



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.

Competerá 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 Benfeitorias 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.

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.

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