração de compatibilidade com o mercado, disponibilidade orçamentária e preservação do interesse público.

18. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento das obrigações previstas neste Termo de Referência, no edital, na proposta e no contrato sujeitará o locador às sanções administrativas cabíveis, observados o contraditório, a ampla defesa, a proporcionalidade e a gravidade da infração.

Poderão ser aplicadas, conforme o caso, as sanções de advertência, multa, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 3.884/2024 e das disposições do instrumento convocatório e do contrato.

A aplicação das sanções não afasta a possibilidade de rescisão contratual, reparação de danos, retenção ou compensação de valores eventualmente devidos, quando juridicamente cabível.

19. GARANTIA CONTRATUAL

Não será exigida garantia contratual para a presente contratação, considerando a natureza do objeto, consistente em locação tradicional de imóvel, sem prestação integrada de serviços, fornecimento de bens ou execução de obra.

A dispensa de garantia não afasta a responsabilidade do locador pelo cumprimento integral das obrigações assumidas, tampouco impede a aplicação de sanções administrativas, rescisão contratual, apuração de danos ou adoção das medidas cabíveis em caso de inadimplemento.

20. SUBCONTRATAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DA POSIÇÃO CONTRATUAL

Considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel específico selecionado mediante chamamento público, não se admite subcontratação do objeto.

A cessão, transferência ou alteração da titularidade da posição contratual somente poderá ocorrer mediante prévia comunicação, análise jurídica e autorização formal da Administração, desde que não comprometa a finalidade pública da contratação, a regularidade documental do imóvel, a vantajosidade da locação e a continuidade dos serviços.

Rio das Ostras, 25 de maio de 2026.

Rosimeri de Souza Azevedo
Subsecretária de Atenção Básica de Saúde
e Vigilância em Saúde

Fábio Cavalcante de Brito
Assessor Executivo I
Mat. 22.519-3



ANEXO II – PROPOSTA DE PREÇOS

PROPOSTA DE PREÇOS – CHAMADA PÚBLICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

À

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Chamada Pública nº: 494/2026

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 DE USO COMERCIAL OU RESIDENCIAL ADAPTADO, SITUADO NO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS/RJ, DESTINADO À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO DO POLO ESTADUAL E PROGRAMA DE ATENDIMENTO À PESSOA COM OSTOMIA, DO PROGRAMA DE CONTROLE DO TABAGISMO E DO PROGRAMA DE PRÁTICAS INTEGRATIVAS E COMPLEMENTARES – PICS, VINCULADOS À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE RIO DAS OSTRAS.

O MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, CNPJ 39.223.581/0001-66 nº doravante designado simplesmente MUNICÍPIO, neste ato representado pelo Secretário Municipal de 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 28057/2025 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 _____/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.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

- 2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Chamada Pública nº _____/2026 conforme Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

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;

24



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

- 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.**

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.



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

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço 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/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. 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.

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.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ _____, perfazendo o valor total de R\$ 2€ _____.



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

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

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

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

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

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

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

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

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

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

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

Do Pagamento

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

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



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

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

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

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

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

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.

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

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.

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. 28



- 10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).
- 10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.
- 10.9. **Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste superior ao preço médio de mercado para a presente locação, será adotado o preço médio de mercado conforme laudo da Secretaria de Obras.**

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.

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.



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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

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).

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.



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.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

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

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

Rio das Ostras, _____ de _____ de 2026.

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

P/ LOCADOR

Testemunhas: