EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 379/2026
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021
LOCAÇÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário, visando à identificação de imóvel(is) urbano(s) não residencial(is) destinado(s) à futura locação pela Administração Pública para instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, mediante recebimento de propostas que atendam às condições, requisitos e especificações estabelecidos neste Edital e em seus anexos.

1.2. A prospecção tem por finalidade identificar a solução imobiliária mais adequada ao atendimento das necessidades da Administração, podendo esta ser composta por um único imóvel ou, demonstrada a inviabilidade de atendimento integral por uma única edificação, por mais de um imóvel, desde que o conjunto da solução atenda aos requisitos técnicos, operacionais e de localização estabelecidos neste Edital.

1.3. O(s) imóvel(is) ofertado(s) deverá(ão) atender aos requisitos mínimos previstos neste Edital, especialmente quanto à localização, área construída, distribuição dos ambientes, infraestrutura, acessibilidade, condições de conservação e demais características necessárias ao adequado funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda.

1.4. As especificações constantes deste Edital representam as condições mínimas exigidas pela Administração, não impedindo a apresentação de imóveis com características superiores às previstas, desde que compatíveis com o interesse público e com a finalidade da contratação.

1.5. O presente Chamamento Público possui caráter exclusivamente prospectivo e não gera direito à contratação, destinando-se à identificação de imóveis aptos ao atendimento da necessidade administrativa, podendo a Administração promover diligências, vistorias, avaliações, solicitar documentos complementares e, ao final, adotar a forma de contratação prevista na Lei nº 14.133/2021 que se mostrar juridicamente cabível.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A realização do presente Chamamento Público decorre da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, em razão da insuficiência da estrutura atualmente disponível para atendimento das demandas administrativas da Secretaria.

2.2. Atualmente, a estrutura administrativa da SEMFAZ encontra-se distribuída entre o prédio sede, de propriedade do Município, um imóvel locado situado em área contígua à sede e módulos habitacionais ,administrativos instalados nas dependências do imóvel próprio.

2.3. Apesar das medidas adotadas pela Administração para otimização dos espaços existentes, verificou-se que a capacidade física atualmente disponível encontra-se esgotada, comprometendo a adequada

Assinado Digitalmente por: UBIRATAN NUNES DA SILVA
Data: 2026.08.14 20:17:59 -03:00

distribuição das unidades administrativas, a integração entre as equipes, o fluxo de documentos e processos, as condições de trabalho dos servidores e a eficiência na prestação dos serviços públicos.

2.4. Previamente à abertura deste procedimento, foi realizada consulta à Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, responsável pela gestão do patrimônio imobiliário municipal, não tendo sido identificado imóvel público disponível que atendesse às necessidades da Administração quanto à localização, área, infraestrutura e condições de ocupação.

2.5. A locação de imóvel ou os imóveis, conforme a solução que se mostrar mais vantajosa para a Administração, apresenta-se como a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, por possibilitar a disponibilização de espaço físico compatível com as necessidades da Administração em prazo adequado, sem demandar os elevados investimentos inerentes à construção ou aquisição de imóvel, assegurando melhores condições de trabalho, maior eficiência administrativa e continuidade da prestação dos serviços públicos.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar do presente Chamamento Público pessoas físicas ou jurídicas, proprietárias ou possuidoras legítimas de imóveis localizados no Município de Rio das Ostras/RJ, que atendam integralmente às exigências estabelecidas neste Edital, no Termo de Referência e em seus anexos.

3.2. Não poderão participar do presente Chamamento Público os interessados:

I – que não comprovem a propriedade, posse legítima ou autorização válida para disponibilização do imóvel para locação;

II – cujo imóvel não atenda às condições mínimas estabelecidas neste Edital e seus anexos;

III – que estejam impedidos de contratar com a Administração Pública, nos termos da legislação vigente;

IV – que apresentem documentação incompleta ou em desacordo com as exigências estabelecidas;

V – cujo imóvel não possua condições legais de utilização, incluindo regularidade construtiva, quando aplicável.

3.3. Eventuais débitos incidentes sobre o imóvel não impedirão a participação no chamamento público, desde que não comprometam a regularidade da contratação, podendo a Administração avaliar a situação previamente à formalização contratual.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1. O presente Chamamento Público será regido pelas disposições da:

I – Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

II – Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), no que couber;

III – Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por analogia;

IV – Decreto Municipal nº 3.884/2024.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

5. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

5.1. Qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimentos ou impugnar este Edital por irregularidade, mediante protocolo até 3 (três) dias úteis antes da data prevista para recebimento das propostas.

5.2. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e impugnações serão divulgadas em sítio eletrônico oficial, observado o prazo previsto na Lei Federal nº 14.133/2021.

5.3. A apresentação de impugnação ou pedido de esclarecimento não suspende os prazos previstos no presente Chamamento Público.

6. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

6.1. O(s) imóvel(is) ofertado(s) deverá(ão) atender às especificações constantes deste Edital, do Termo de Referência e do Anexo I – Caderno de Especificações

6.2. O(s) imóvel(is) deverá(ão) estar totalmente concluído(s), 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 E DA AVALIAÇÃO FUNCIONAL DO IMÓVEL

7.1. O proprietário deverá disponibilizar planta baixa ou documento equivalente contendo a distribuição dos ambientes internos da edificação.

7.2. A Administração poderá realizar vistoria técnica no imóvel ofertado, com o objetivo de avaliar a compatibilidade do espaço físico com as necessidades administrativas das Subsecretarias da SEMFAZ.

7.3. A análise funcional do imóvel considerará, dentre outros aspectos:

I – distribuição dos ambientes e possibilidade de acomodação das unidades administrativas;

II – circulação interna e facilidade de deslocamento dos servidores;

III – integração entre os setores;

IV – condições de atendimento aos contribuintes;

V – acessibilidade;

VI – instalações existentes e necessidade de adequações.

7.4. Poderão ser solicitadas informações complementares, plantas, memoriais, projetos ou outros documentos necessários à análise técnica do imóvel.

7.5. Caso o(s) imóvel(is) ofertado(s) necessite(m) de adaptações para atendimento das necessidades da Administração, estas deverão ser identificadas durante a avaliação técnica e previamente aprovadas pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

7.6. As adaptações necessárias serão executadas pelo proprietário, às suas expensas, salvo disposição diversa expressamente prevista no futuro contrato e devidamente justificada pela Administração, observada a legislação aplicável.

7.7. As adaptações deverão observar as especificações constantes do Termo de Referência, do Caderno de Especificações e as orientações técnicas expedidas pela Administração.

7.8. A disponibilização do(s) imóvel(is) para ocupação ficará condicionada à conclusão das adaptações pactuadas, quando houver, e à aprovação da Administração mediante vistoria técnica.

7.9. A Administração poderá realizar tantas vistorias quanto entender necessárias para verificar o atendimento das especificações técnicas estabelecidas neste Edital e em seus anexos.

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 (dezesseis) horas, horário de Brasília, do dia 28/08/2026, autuadas em processo administrativo no Protocolo Geral da Prefeitura Municipal de Rio das Ostras preferencialmente ou enviadas tempestivamente via correio eletrônico - email (geadsemfaz.ro@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 conter, no mínimo:

I – identificação do proprietário ou representante legal;

II – endereço completo do imóvel;

III – descrição das características físicas e estruturais do imóvel;

IV – área construída;

V – quantidade de salas e demais ambientes;

VI – valor mensal pretendido para locação;

VII – prazo para disponibilização do imóvel;

VIII – documentação comprobatória da propriedade ou da legitimidade para disponibilização do imóvel para locação;

IX – indicação das eventuais adaptações necessárias ao atendimento das especificações constantes deste Edital, quando houver.

8.8. As propostas terão validade mínima de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua apresentação.

8.9. As propostas serão analisadas por comissão designada pela Administração, que verificará o atendimento às exigências estabelecidas neste Edital, no Termo de Referência e no Caderno de Especificações, podendo desclassificar aquelas que não atenderem aos requisitos mínimos exigidos.

8.10. Durante a fase de análise, a Administração poderá promover diligências, solicitar esclarecimentos e documentos complementares, realizar visitas técnicas, vistorias, medições e demais procedimentos necessários à adequada instrução do processo, visando ampliar o conhecimento das condições do imóvel ofertado, observado o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

8.11. Os imóveis considerados aptos serão submetidos à avaliação técnica e mercadológica, com emissão de laudo de avaliação, para verificação da compatibilidade de suas características e do valor pretendido com os preços praticados no mercado, podendo a Administração promover negociação do valor da locação, quando necessário.

8.12. Ao final da análise será elaborado relatório técnico circunstanciado contendo a avaliação das propostas recebidas, indicando o(s) imóvel(is) que melhor atenda(m) às necessidades da Administração, observada a possibilidade de seleção de um ou mais imóveis, desde que demonstrada sua vantajosidade e a adequação ao interesse público.

8.13. A participação neste Chamamento Público não gera direito à contratação, nem confere qualquer preferência ao proponente, constituindo procedimento destinado exclusivamente à prospecção do mercado imobiliário e à identificação de imóveis potencialmente aptos ao atendimento da necessidade administrativa.

8.14. A eventual contratação dependerá da conclusão da instrução processual, da comprovação da vantajosidade da solução, da disponibilidade orçamentária, da definição da forma de contratação cabível, da aprovação pelas autoridades competentes e do atendimento aos requisitos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

8.15. O resultado do Chamamento Público será divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, no Portal da Transparência do Município e nos demais meios oficiais de divulgação utilizados pela Administração.

8.16. 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. Concluído o Chamamento Público, as propostas apresentadas serão analisadas pela Comissão designada, observando-se o atendimento às exigências deste Edital, do Termo de Referência e dos demais documentos que integram o processo administrativo.

9.2. Os imóveis considerados aptos serão submetidos à vistoria técnica e à avaliação mercadológica, mediante laudo elaborado por profissional habilitado ou comissão técnica designada pela Administração, com a finalidade de verificar:

I – a adequação às necessidades da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ;

II – as condições de conservação e utilização do imóvel;

III – a compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados no mercado imobiliário.

9.3. Concluídas as avaliações, a Administração identificará o(s) imóvel(is) que melhor atenda(m) ao interesse público, observados os critérios técnicos, operacionais, econômicos e de localização estabelecidos neste Edital e no Termo de Referência.

9.4. A seleção realizada no âmbito deste Chamamento Público não gera direito à contratação, constituindo procedimento destinado exclusivamente à prospecção do mercado imobiliário e à identificação de imóvel(is) potencialmente apto(s) ao atendimento da necessidade administrativa.

9.5. A forma de contratação será definida após a conclusão da instrução processual, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, podendo, quando presentes os requisitos legais, ser adotada a contratação direta por inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, inciso V, da referida Lei.

9.6. Caso a avaliação mercadológica indique valor inferior ao constante da proposta apresentada, a Administração poderá promover negociação com o proprietário, buscando adequação do preço aos valores de mercado.

9.7. A Administração poderá selecionar um ou mais imóveis, desde que essa solução se revele mais adequada ao atendimento da necessidade administrativa e seja demonstrada sua vantajosidade.

9.8. O(s) proprietário(s) do(s) imóvel(is) selecionado(s) será(ão) formalmente comunicado(s) para apresentação da documentação necessária à formalização da contratação.

9.9. Para formalização da contratação deverão ser exigidos, conforme o caso:

I – matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II – documento que comprove a propriedade ou a legitimidade para locação;

III – certidão negativa de ônus reais ou documento equivalente, quando necessário;

IV – auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar ou documento equivalente;

V – habite-se ou documento equivalente, quando exigido pela legislação municipal;

VI – certidões de regularidade fiscal e trabalhista exigidas pela legislação aplicável;

VII – documento de identidade e CPF do proprietário ou representante legal;

VIII – contrato social e documentos de representação, quando se tratar de pessoa jurídica;

IX – procuração, quando a proposta for apresentada por representante;

X – contrato de administração imobiliária, quando houver intermediação por imobiliária;

XI – declaração de inexistência de impedimento para contratar com a Administração Pública;

XII – outros documentos que se mostrarem necessários à formalização da contratação;

XIII – comprovante de regularidade do IPTU;

XIV – certidão negativa de débitos de água e energia elétrica;

XV – plantas arquitetônicas e complementares existentes;

XVI – projetos elétricos, hidráulicos e demais documentos técnicos disponíveis;

XVII – Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;

XVII – documentos dos equipamentos instalados no imóvel, quando aplicável.

9.10. Caso o imóvel ou os imóveis, conforme a solução que se mostrar mais vantajosa para a Administração, necessite de adaptações previamente aprovadas pela Administração, estas deverão

ser executadas pelo proprietário antes da entrega definitiva do imóvel, salvo disposição diversa prevista no contrato.

9.11. O imóvel ou os imóveis, conforme a solução que se mostrar mais vantajosa para a Administração, deverá ser disponibilizado nas condições pactuadas, apto à ocupação pela Administração, observadas as adaptações eventualmente acordadas entre as partes.

9.12. Os efeitos financeiros do contrato terão início após a efetiva disponibilização do imóvel(is) em condições de uso, mediante emissão do respectivo Termo de Recebimento ou documento equivalente.

9.13. A contratação somente será formalizada após a comprovação da regularidade documental do imóvel e do proprietário, da compatibilidade do valor da locação com o mercado, da disponibilidade orçamentária e do atendimento aos requisitos legais aplicáveis.

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 SEMFAZ.

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 SEMFAZ.

11. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A execução do contrato ou dos contratos decorrentes da presente contratação será acompanhada e fiscalizada por gestor e fiscal formalmente designados pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

11.2. Compete ao gestor e ao fiscal do contrato acompanhar a execução contratual, adotando as providências necessárias para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes, especialmente quanto:

I – à manutenção das condições de uso e ocupação do imóvel;

II – ao cumprimento das obrigações atribuídas ao locador;

III – à verificação das condições de conservação, segurança, funcionamento e adequação das instalações;

IV – ao acompanhamento das eventuais adaptações ou ajustes pactuados;

V – ao controle da vigência contratual e demais obrigações administrativas decorrentes da locação.

11.3. A fiscalização contratual deverá acompanhar as condições físicas do imóvel, registrando formalmente as ocorrências verificadas durante a execução contratual e comunicando ao gestor do contrato eventuais irregularidades, necessidades de manutenção ou reparos de responsabilidade do locador, descumprimentos contratuais ou quaisquer situações que possam comprometer a adequada utilização do imóvel.

11.4. O gestor do contrato deverá promover a adoção das medidas administrativas necessárias para solução das ocorrências registradas, incluindo notificações ao locador, acompanhamento das providências corretivas e encaminhamento à autoridade competente quando necessário.

11.5. A fiscalização realizada pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do locador quanto ao cumprimento das obrigações assumidas, inclusive quanto à manutenção das condições adequadas de utilização do imóvel durante toda a vigência contratual.

11.6. Na hipótese de contratação de mais de um imóvel, a gestão e fiscalização poderão ocorrer de forma individualizada, considerando as características específicas de cada unidade locada.

12. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1. As benfeitorias necessárias para adequação do imóvel deverão observar as disposições da Lei nº 8.245/1991, do contrato de locação e da legislação aplicável.

12.2. As benfeitorias úteis somente poderão ser executadas mediante autorização expressa do LOCADOR.

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

12.4. Ao término da locação, o imóvel será devolvido nas condições decorrentes do uso normal, ressalvados os desgastes naturais de sua utilização.

13. DA VIGÊNCIA 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.

13.2. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início na data de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022 e demais normas aplicáveis.

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 contratação correrão à conta das dotações orçamentárias consignadas no orçamento vigente do Município, observadas as classificações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

14.2. O Município de Rio das Ostras/RJ pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, mediante apresentação dos documentos exigidos contratualmente e após ateste da regular execução pelo gestor ou fiscal do contrato, além de efetuar o pagamento, de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa, mediante faturas, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

15. ANEXOS

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

a) Anexo I – Modelo de Credencial/Representação;

b) Anexo II – Termo de Referência;

c) Anexo III – Minuta do Contrato;

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

ANEXO I DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 1/2026
MODELO DE CREDENCIAL

À
Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ
Rua Maria Letícia, 65 – Centro – Rio das Ostras – RJ

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 379/2026
Processo Administrativo nº 27514/2026

O(a) _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, com endereço _____, na qualidade de proprietário(a) do imóvel objeto da proposta apresentada para o presente Chamamento Público, por seu representante legal abaixo identificado, quando aplicável, vem credenciar o(a) Sr.(a) _____, portador(a) da Carteira de Identidade nº _____ e inscrito(a) no CPF sob o nº _____, para representá-lo(a) perante a Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ no âmbito do Edital de Chamamento Público nº ___/2026, cujo objeto é a prospecção do mercado imobiliário visando à futura locação de imóvel não residencial urbano destinado à instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda.

O(a) representante acima identificado fica autorizado(a) a apresentar documentos, prestar esclarecimentos, acompanhar os atos relacionados ao Chamamento Público, assinar declarações e praticar os demais atos necessários à participação no procedimento, observados os limites estabelecidos neste instrumento.

Local e data.

Nome do proprietário ou representante legal
CPF/CNPJ nº _____

Nome do representante credenciado (quando aplicável)
CPF nº _____

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

ANEXO II DO EDITAL – TERMO DE REFERÊNCIA

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Objeto

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário, mediante chamamento público, visando à futura locação de imóvel(is) não residencial(is), localizado(s) no Município de Rio das Ostras/RJ, em área delimitada conforme os critérios técnicos estabelecidos neste Termo de Referência, destinado(s) à instalação e ao funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

1.2. A contratação tem por finalidade assegurar infraestrutura física adequada ao desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e operacionais das Subsecretarias, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores, adequada organização dos setores, integração operacional entre as unidades administrativas e melhoria da prestação dos serviços públicos aos contribuintes.

1.3. A Administração buscará, preferencialmente, a locação de um único imóvel que atenda integralmente às necessidades institucionais. Excepcionalmente, na inexistência de imóvel único que satisfaça todos os requisitos técnicos estabelecidos, poderá ser admitida solução composta por mais de um imóvel, desde que situados dentro da área de busca definida, cuja utilização conjunta demonstre viabilidade técnica, operacional e econômica, preservando a integração das atividades administrativas e observando o interesse público.

Natureza do objeto e enquadramento da contratação

1.4. A presente contratação possui natureza de locação tradicional de imóvel, precedida de chamamento público destinado à prospecção do mercado imobiliário e à identificação da solução mais vantajosa para a Administração, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, da legislação municipal aplicável e em conformidade com o Estudo Técnico Preliminar elaborado para esta contratação.

1.5. A modelagem adotada corresponde à locação tradicional, por se tratar da busca de imóvel já existente, apto ao atendimento da necessidade administrativa ou passível de adaptações previamente definidas pela Administração, não se caracterizando contratação do tipo *built to suit* nem prestação integrada de serviços (*facilities*).

1.6. A seleção do(s) imóvel(is) será realizada mediante chamamento público, observando os princípios da impessoalidade, isonomia, publicidade e seleção da proposta mais vantajosa, com base em critérios objetivos relacionados à localização, características físicas, infraestrutura, acessibilidade, regularidade documental, adequação funcional, viabilidade técnica e compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados no mercado imobiliário.

Quantitativos

1.7. A contratação tem por objeto, preferencialmente, a locação de 01 (um) imóvel não residencial destinado à instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

1.8. Na hipótese de inexistência de um único imóvel capaz de atender integralmente às necessidades da Administração, poderá ser admitida solução composta por mais de um imóvel, desde que o conjunto

atenda aos requisitos técnicos, operacionais e funcionais estabelecidos neste Termo de Referência e demonstre vantajosidade para a Administração.

1.9. A solução deverá disponibilizar, no mínimo:

I – área construída total superior a **300 m²**;

II – o equivalente a, no mínimo, **12 (doze) salas administrativas**, com área individual mínima de **12 m²** cada;

III – recepção e espaço adequado para atendimento ao público;

IV – ambientes destinados às atividades administrativas das Subsecretarias que comportem de 30 a 50 pessoas trabalhando simultaneamente;

V – instalações sanitárias em quantidade compatível com a ocupação prevista, incluindo sanitário acessível, quando exigido pela legislação;

VI – infraestrutura compatível com o funcionamento das unidades administrativas, contemplando instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, rede lógica, iluminação, ventilação, acessibilidade, segurança e demais condições necessárias ao uso institucional.

1.10. A definição dos quantitativos e requisitos acima observa os parâmetros técnicos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar e decorre da necessidade de acomodação adequada das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda, garantindo condições para o desenvolvimento das atividades administrativas, a organização dos setores, a integração operacional entre as unidades e a continuidade da prestação dos serviços públicos.

Prazo do contrato

1.11. O prazo inicial da contratação será de 60 (sessenta) meses, contado da assinatura do contrato e da efetiva disponibilização do(s) imóvel(is) à Administração, em condições de ocupação e uso, mediante emissão do respectivo Termo de Recebimento.

1.12. Os efeitos financeiros da contratação terão início somente após a entrega do(s) imóvel(is) em condições de utilização pela Administração.

Possibilidade de prorrogação

1.13. O contrato poderá ser prorrogado, mediante decisão administrativa devidamente motivada, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que demonstrados:

I – o interesse público na continuidade da locação;

II – a permanência da adequação do(s) imóvel(is) às necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ;

III – a manutenção da vantajosidade da contratação, mediante avaliação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado;

IV – a regularidade da execução contratual e o cumprimento das obrigações pelas partes;

V – a disponibilidade orçamentária.

1.14. A prorrogação dependerá de manifestação expressa das partes e da formalização do respectivo termo aditivo, sendo vedada qualquer forma de prorrogação automática.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO – JUSTIFICATIVA

2.1. A presente contratação fundamenta-se na Lei Federal nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 3.884/2024, na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, e nas conclusões do Estudo Técnico Preliminar elaborado no âmbito do Processo Administrativo correspondente, que identificou a locação de imóvel, precedida de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário, como a solução mais adequada para atendimento da necessidade administrativa da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

2.2. A contratação justifica-se em razão da insuficiência da estrutura física atualmente disponível para acomodar, de forma adequada e integrada, as Subsecretarias da SEMFAZ. Atualmente, a Secretaria encontra-se distribuída entre o prédio sede, de propriedade do Município, imóvel comercial locado contíguo à sede e módulos administrativos instalados nas dependências do imóvel próprio, situação que compromete a organização dos setores, dificulta a integração entre as unidades administrativas, limita as condições de trabalho dos servidores e impacta a eficiência dos fluxos internos e do atendimento prestado aos contribuintes.

2.3. A locação de imóvel que atenda às especificações técnicas estabelecidas permitirá:

I – ampliar a capacidade física destinada às Subsecretarias da SEMFAZ;

II – promover melhor distribuição e integração das unidades administrativas;

III – otimizar o fluxo de documentos, processos administrativos e comunicação entre as equipes;

IV – proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores e de atendimento aos contribuintes;

V – racionalizar a utilização dos espaços físicos e dos recursos públicos, evitando os elevados investimentos necessários para construção ou aquisição de imóvel próprio;

VI – assegurar a continuidade e a eficiência das atividades institucionais da Secretaria Municipal de Fazenda.

2.4. A solução prioriza a locação de um único imóvel capaz de atender integralmente às necessidades da Administração. Todavia, caso a prospecção de mercado demonstre a inexistência de imóvel único que reúna todos os requisitos técnicos e operacionais definidos neste Termo de Referência, poderá ser admitida, excepcionalmente e mediante justificativa técnica fundamentada, a locação de mais de um imóvel, desde que o conjunto atenda integralmente à necessidade administrativa, preserve a integração operacional das unidades e mantenha demonstrada a vantajosidade da contratação.

2.5. A medida mostra-se tecnicamente necessária, operacionalmente adequada e economicamente vantajosa, em consonância com os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade, da continuidade do serviço público e da supremacia do interesse público.

2.6. Registra-se, ainda, que a presente contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 do Município de Rio das Ostras, conforme Lei Municipal nº 3.161/2025, edição nº 1904, de 30 de dezembro de 2025, elaborada por meio do Quadro de Detalhamento da Despesa – QDD, em conformidade com o art. 2º, § 1º, inciso IV, da Lei Federal nº 4.320/1964, bem como no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 941/2025.

2.7. Consigna-se, por fim, que a documentação comprobatória da previsão da contratação no planejamento anual integra os autos do processo administrativo, podendo ser anexada a este Termo de Referência para fins de demonstração da aderência da contratação ao planejamento institucional.

2.8. Registra-se, ainda, que as informações constantes do Plano de Contratações Anual possuem natureza estimativa e orientativa para fins de planejamento administrativo, não constituindo limite máximo para a contratação, cuja definição dependerá da avaliação mercadológica do(s) imóvel(is), do respectivo laudo técnico de avaliação e da demonstração da vantajosidade da contratação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel(is) não residencial(is), situado(s) no Município de Rio das Ostras/RJ, em localização definida conforme os critérios técnicos deste Termo de Referência, destinado(s) à instalação e ao funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, contemplando todo o ciclo de vida da contratação, desde a prospecção do mercado imobiliário até a devolução do(s) imóvel(is) ao término da vigência contratual.

3.2. A solução prioriza a locação de um único imóvel capaz de atender integralmente às necessidades da Administração. Excepcionalmente, caso a prospecção do mercado imobiliário demonstre a inexistência de imóvel único que atenda aos requisitos técnicos estabelecidos, poderá ser admitida a locação de mais de um imóvel, desde que o conjunto possibilite o funcionamento integrado das Subsecretarias, preserve a eficiência administrativa, a proximidade operacional entre as unidades e reste demonstrada a vantajosidade da solução.

Objeto e finalidade

3.3. O(s) imóvel(is) locado(s) deverá(ão) possibilitar:

I – a instalação e o funcionamento adequado das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ;

II – a organização eficiente dos fluxos administrativos, operacionais e de atendimento ao contribuinte;

III – a integração entre as unidades administrativas e os demais setores da Secretaria;

IV – condições adequadas de trabalho aos servidores, com ambientes compatíveis com as atividades desenvolvidas;

V – espaço suficiente para acomodação de mobiliário, equipamentos, arquivos, documentos e processos administrativos.

Ciclo de vida da solução

3.4. O ciclo de vida da contratação compreende:

I – a prospecção e seleção do(s) imóvel(is) mediante chamamento público;

II – a realização das avaliações técnicas, vistorias e comprovação da compatibilidade do valor de mercado;

III – a disponibilização do(s) imóvel(is) em condições adequadas de ocupação, inclusive após a execução das adaptações eventualmente pactuadas;

IV – a ocupação e utilização institucional para funcionamento das Subsecretarias da SEMFAZ;

V – o acompanhamento das condições de conservação, manutenção, regularidade e funcionalidade do(s) imóvel(is) durante toda a vigência contratual;

VI – a devolução do(s) imóvel(is) ao término da locação, observadas as condições estabelecidas no contrato e na legislação aplicável.

Sustentabilidade e eficiência

3.5. Durante a execução da contratação deverão ser observadas, sempre que possível, medidas voltadas à sustentabilidade e à eficiência administrativa, tais como:

I – utilização racional de energia elétrica e água;

II – aproveitamento de iluminação e ventilação naturais;

III – incentivo à utilização de equipamentos com maior eficiência energética;

IV – gerenciamento adequado dos resíduos gerados pelas atividades administrativas, com incentivo à reciclagem e à redução do consumo de materiais;

V – organização dos ambientes visando à otimização dos espaços físicos, à melhoria das condições de trabalho e ao uso eficiente dos recursos públicos.

Conclusão técnica

3.6. A locação do(s) imóvel(is) mostra-se a solução tecnicamente adequada, operacionalmente eficiente e economicamente vantajosa para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, assegurando infraestrutura compatível com as atividades institucionais, melhores condições de trabalho aos servidores, maior eficiência na gestão administrativa e continuidade da prestação dos serviços públicos.

3.7. A adoção preferencial de um único imóvel e, excepcionalmente, de mais de um imóvel quando tecnicamente justificado, atende às diretrizes estabelecidas na Lei Federal nº 14.133/2021, na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e às conclusões do Estudo Técnico Preliminar, observados os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e supremacia do interesse público.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A locação de imóvel(is) destinada ao funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ deverá observar requisitos técnicos, legais e funcionais aptos a assegurar a adequada execução das atividades administrativas e o atendimento ao interesse público.

Localização

4.2. O(s) imóvel(is) deverá(ão) estar situado(s) no Município de Rio das Ostras/RJ, preferencialmente em área localizada em raio máximo de até 200 (duzentos) metros da sede da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, de forma a preservar a integração operacional entre as unidades administrativas.

4.3. A aferição da distância será realizada pela Administração mediante ferramenta de georreferenciamento ou outro meio técnico idôneo.

4.4. A localização deverá assegurar fácil acesso aos servidores, contribuintes e prestadores de serviço, bem como boa conectividade viária, disponibilidade de transporte público e infraestrutura urbana compatível com o funcionamento de unidade administrativa.

4.5. Na hipótese excepcional de utilização de mais de um imóvel, todos deverão observar os critérios de localização estabelecidos neste Termo de Referência, de forma a preservar a eficiência administrativa e minimizar deslocamentos entre as unidades.

Estrutura física mínima

4.6. A solução deverá disponibilizar área construída total superior a 300 m², podendo ser composta por um único imóvel ou, excepcionalmente, por mais de um imóvel, desde que o conjunto atenda integralmente às necessidades da Administração.

4.7. A configuração física da solução deverá possibilitar, no mínimo:

I – o equivalente a 12 (doze) salas administrativas, com área individual mínima de 12 m² cada;

II – ambientes destinados ao funcionamento das Subsecretarias da SEMFAZ que comportem de 30 a 50 pessoas trabalhando simultaneamente;

III – sanitários em quantidade compatível com a ocupação prevista, inclusive sanitário acessível quando exigido pela legislação;

IV – área destinada ao arquivamento de documentos e processos administrativos;

V – espaços compatíveis para instalação de mobiliário, equipamentos de informática e demais estruturas administrativas;

VI – circulação interna adequada às atividades desenvolvidas.

Requisitos de acessibilidade

4.8. O(s) imóvel(is) deverá(ão) atender às condições de acessibilidade previstas na legislação vigente e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente quanto ao acesso principal, circulação interna, sanitários acessíveis, eliminação de barreiras arquitetônicas e utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4.9. Caso o imóvel possua mais de um pavimento utilizado pela Administração, deverá existir solução adequada de circulação vertical compatível com as normas de acessibilidade, quando legalmente exigida.

Requisitos de segurança e regularidade predial

4.10. O(s) imóvel(is) ofertado(s) deverá(ão) apresentar condições adequadas de segurança, conservação, salubridade e funcionamento, compatíveis com sua destinação administrativa, devendo comprovar, quando exigível:

I – Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento;

II – Conformidade com as normas de prevenção e combate a incêndio;

III – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente;

IV – Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA instalado, em condições adequadas de funcionamento e com a respectiva documentação de conformidade;

V – Atendimento às normas de acessibilidade aplicáveis;

VI – Condições estruturais, de iluminação, ventilação e conservação compatíveis com o uso institucional;

VII – Matrícula atualizada do imóvel, documentação dominial e demais documentos necessários à comprovação da regularidade jurídica e edilícia.

Infraestrutura elétrica, lógica, telefonia e climatização

4.11. O(s) imóvel(is) deverá(ão) dispor de infraestrutura elétrica, lógica, de telefonia e de climatização compatível com a instalação e o funcionamento das unidades administrativas da SEMFAZ, observados os requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência.

4.11.1. A infraestrutura elétrica deverá possuir capacidade compatível com a utilização de computadores, impressoras, equipamentos de climatização, equipamentos de rede, iluminação e demais equipamentos necessários ao funcionamento das unidades administrativas, devendo apresentar quadro de distribuição, circuitos, dispositivos de proteção e instalações em condições adequadas de segurança e funcionamento.

4.11.2. O imóvel deverá possuir quantidade suficiente de pontos de energia elétrica, distribuídos de forma compatível com os ambientes destinados às atividades administrativas, permitindo a instalação dos equipamentos de trabalho sem utilização inadequada ou excessiva de extensões e dispositivos provisórios.

4.11.3. O imóvel deverá dispor de infraestrutura para instalação de rede lógica, compreendendo, no mínimo, possibilidade de instalação de cabeamento estruturado, pontos de rede nos ambientes destinados às atividades administrativas e espaço tecnicamente adequado para instalação dos equipamentos de comunicação e distribuição de dados.

4.11.4. Deverá existir disponibilidade de infraestrutura de telefonia e de acesso à internet no imóvel ou na área imediatamente adjacente, mediante disponibilidade de serviços pelas operadoras atuantes na região, possibilitando a contratação e instalação dos serviços necessários pela Administração.

4.11.5. O(s) imóvel(is) deverá(ão) possuir sistema de climatização instalado e em condições adequadas de funcionamento nos ambientes destinados às atividades administrativas ou, alternativamente, apresentar infraestrutura elétrica e física compatível com a instalação imediata de equipamentos de climatização pela Administração.

4.11.6. Na hipótese de o imóvel não possuir sistema de climatização instalado, caberá ao LOCADOR, antes da entrega do imóvel para ocupação, executar as adequações previamente definidas pela Administração que sejam necessárias para viabilizar a instalação dos equipamentos, incluindo, quando aplicável, adequação de circuitos elétricos, pontos de alimentação, drenos, passagens e demais elementos de infraestrutura diretamente relacionados à instalação.

4.11.7. A verificação da capacidade e da adequação das instalações elétricas, lógicas, de telefonia e de climatização será realizada pela Administração durante a análise técnica da proposta e, quando necessário, mediante vistoria prévia do imóvel.

Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA

4.12. O(s) imóvel(is) deverá(ão) possuir Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA instalado, em condições adequadas de funcionamento e compatível com as características da edificação, devendo sua regularidade ser comprovada mediante documentação técnica pertinente, quando aplicável.

4.12.1. Eventuais adequações ou correções necessárias no SPDA para atendimento às condições de segurança exigidas para a ocupação administrativa deverão ser realizadas pelo LOCADOR antes da disponibilização do imóvel à Administração, sem ônus para o Município.

4.12.2. A comprovação da existência e das condições de funcionamento do SPDA será verificada pela Administração durante a vistoria técnica do imóvel e mediante apresentação da documentação pertinente.

Compatibilidade urbanística e institucional

4.13. O(s) imóvel(is) deverá(ão) ser compatível(is) com a utilização para atividades administrativas da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, observando a legislação urbanística, edilícia, ambiental, de acessibilidade e de segurança aplicável.

4.14. Será admitido imóvel originalmente residencial, desde que sua utilização para fins administrativos seja legalmente permitida e que sejam demonstradas sua compatibilidade com o uso institucional e a viabilidade das adaptações eventualmente necessárias.

Sustentabilidade e adequação

4.15. Serão preferencialmente considerados imóveis que apresentem:

I – boa ventilação e iluminação natural;

II – condições que favoreçam o uso racional de energia elétrica e água;

III – condições que favoreçam o uso racional de energia elétrica e água;

IV – possibilidade de realização de adaptações necessárias ao funcionamento da Administração, quando tecnicamente viáveis;

V – condições que favoreçam a eficiência na utilização dos espaços e dos recursos públicos.

Requisitos contratuais

4.16. O(s) imóvel(is) deverá(ão) ser disponibilizado(s) em condições de ocupação imediata ou, quando houver adaptações previamente pactuadas, após sua conclusão e aprovação pela Administração.

4.17. A proposta selecionada deverá demonstrar compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados no mercado imobiliário, mediante avaliação técnica e pesquisa mercadológica realizada pela Administração.

4.18. A formalização da contratação ficará condicionada à apresentação da documentação dominial, jurídica, fiscal e técnica exigida no Edital, bem como à comprovação da regularidade do(s) imóvel(is).

Benfeitorias e adaptações

4.19. O imóvel ofertado deverá ser disponibilizado em condições adequadas para o uso administrativo pretendido, cabendo ao LOCADOR, previamente à entrega do imóvel, executar e custear as adaptações e adequações preexistentes ou necessárias à sua plena utilização pela Administração, quando identificadas e expressamente previstas no instrumento convocatório e na proposta selecionada.

4.20. Constituem, especialmente, obrigações do LOCADOR, quando necessárias à adequação do imóvel selecionado:

I – executar as adequações necessárias ao atendimento das normas de acessibilidade aplicáveis ao imóvel;

II – instalar, adequar ou regularizar o Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA, inclusive quanto à documentação técnica pertinente;

III – executar as adequações necessárias ao atendimento das normas de prevenção e combate a incêndio e à regularização perante o Corpo de Bombeiros;

IV – executar as adequações necessárias das instalações elétricas para atendimento à carga mínima requerida para o funcionamento das unidades administrativas da SEMFAZ;

V – disponibilizar e adequar a infraestrutura de rede lógica e telefonia necessária ao funcionamento das unidades administrativas, conforme os requisitos estabelecidos no instrumento convocatório;

VI – instalar ou adequar sistema de climatização, quando previsto como condição de entrega do imóvel selecionado;

VII – executar as adequações hidráulicas, sanitárias e estruturais necessárias para assegurar condições adequadas de uso, segurança, salubridade e funcionamento do imóvel;

VIII – o imóvel pode não ter climatização, mas deve possuir infraestrutura elétrica e física que permita instalação imediata, ficando a instalação por conta do locador;

IX – executar as adequações necessárias à circulação vertical e à acessibilidade, inclusive quanto a elevadores, plataformas elevatórias ou equipamentos equivalentes, quando previstas como requisito para utilização do imóvel.

4.21. As adaptações previstas neste item deverão ser executadas e concluídas pelo LOCADOR antes da entrega do imóvel à Administração, salvo quando o instrumento convocatório e o contrato estabelecerem expressamente cronograma diverso, hipótese em que deverão ser definidas previamente as condições, responsabilidades, prazos e forma de fiscalização.

4.22. Não serão consideradas obrigações do LOCADOR as aquisições ou instalações de mobiliário, equipamentos de informática, equipamentos de escritório, arquivos, armários e demais bens necessários à organização interna e ao funcionamento administrativo da SEMFAZ, salvo se expressamente previstos na proposta e no contrato.

4.23. As adaptações realizadas pelo LOCADOR deverão ser previamente avaliadas pela Administração e executadas de acordo com as normas técnicas e legais aplicáveis, sem prejuízo da realização de vistoria e da verificação de sua conformidade antes do início da utilização do imóvel.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O modelo de execução do objeto consiste na disponibilização, pelo locador, de imóvel(is) apto(s) ao uso institucional da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, destinado(s) ao funcionamento das Subsecretarias, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital e no respectivo contrato.

5.2. A solução prioriza a disponibilização de um único imóvel capaz de atender integralmente às necessidades da Administração. Excepcionalmente, poderá ser admitida a locação de mais de um imóvel, desde que a solução conjunta atenda aos requisitos técnicos e operacionais estabelecidos e permaneça demonstrada sua vantajosidade.

Etapas da execução

I – realização do chamamento público para prospecção do mercado imobiliário;

II – análise das propostas e da documentação jurídica, dominial e técnica apresentada pelos interessados;

III – realização de diligências, vistorias técnicas, estudo de leiaute e avaliação mercadológica do(s) imóvel(is);

IV – definição da solução mais vantajosa e formalização da contratação;

V – execução das adaptações eventualmente pactuadas e aprovadas pela Administração;

VI – entrega do(s) imóvel(is) em condições adequadas de ocupação;

VII – emissão do Termo de Recebimento e início da utilização pela Administração;

VIII – acompanhamento da execução contratual mediante gestão, fiscalização e vistorias periódicas;

IX – devolução do(s) imóvel(is) ao término da vigência contratual, mediante vistoria final, observadas as condições previstas no contrato.

Resultados pretendidos

5.3. A execução da contratação deverá assegurar:

I – disponibilização de infraestrutura física compatível com as necessidades das Subsecretarias da SEMFAZ;

II – condições adequadas de segurança, acessibilidade, funcionalidade e conservação do(s) imóvel(is);

III – compatibilidade entre a estrutura disponibilizada e a finalidade administrativa pretendida;

IV – integração operacional entre as unidades administrativas;

V – continuidade e eficiência na prestação dos serviços públicos desenvolvidos pela Secretaria Municipal de Fazenda.

Conservação e responsabilidades durante a execução

5.4. Durante a vigência contratual, caberá ao locador manter o(s) imóvel(is) em condições adequadas de utilização, responsabilizando-se pelos reparos estruturais, correção de vícios construtivos, infiltrações, problemas nas instalações permanentes, bem como por quaisquer intervenções necessárias à manutenção da segurança, estabilidade e habitabilidade do(s) imóvel(is), ressalvados os danos decorrentes de comprovado mau uso pela Administração.

5.5. Compete à Administração, na qualidade de locatária, utilizar o(s) imóvel(is) exclusivamente para as finalidades previstas no contrato, promovendo sua adequada conservação, zelando pelo uso regular das instalações e comunicando ao locador quaisquer ocorrências que demandem providências de sua responsabilidade.

Encargos, despesas ordinárias e manutenção

5.6. As responsabilidades relativas ao pagamento de tributos, taxas, tarifas públicas, despesas condominiais, consumo de água, energia elétrica, serviços de telecomunicações e demais encargos incidentes sobre o(s) imóvel(is) serão disciplinadas no contrato de locação, observadas as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991, da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação aplicável.

5.7. As despesas decorrentes da utilização ordinária do(s) imóvel(is) pela Administração poderão ser atribuídas à locatária, quando compatíveis com a natureza da ocupação e expressamente previstas no contrato.

5.8. Permanecerão sob responsabilidade do locador as despesas relativas à manutenção estrutural do(s) imóvel(is), reparos decorrentes de vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como as intervenções necessárias para manter o(s) imóvel(is) em condições adequadas de uso, salvo quando comprovadamente decorrentes de ação ou omissão da Administração.

5.9. Na hipótese de o imóvel possuir múltiplos pavimentos e dispor de elevador ou outro equipamento destinado à circulação vertical, caberá ao locador, durante toda a vigência contratual, a responsabilidade pela manutenção preventiva e corretiva, conservação e funcionamento adequado do equipamento, inclusive pela contratação de empresa especializada e pela realização das inspeções e demais procedimentos técnicos exigíveis, de modo a assegurar sua disponibilidade e condições de segurança para utilização pela Administração e pelos usuários.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão do contrato será exercida por gestor e fiscal formalmente designados pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, competindo-lhes acompanhar a execução da locação, verificar o cumprimento das cláusulas contratuais, registrar as ocorrências verificadas e adotar as providências necessárias à adequada execução do contrato, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Estrutura de gestão e fiscalização

6.2. O gestor do contrato será responsável pelo acompanhamento administrativo da contratação, incluindo a gestão da vigência contratual, eventuais prorrogações, instrução de processos administrativos, análise das obrigações assumidas pelas partes e adoção das medidas necessárias ao cumprimento do contrato.

6.3. O fiscal do contrato será responsável pelo acompanhamento da execução contratual, verificando as condições físicas e funcionais do(s) imóvel(is), sua conservação, segurança, acessibilidade, adequação ao uso institucional e o cumprimento das obrigações de responsabilidade do locador.

6.4. Na hipótese de a solução ser composta por mais de um imóvel, a fiscalização abrangerá cada unidade locada, observando sua adequação individual e a funcionalidade do conjunto em relação às necessidades da Administração.

Procedimentos de acompanhamento

6.5. O acompanhamento da execução contratual compreenderá, entre outras atividades:

I – realização de vistoria inicial para recebimento do(s) imóvel(is);

II – realização de vistorias periódicas ou extraordinárias, sempre que necessário;

III – elaboração de relatórios de fiscalização e registros das condições de utilização do(s) imóvel(is);

IV – registro formal das ocorrências verificadas durante a execução contratual e das providências adotadas;

V – verificação do cumprimento, pelo locador, das obrigações relativas à conservação, manutenção e permanência das condições que justificaram a contratação.

Saneamento de irregularidades

6.6. Constatada qualquer irregularidade relacionada às condições estruturais, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, acessibilidade, segurança, conservação ou à documentação do(s) imóvel(is), o locador será formalmente notificado para adotar as providências cabíveis no prazo fixado pela Administração, observado o grau de complexidade da ocorrência.

6.7. As irregularidades que comprometam a segurança, a utilização do(s) imóvel(is), o funcionamento das atividades administrativas ou a continuidade da execução contratual poderão ensejar a adoção das medidas previstas na legislação e no contrato, incluindo aplicação de sanções, suspensão da utilização do imóvel, rescisão contratual ou outras providências legalmente cabíveis.

Indicadores de controle

6.8. Durante a execução contratual serão observados, entre outros, os seguintes parâmetros:

I – manutenção das condições de uso do(s) imóvel(is) durante toda a vigência contratual;

II – permanência das condições de acessibilidade, segurança, conservação e funcionalidade exigidas para a contratação;

III – regularidade da documentação do(s) imóvel(is), quando exigível durante a execução contratual;

IV – cumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo locador;

V – atendimento contínuo das necessidades administrativas que fundamentaram a contratação.

Comunicação entre gestor e fiscal

6.9. O gestor e o fiscal do contrato atuarão de forma integrada, mantendo registros atualizados da execução contratual e comunicando imediatamente à autoridade competente quaisquer ocorrências que possam comprometer a adequada utilização do(s) imóvel(is), a continuidade da contratação ou o interesse público.

7. CRITÉRIOS E PRAZOS DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento da locação será realizado mensalmente, desde que o(s) imóvel(is) permaneça(m) disponibilizado(s) à Administração em condições adequadas de uso e em conformidade com as obrigações estabelecidas no contrato.

Condição para pagamento

7.2. O pagamento mensal ficará condicionado à certificação, pelo gestor ou fiscal do contrato, de que o(s) imóvel(is) permaneceu(ram) disponível(is) para utilização pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ durante o período correspondente, atendendo às condições de conservação, segurança, funcionalidade e demais requisitos previstos contratualmente.

7.3. Na hipótese de a solução ser composta por mais de um imóvel, a certificação poderá ser realizada individualmente para cada unidade locada, conforme as condições efetivamente verificadas.

Valor mensal

7.4. Cada parcela corresponderá ao valor mensal da locação definido no procedimento de contratação, observado o laudo de avaliação imobiliária, a compatibilidade com os valores praticados no mercado e a demonstração da vantajosidade da contratação para a Administração.

7.5. Quando a solução compreender mais de um imóvel, o valor mensal corresponderá à soma dos valores das respectivas locações, conforme estabelecido no(s) contrato(s) celebrado(s).

Prazo de pagamento

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

7.7. A efetivação do pagamento ficará condicionada à apresentação da documentação exigível, conforme a natureza jurídica do locador, bem como à manutenção das condições de habilitação e à inexistência de impedimento legal, administrativo ou contratual que obste a liquidação da despesa.

7.8. O prazo para pagamento observará a rotina administrativa e financeira do Município, contado da regular liquidação da despesa, nos termos da legislação vigente.

Cessação da obrigação de pagamento dos aluguéis

7.9. A obrigação da Administração de efetuar o pagamento dos aluguéis cessará na data da devolução formal do(s) imóvel(is), mediante entrega das chaves e emissão do respectivo Termo de Devolução, ressalvadas as hipóteses previstas em contrato ou situações de mora comprovadamente imputáveis à Administração.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

Forma e critérios de seleção

8.1. A seleção do(s) imóvel(is) ocorrerá mediante chamamento público para prospecção do mercado imobiliário, vedado qualquer direcionamento, observando-se critérios objetivos previamente definidos pela Administração.

8.2. A solução poderá ser composta por um único imóvel ou, excepcionalmente, por mais de um imóvel, desde que o conjunto atenda integralmente às necessidades da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, demonstrando viabilidade técnica, operacional e econômica.

8.3. Serão considerados, entre outros, os seguintes critérios:

I – localização do(s) imóvel(is) em raio máximo de até 200 (duzentos) metros da sede da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ;

II – compatibilidade da área construída, da quantidade de salas, da distribuição interna dos ambientes e das condições funcionais do(s) imóvel(is) com as necessidades administrativas da Secretaria;

III – adequação da infraestrutura às atividades administrativas, compreendendo instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, iluminação, ventilação, acessibilidade e segurança;

IV – menor necessidade de adaptações para utilização pela Administração;

V – regularidade documental do imóvel e do proprietário ou representante legal;

VI – demonstração da compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados no mercado, mediante avaliação imobiliária e demais elementos técnicos constantes do processo.

8.4. A seleção observará os princípios da legalidade, impessoalidade, isonomia, publicidade, eficiência e interesse público, bem como a vantajosidade da contratação e o atendimento integral às exigências deste Termo de Referência.

Estudo de leiaute e avaliação funcional

8.5. O(s) imóvel(is) ofertado(s) será(ão) submetido(s) a estudo de leiaute e avaliação funcional, com a finalidade de verificar sua compatibilidade com as necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

8.6. A avaliação considerará, entre outros aspectos:

I – distribuição dos ambientes e sua adequação à instalação das Subsecretarias;

II – organização dos fluxos administrativos e facilidade de circulação entre os setores;

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

IV – necessidade e extensão das adaptações eventualmente requeridas;

V – compatibilidade da solução proposta com a integração operacional entre as unidades administrativas.

8.7. Quando a solução for composta por mais de um imóvel, o estudo de leiaute avaliará também a viabilidade da distribuição das unidades administrativas entre os imóveis ofertados e os impactos operacionais decorrentes dessa configuração.

8.8. O estudo de leiaute será realizado pela equipe técnica designada pela Administração e integrará a análise de aderência técnica da proposta.

Critérios objetivos de análise das propostas

8.9. A análise das propostas observará critérios objetivos previamente estabelecidos neste Termo de Referência e no Edital, distinguindo-se requisitos eliminatórios e critérios classificatórios.

8.10. Serão considerados requisitos eliminatórios:

I – atendimento aos requisitos mínimos de localização estabelecidos neste Termo de Referência;

II – área construída, quantidade de salas e demais características mínimas exigidas;

III – compatibilidade do(s) imóvel(is) com a finalidade administrativa pretendida;

IV – apresentação da documentação exigida;

V – comprovação da propriedade ou da legitimidade para locação;

VI – inexistência de impedimentos jurídicos, urbanísticos ou técnicos que inviabilizem a contratação;

VII – atendimento às condições mínimas de acessibilidade, segurança, salubridade e funcionamento, ou possibilidade de adaptação previamente aprovada pela Administração.

8.11. Serão considerados critérios classificatórios:

I – melhor localização em relação à sede da Secretaria Municipal de Fazenda;

II – melhor distribuição interna dos ambientes;

III – menor necessidade de adaptações;

IV – melhores condições de acessibilidade e circulação interna;

V – melhor integração dos setores administrativos;

VI – melhor estado de conservação do(s) imóvel(is);

VII – maior vantajosidade econômica da proposta em relação ao valor de mercado;

VIII – menor impacto operacional e financeiro para instalação e funcionamento das unidades administrativas.

Publicidade do chamamento público

8.12. O procedimento de seleção será precedido de chamamento público, observando os princípios da publicidade, impessoalidade, isonomia, transparência e competitividade.

8.13. O edital de chamamento público e os demais atos do procedimento serão divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, no Portal da Transparência do Município e nos demais meios oficiais de divulgação utilizados pela Administração.

9. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado da contratação é de até **R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)** para o período inicial de 60 (sessenta) meses, correspondente ao valor mensal estimado de até R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

9.2. Esse valor foi definido mediante avaliação imobiliária, realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, de acordo com as especificações estipuladas pela SEMFAZ, conforme pesquisa de mercado e demais procedimentos necessários à comprovação da compatibilidade do preço de locação com os valores praticados para imóveis de características semelhantes na região.

9.3. O valor indicado possui caráter estimativo e referencial para fins de planejamento da contratação, não representando valor fixo ou previamente estabelecido para a futura locação, uma vez que a definição do preço contratual dependerá da identificação do(s) imóvel(is) que melhor atenda(m) aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e da respectiva avaliação imobiliária.

9.4. Após a identificação do(s) imóvel(is) apto(s), deverá ser realizada avaliação técnica do bem, com emissão de laudo de avaliação imobiliária, a fim de comprovar a compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados no mercado e demonstrar a vantajosidade econômica da contratação.

9.5. Na hipótese de a solução imobiliária ser composta por mais de um imóvel, o valor total da contratação considerará a soma dos valores individuais de locação, limitada ao valor estimado global definido pela Administração, salvo eventual necessidade de revisão devidamente justificada e formalizada nos autos.

10. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

10.1. A despesa decorrente da presente contratação refere-se à locação de imóvel(is) destinado(s) à instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, visando proporcionar estrutura física adequada ao desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e operacionais da Secretaria.

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

10.3. Após manifestação da unidade competente, deverão constar nos autos do processo administrativo os dados relativos à unidade orçamentária, programa de trabalho, elemento de despesa, fonte de recursos e demais informações necessárias à adequada execução orçamentária e financeira da contratação.

11. REGIME DE DISPONIBILIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

11.1. A contratação terá por objeto a disponibilização contínua do(s) imóvel(is) selecionado(s) pela Administração durante toda a vigência contratual, para instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

11.2. O(s) imóvel(is) deverá(ão) permanecer apto(s) ao uso administrativo a que se destina(m), observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital de Chamamento Público, no contrato de locação e na legislação aplicável.

11.3. Na hipótese de a solução imobiliária ser composta por mais de um imóvel, a disponibilização dos espaços deverá assegurar a adequada distribuição das unidades administrativas, sem prejuízo da continuidade, integração e eficiência das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

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

Unidade de medida

12.1. A locação do(s) imóvel(is) será(ão) considerada(s) em unidade mensal, correspondendo a cada mês de efetiva disponibilização do(s) espaço(s) à Administração, em condições adequadas de uso, conforme as disposições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital de Chamamento Público e no contrato de locação.

12.2. Na hipótese de a solução imobiliária ser composta por mais de um imóvel, a medição e o pagamento considerarão os valores individuais de locação de cada unidade imobiliária disponibilizada, conforme estabelecido contratualmente.

Código CATSER

12.3. 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.

12.4. A classificação adotada corresponde à natureza do objeto contratado, consistente na disponibilização de imóvel(is) para uso institucional pela Administração Pública.

13.CONDIÇÕES DE ENTREGA E INÍCIO DA UTILIZAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

13.1. A disponibilização do(s) imóvel(is) à Administração ficará condicionada à verificação de sua compatibilidade com os requisitos técnicos, funcionais e operacionais previstos neste Termo de Referência, no Edital de Chamamento Público e em seus anexos.

Vistoria inicial

13.2. Antes do início da utilização, será realizada vistoria inicial pela equipe designada pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, incluindo o gestor e o fiscal do contrato, quando já designados, com registro das condições físicas, estruturais e funcionais do(s) imóvel(is), bem como das eventuais adaptações previamente pactuadas.

Condições para aceitação

13.3. O(s) imóvel(is) somente poderá(ão) ser aceito(s) para início da utilização administrativa quando apresentar(em):

I – condições adequadas de uso e ocupação;

II – conformidade com os requisitos de acessibilidade, segurança, salubridade e funcionamento estabelecidos neste Termo de Referência;

III – compatibilidade com o leiaute e com a finalidade pública pretendida pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ;

IV – regularidade documental mínima exigida no instrumento convocatório, no contrato e na legislação aplicável.

Registro formal

13.4. A entrada da Administração no(s) imóvel(is) será formalizada mediante Termo de Vistoria Inicial e Termo de Recebimento ou documento equivalente, contendo o registro das condições de entrega e início da utilização administrativa.

Entrega de chaves e formalização da posse administrativa

13.5. A disponibilização do(s) imóvel(is) será formalizada mediante entrega das chaves pelo locador, acompanhada do respectivo Termo de Vistoria Inicial e demais registros administrativos pertinentes.

Benfeitorias ao término da locação

13.6. Ao término da locação, a situação das benfeitorias e adaptações eventualmente realizadas no(s) imóvel(is) será avaliada conforme as autorizações concedidas, as disposições contratuais e a legislação aplicável, especialmente quanto à permanência, reversão, retirada ou eventual indenização, quando cabível.

Devolução das chaves e efeitos financeiros

13.7. A devolução das chaves será formalizada mediante comunicação oficial ao locador e lavratura dos registros administrativos pertinentes, incluindo vistoria final, quando aplicável.

13.8. Cessará a obrigação de pagamento de aluguéis pelo Município na data da notificação, seja pessoal ou pelo Jornal Oficial, para devolução das chaves ao LOCADOR.

14.ANÁLISE DE RISCOS

Finalidade da análise

14.1. A presente análise de riscos tem por finalidade identificar, avaliar e propor medidas preventivas e mitigadoras para os principais eventos que possam comprometer a regularidade, a vantajosidade, a adequada execução contratual e a continuidade das atividades administrativas relacionadas à locação de imóvel(is) destinado(s) à instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

14.2. A análise contempla as fases de planejamento da contratação, seleção do(s) imóvel(is) por meio de chamamento público e gestão contratual, considerando aspectos técnicos, jurídicos, operacionais e econômicos envolvidos na solução adotada.

Riscos relacionados à adequação do(s) imóvel(is)

14.3. Considera-se risco relevante a possibilidade de o(s) imóvel(is) ofertado(s) não atender(em) integralmente aos requisitos mínimos estabelecidos quanto à área, localização, quantidade de ambientes, acessibilidade, segurança, infraestrutura, funcionalidade, circulação interna e demais condições necessárias ao funcionamento das Subsecretarias da SEMFAZ.

14.4. Para mitigação desse risco, deverão ser realizadas análise técnica das propostas, vistoria prévia, avaliação das condições físicas do(s) imóvel(is) e, quando necessário, estudo de leiaute, previamente à seleção definitiva e à formalização contratual.

14.5. Na hipótese de inexistência de um único imóvel que atenda integralmente à necessidade administrativa, poderá ser analisada solução composta por mais de um imóvel, desde que demonstrada sua viabilidade técnica e operacional.

Riscos documentais, urbanísticos e de regularidade do imóvel

14.6. Há risco de o(s) imóvel(is) apresentar(em) pendências documentais, dominiais, edilícias, urbanísticas ou de segurança que possam inviabilizar ou dificultar sua utilização para a finalidade administrativa pretendida.

14.7. Como medida preventiva, deverá ser exigida a apresentação da documentação pertinente, incluindo comprovação da propriedade ou legitimidade para locação, regularidade do imóvel, compatibilidade de uso, atendimento às normas de acessibilidade, segurança, prevenção e combate a incêndio e demais documentos exigíveis no Edital e no contrato.

Riscos relacionados a adaptações físicas

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

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

Riscos mercadológicos e de vantajosidade

14.10. Existe risco de apresentação de proposta com valor incompatível com o mercado ou de contratação sem comprovação suficiente da vantajosidade econômica para a Administração.

14.11. A mitigação deverá ocorrer mediante avaliação técnica imobiliária, pesquisa mercadológica, análise das propostas apresentadas no chamamento público e justificativa formal quanto à compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

Riscos relacionados à localização do(s) imóvel(is)

14.12. A seleção de imóvel(is) em localização inadequada poderá prejudicar a integração operacional entre as unidades administrativas, o deslocamento de servidores, a movimentação de documentos e processos, bem como o atendimento aos contribuintes.

14.13. Para prevenção desse risco, deverão ser observados critérios objetivos de localização, especialmente a distância máxima estabelecida em relação à sede da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, facilidade de acesso, circulação e compatibilidade com as atividades administrativas desenvolvidas.

Riscos de restrição à competitividade ou direcionamento

14.14. A ausência de critérios objetivos ou a formulação de exigências excessivamente restritivas poderá comprometer a competitividade do chamamento público e gerar questionamentos quanto aos princípios da impessoalidade, isonomia e transparência.

14.15. Para mitigação, o procedimento deverá ser conduzido mediante chamamento público amplamente divulgado, com critérios objetivos, transparentes e previamente definidos, vedado qualquer direcionamento indevido na seleção do(s) imóvel(is).

Riscos relacionados aos custos de mudança, instalação e restituição do(s) imóvel(is)

14.16. Devem ser considerados os riscos relacionados aos custos de mudança, instalação, eventuais adaptações, transferência de equipamentos, organização dos espaços e restituição do(s) imóvel(is) ao término da locação.

14.17. Como medida preventiva, a Administração deverá avaliar previamente os impactos operacionais envolvidos, realizar vistorias inicial e final, registrar as condições do(s) imóvel(is) e disciplinar contratualmente as responsabilidades relativas às benfeitorias, devolução das chaves e encerramento da ocupação.

Riscos durante a execução contratual

14.18. Durante a vigência da locação, poderão ocorrer problemas relacionados à conservação do(s) imóvel(is), tais como vícios estruturais, infiltrações, falhas elétricas, hidráulicas, sanitárias, problemas de acessibilidade ou outras inadequações que comprometam a utilização administrativa.

14.19. Para mitigação, o contrato deverá estabelecer obrigações claras do locador quanto à manutenção das condições essenciais do(s) imóvel(is), bem como procedimentos de comunicação, prazos para correção de irregularidades, aplicação de medidas administrativas e eventual rescisão contratual, quando cabível.

Gestão e fiscalização dos riscos

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

14.21. A análise de riscos deverá orientar todas as fases da contratação, desde o planejamento e chamamento público, passando pela seleção do(s) imóvel(is), formalização contratual, ocupação, eventual prorrogação e devolução ao término da locação.

Conclusão da análise de riscos

14.22. 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

15.1. Compete à Contratante/Locatária:

I – utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade pública prevista neste Termo de Referência e no contrato de locação, destinada ao funcionamento das unidades administrativas da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ;

II – zelar pela conservação ordinária do imóvel durante o período de ocupação, adotando as medidas necessárias para sua adequada utilização;

III – realizar o pagamento mensal dos aluguéis, após a regular liquidação da despesa e a certificação de que o imóvel permaneceu disponibilizado à Administração em condições adequadas de uso;

IV – comunicar formalmente ao locador a ocorrência de vícios, defeitos, infiltrações, falhas estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias ou quaisquer outras irregularidades que possam comprometer a utilização adequada do imóvel;

V – realizar as vistorias inicial, periódicas e final do imóvel, por meio do gestor e do fiscal do contrato formalmente designados, registrando as condições verificadas;

VI – manter registros administrativos das ocorrências identificadas durante a execução contratual, bem como das comunicações, providências e medidas adotadas;

VII – não realizar alterações estruturais, adaptações ou benfeitorias no imóvel sem prévia autorização formal da Administração e observância das disposições contratuais e legais aplicáveis;

VIII – comunicar ao locador eventuais necessidades de manutenção ou reparos cuja responsabilidade lhe seja atribuída contratualmente;

IX – restituir o imóvel ao término da locação, mediante entrega das chaves e realização de vistoria final, observadas as condições registradas na vistoria inicial e as benfeitorias ou adaptações previamente autorizadas pela Administração;

X – permitir a realização de inspeções e vistorias pelo locador ou por terceiros por ele indicados, desde que previamente comunicadas e realizadas sem prejuízo ao funcionamento das atividades administrativas da SEMFAZ.

16.OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

16.1. Compete ao Locador:

I – disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento, conforme os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, no Edital e na proposta apresentada;

II – comprovar a regularidade dominial, documental, fiscal e técnica do imóvel, apresentando os documentos exigidos pela Administração para formalização e manutenção da contratação;

III – manter, durante toda a vigência contratual, as condições estruturais, prediais e funcionais essenciais do imóvel, garantindo sua adequada utilização para as atividades administrativas da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ;

IV – responder por vícios, defeitos, infiltrações, problemas estruturais, falhas em instalações permanentes, irregularidades prediais e demais inadequações que não sejam decorrentes do uso ordinário ou de responsabilidade da Administração;

V – realizar, às suas expensas, os reparos estruturais e as intervenções necessárias para manutenção do imóvel em condições adequadas de uso, especialmente aqueles relacionados à estrutura da edificação, cobertura, instalações permanentes e demais elementos essenciais ao funcionamento do imóvel;

VI – permitir a realização de vistorias, inspeções e avaliações pela Administração, por meio do gestor, fiscal do contrato ou equipe técnica designada, sempre que necessário ao acompanhamento da execução contratual;

VII – comunicar previamente à Administração qualquer fato que possa comprometer a posse, a disponibilidade, a regularidade, a segurança ou a utilização do imóvel;

VIII – manter atualizados os dados cadastrais, fiscais e bancários necessários à execução contratual e ao processamento dos pagamentos;

IX – responsabilizar-se pela obtenção e manutenção das licenças, autorizações, certificados e demais documentos relativos ao imóvel que sejam de sua responsabilidade, inclusive aqueles relacionados à regularidade edilícia, segurança e prevenção contra incêndio, quando aplicáveis;

X – executar as adequações ou adaptações previamente acordadas com a Administração, quando previstas como responsabilidade do locador, dentro dos prazos estabelecidos no contrato;

XI – não criar obstáculos ao funcionamento das unidades administrativas da SEMFAZ, assegurando o pleno uso do imóvel pela Administração durante a vigência contratual.

17.REAJUSTE, REVISÃO E CORREÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO

17.1. O valor da locação poderá ser reajustado, quando cabível, observada a periodicidade mínima prevista na legislação aplicável e no contrato de locação, mediante aplicação do índice de correção monetária previamente estabelecido no instrumento contratual.

17.2. A concessão de reajuste, revisão ou qualquer alteração do valor da locação ficará condicionada à demonstração da manutenção da vantajosidade econômica para a Administração, mediante análise da compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados no mercado imobiliário e com os referenciais técnicos constantes dos autos, especialmente laudos de avaliação ou outros elementos de pesquisa mercadológica.

17.3. Caso a aplicação do índice de reajuste resulte em valor incompatível com a realidade de mercado ou comprometa a economicidade da contratação, a Administração poderá realizar negociação com o locador, visando à manutenção do equilíbrio contratual e do interesse público, nos termos da legislação aplicável.

17.4. Eventual revisão, repactuação ou majoração extraordinária do valor da locação dependerá de justificativa técnica e administrativa formalizada nos autos, contendo a análise dos fatos supervenientes que a motivem, a demonstração da necessidade da alteração, a disponibilidade orçamentária e a preservação da vantajosidade da contratação.

18.SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1. O descumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital, na proposta apresentada e no contrato de locação sujeitará o locador às medidas administrativas cabíveis, observados os princípios do contraditório, da ampla defesa, da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como a natureza e a gravidade da infração cometida.

18.2. Poderão ser aplicadas, conforme o caso e nos limites da legislação vigente, as sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 3.884/2024 e demais normas aplicáveis, incluindo advertência, multa, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, quando caracterizadas as hipóteses legais.

18.3. As sanções poderão ser aplicadas em razão do descumprimento de obrigações contratuais, tais como a não disponibilização do imóvel nas condições estabelecidas, a manutenção inadequada das condições essenciais de uso, a ausência de providências quanto a irregularidades de responsabilidade do locador ou qualquer outra conduta que prejudique a adequada execução da locação.

18.4. A aplicação de penalidades não prejudicará a adoção de outras medidas administrativas cabíveis, incluindo a exigência de cumprimento das obrigações assumidas, reparação de eventuais danos causados à Administração, retenção ou compensação de valores, quando juridicamente admitidas, bem como a rescisão ou extinção contratual, conforme as disposições legais e contratuais aplicáveis.

19.GARANTIA CONTRATUAL

19.1. Não será exigida garantia contratual para a presente contratação, considerando a natureza do objeto, consistente na locação tradicional de imóvel, cujo objeto principal corresponde à disponibilização de espaço físico para uso administrativo da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, não envolvendo prestação integrada de serviços, fornecimento contínuo de bens ou execução de obra.

19.2. A ausência de exigência de garantia contratual mostra-se adequada em razão das características da contratação, da existência de mecanismos próprios de acompanhamento e fiscalização da execução contratual, bem como da possibilidade de adoção das medidas administrativas e legais cabíveis em caso de descumprimento das obrigações assumidas pelo locador.

19.3. A dispensa de garantia não afasta a responsabilidade do locador pelo cumprimento integral das obrigações previstas no Edital, neste Termo de Referência e no contrato de locação, tampouco impede a aplicação de sanções administrativas, a exigência de reparação de eventuais danos, a rescisão contratual ou a adoção de outras medidas cabíveis em caso de inadimplemento.

20.SUBCONTRATAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DA POSIÇÃO CONTRATUAL

20.1. Considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel selecionado mediante procedimento de chamamento público, não será admitida a subcontratação do objeto, uma vez que a contratação possui como finalidade a disponibilização de imóvel específico ou conjunto de imóveis que atendam aos requisitos técnicos, funcionais e operacionais definidos pela Administração.

20.2. A cessão, transferência ou alteração da titularidade da posição contratual somente poderá ocorrer em situações excepcionais, mediante prévia comunicação formal à Administração, análise da documentação pertinente e autorização expressa, desde que preservados o atendimento aos requisitos

que fundamentaram a seleção do imóvel, a regularidade documental e dominial, a vantajosidade da contratação, a continuidade da utilização administrativa e o interesse público.

20.3. Eventual alteração da titularidade do imóvel durante a vigência contratual, inclusive em razão de transferência de propriedade, sucessão ou outros atos jurídicos admitidos em lei, deverá ser formalmente comunicada à Administração, acompanhada da documentação comprobatória necessária para avaliação e regularização contratual.

21.ANEXOS

15.2. Constituem anexos deste Termo de Referência, dele fazendo parte integrante, independentemente de transcrição:

a) Anexo I – Caderno de Especificações do Imóvel;

b) Anexo II – Modelo de Proposta de Locação de Imóvel;

c) Anexo III – Imagem da área de localização do imóvel.

Rio das Ostras, 11 de agosto de 2026.

Natasha Loisa Muniz de Goes Pinheiro
Assessor Técnico III
Respondendo interinamente pela Gerente Geral de Administração Fazendária

João Batista Esteves Gonçalves
Secretário Municipal de Fazenda

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA
CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

O presente Caderno de Especificações tem por finalidade orientar os interessados quanto às características mínimas do imóvel pretendido pela Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, servindo como instrumento auxiliar para apresentação das propostas e análise técnica dos imóveis ofertados, em complemento às disposições constantes do Termo de Referência.

1. Requisitos mínimos do imóvel

O imóvel ofertado deverá atender aos requisitos mínimos estabelecidos no Edital e no Termo de Referência, devendo possuir características compatíveis com a instalação e funcionamento das unidades administrativas da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

Item	Requisito
1.1	Localização em raio máximo de 200 metros da sede da SEMFAZ
1.2	Natureza não residencial, compatível com uso administrativo público
1.3	Área construída superior a 300 m²
1.4	Disponibilidade mínima equivalente a 12 salas administrativas, com área individual mínima de 12 m²
1.5	Ambientes compatíveis com a instalação das Subsecretarias da SEMFAZ
1.6	Infraestrutura elétrica, hidráulica, sanitária e demais condições necessárias ao funcionamento administrativo
1.7	Atendimento às normas de acessibilidade, segurança, prevenção contra incêndio e demais legislações aplicáveis

2. Documentação mínima do imóvel

O interessado deverá apresentar documentação necessária à análise da regularidade do imóvel, incluindo:

a) documento de identificação do proprietário ou representante legal;

b) documento comprobatório da propriedade ou legitimidade para locação;

c) matrícula atualizada ou documento equivalente;

d) planta ou documento contendo a identificação dos ambientes e áreas;

e) documentos de regularidade exigíveis perante os órgãos competentes.

3. Informações mínimas da proposta

A proposta deverá conter:

a) identificação do proprietário ou representante legal;

b) endereço completo do imóvel;

c) descrição das características físicas;

d) área construída;

e) quantidade e dimensões das salas disponíveis;

f) valor mensal pretendido para locação;

g) prazo para disponibilização do imóvel;

h) prazo de validade da proposta;

i) declaração de atendimento aos requisitos do Edital e seus anexos.

4. Características desejáveis

Poderão ser considerados como diferenciais, sem caráter eliminatório:

a) disponibilidade de estacionamento;

b) existência de área para arquivo ou armazenamento;

c) infraestrutura de rede lógica estruturada;

d) sistema de climatização instalado;

e) proximidade de serviços de apoio.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

ANEXO II DO TERMO DE REFERÊNCIA

MODELO DE PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

À
Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ
Rua Maria Letícia, 65 – Centro – Rio das Ostras – RJ

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 379/2026
Processo Administrativo nº 27514/2026

O(a) _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, apresenta proposta à Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, em atendimento ao Edital de **Chamamento Público nº 379/2026**, cujo objeto é a prospecção do mercado imobiliário visando à futura locação de imóvel não residencial urbano destinado à instalação e funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda, conforme condições estabelecidas no Edital e seus anexos.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço completo do imóvel:_____

Bairro: _____

Município: _____

Matrícula do imóvel: _____

Cartório de Registro de Imóveis: _____

Área construída total: _____ m²

Área disponível para locação: _____ m²

Quantidade de salas disponíveis: _____

Quantidade de salas com área mínima de 12 m²: _____

Quantidade de pavimentos: _____

Descrição complementar do imóvel:

_____

_____

_____

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

2. VALOR DA LOCAÇÃO

Valor mensal pretendido para locação:

R$ _____

Valor por extenso:

_____

Valor estimado de encargos incidentes sobre o imóvel (se houver):

Condomínio: R$ _____

IPTU: R$ _____

Outros encargos: _____

(Descrever)

_____

_____

3. PRAZO PARA DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Declaramos que o imóvel estará disponível para ocupação pela Secretaria Municipal de Fazenda no prazo de:

( ) Imediatamente;

( ) Até _____ dias após a assinatura do contrato;

( ) Outro prazo: _____.

4. DECLARAÇÕES

Declaramos, para os devidos fins, que:

a) o imóvel ofertado atende aos requisitos mínimos estabelecidos no Edital de Chamamento Público e seus anexos;

b) o imóvel encontra-se em condições adequadas de utilização ou poderá receber as adaptações necessárias conforme acordado com a Administração;

c) os valores apresentados incluem todos os encargos e despesas de responsabilidade do locador necessários à disponibilização do imóvel, ressalvadas aquelas atribuídas à Administração por força legal ou contratual;

d) a presente proposta possui validade de _____ dias, contados da data de sua apresentação, sendo o prazo mínimo de **60 (sessenta) dias**;

e) o proponente possui legitimidade para disponibilizar o imóvel para locação.

5. DADOS DO PROPONENTE

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

---

6. DADOS DO REPRESENTANTE (QUANDO APLICÁVEL)

Nome:

CPF:

Documento de Identidade:

Cargo/Função:

Telefone:

E-mail:

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

Local e data.

Assinatura do proprietário ou representante legal

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

Documentos anexos à proposta:

a) matrícula atualizada do imóvel;

b) documento comprobatório da propriedade ou legitimidade para locação;

c) planta baixa ou documento equivalente contendo a distribuição dos ambientes;

d) documentos de regularidade do imóvel exigidos no Edital;

e) demais documentos considerados necessários para análise da proposta.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

ANEXO III DO TERMO DE REFERÊNCIA

IMAGEM DA ÁREA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Imagem extraída do Google Maps em 06/07/2026.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº379/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 27514/2026

ANEXO III DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 379/2026

MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

CONTRATO Nº _____/2026

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS E _____, OBJETIVANDO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL(IS) DESTINADO(S) À INSTALAÇÃO E AO FUNCIONAMENTO DAS SUBSECRETARIAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA – SEMFAZ.

O **MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº **39.223.581/0001-66**, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, neste ato representado pelo(a) **Secretário(a) Municipal de Fazenda**, **_____, portador(a) da Carteira de Identidade nº _____ e inscrito(a) no CPF sob o nº _____, de um lado, e, de outro, ****_____****, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL(IS)**, referente ao(s) imóvel(is) situado(s) à _____, inscrição(ões) municipal(is) nº _____, de conformidade com o que consta do Processo Administrativo nº _____/2026 e em observância às disposições da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do Decreto Municipal nº 3.884/2024 e demais normas aplicáveis, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Chamada Pública nº ____/2026, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel comercial ou de conjunto de imóveis, localizados no Município de Rio das Ostras/RJ, destinados à instalação e ao funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, conforme especificações constantes do Edital, do Termo de Referência e da proposta selecionada.

1.2. A solução contratada poderá ser composta por um único imóvel ou, excepcionalmente, por mais de um imóvel, desde que o conjunto atenda integralmente às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ e aos requisitos técnicos, operacionais e de localização estabelecidos na contratação.

1.3. O(s) imóvel(is) objeto deste contrato corresponde(m) ao(s) endereço(s) _____, matrícula(s) nº _____, registrada(s) no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme documentação constante dos autos do Processo Administrativo nº _____/2026.

1.4. Integram este contrato, independentemente de transcrição, o Edital da Chamada Pública nº ____/2026, o Termo de Referência, a proposta do LOCADOR e os demais documentos que instruíram o procedimento de contratação, prevalecendo suas disposições em caso de omissão deste instrumento.

1.5. O presente contrato obriga as partes contratantes, seus sucessores e eventuais cessionários legalmente autorizados, observadas as condições nele estabelecidas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente contrato decorre da Chamada Pública nº ____/2026, realizada para prospecção e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, observados os princípios da publicidade, isonomia,

impessoalidade, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Federal nº 8.245/1991, o Decreto Municipal nº 3.884/2024 e as disposições do Edital e do Termo de Referência.

2.2. A contratação foi precedida de Estudo Técnico Preliminar, pesquisa mercadológica e avaliação técnica da adequação do(s) imóvel(is), tendo sido demonstrada a vantajosidade da locação para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o(s) imóvel(is) em perfeitas condições de uso para a finalidade a que se destina(m), em conformidade com as especificações constantes do Edital, do Termo de Referência, da proposta apresentada e deste Contrato;

3.1.2. Garantir que o(s) imóvel(is) permaneça(m) apto(s) ao funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ durante toda a vigência contratual;

3.1.3. Declarar que não recai sobre o(s) imóvel(is) qualquer impedimento de ordem jurídica, administrativa ou judicial que possa comprometer a presente locação, ou, caso existente, prestar os esclarecimentos e apresentar a documentação pertinente para análise da Administração;

3.1.4. Garantir ao LOCATÁRIO o uso pacífico do(s) imóvel(is) durante toda a vigência da locação;

3.1.5. Manter a destinação, as características e as condições de utilização do(s) imóvel(is), abstendo-se de praticar qualquer ato que prejudique sua utilização pela Administração;

3.1.6. Responder pelos vícios, defeitos, problemas estruturais, infiltrações e demais irregularidades preexistentes ou decorrentes da estrutura do(s) imóvel(is), promovendo, às suas expensas, os reparos necessários à manutenção das condições de uso;

3.1.7. Auxiliar o LOCATÁRIO na realização da vistoria inicial e da vistoria final, bem como fornecer todas as informações necessárias ao adequado registro das condições do(s) imóvel(is);

3.1.8. Fornecer recibo ou documento fiscal hábil discriminando os valores recebidos, vedada a quitação genérica;

3.1.9. Arcar com as despesas extraordinárias de condomínio, quando houver, bem como com aquelas relacionadas à estrutura do imóvel, nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991;

3.1.10. Entregar e manter em perfeito estado de funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e demais sistemas permanentes do(s) imóvel(is), observadas as condições exigidas para sua utilização pela Administração;

3.1.11. Manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação, regularidade jurídica, fiscal e demais requisitos exigidos para a contratação;

3.1.12. Providenciar, quando exigível, a regularização e atualização da documentação relativa à segurança contra incêndio, acessibilidade, regularidade predial e demais licenças necessárias à utilização do(s) imóvel(is);

3.1.13. Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa comprometer a posse, o uso, a disponibilidade ou a regularidade do(s) imóvel(is);

3.1.14. Notificar o LOCATÁRIO, em caso de alienação do(s) imóvel(is) durante a vigência deste Contrato, para exercício do direito de preferência, nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991;

3.1.15. Informar imediatamente ao LOCATÁRIO qualquer alteração na titularidade do(s) imóvel(is) ou na representação legal do LOCADOR, apresentando a documentação comprobatória pertinente;

3.1.16. Arcar com o pagamento do IPTU e dos demais tributos que incidam sobre a propriedade do(s) imóvel(is), salvo disposição legal ou contratual em contrário.

CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Efetuar o pagamento do aluguel e dos encargos contratuais de sua responsabilidade, nos prazos e condições estabelecidos neste Contrato;

4.1.2. Utilizar o(s) imóvel(is) exclusivamente para o funcionamento das Subsecretarias da Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ, empregando-o(s) de acordo com sua destinação e conservando-o(s) como se seu(s) fosse(m);

4.1.2.1. É vedada a cessão, transferência, empréstimo ou sublocação, total ou parcial, do(s) imóvel(is), sem prévia autorização do LOCADOR, ressalvada a utilização pelos órgãos e unidades administrativas integrantes da estrutura da Secretaria Municipal de Fazenda.

4.1.3. Realizar vistoria inicial do(s) imóvel(is), antes do recebimento das chaves, registrando em Termo de Vistoria as condições físicas, estruturais e funcionais verificadas;

4.1.4. Restituir o(s) imóvel(is), ao término da locação, nas condições em que o(s) recebeu, ressalvados o desgaste natural decorrente do uso normal e as benfeitorias regularmente autorizadas;

4.1.4.1. Os vícios, defeitos ou danos não registrados na vistoria de devolução serão presumidos preexistentes ou decorrentes da estrutura do imóvel, salvo prova em contrário.

4.1.5. Comunicar imediatamente ao LOCADOR a ocorrência de vícios, defeitos, infiltrações, falhas estruturais ou quaisquer situações cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como eventuais turbações ou ameaças ao uso pacífico do(s) imóvel(is);

4.1.6. Permitir a realização dos reparos urgentes de responsabilidade do LOCADOR, assegurados os direitos previstos na Lei Federal nº 8.245/1991;

4.1.7. Responder pelos danos causados ao(s) imóvel(is) por ação ou omissão de seus agentes, servidores ou terceiros autorizados, promovendo os reparos cabíveis quando decorrentes de uso inadequado;

4.1.8. Não realizar modificações estruturais ou benfeitorias no(s) imóvel(is) sem prévia autorização formal do LOCADOR e da autoridade competente, observadas as disposições deste Contrato;

4.1.9. Encaminhar ao LOCADOR os documentos relativos a tributos, encargos ou notificações cuja responsabilidade lhe caiba, sempre que recebidos pela Administração;

4.1.10. Efetuar o pagamento das despesas de consumo de água, energia elétrica, telefonia, internet e demais despesas ordinárias decorrentes da utilização do(s) imóvel(is), quando previstas contratualmente;

4.1.11. Permitir a vistoria do(s) imóvel(is) pelo LOCADOR ou por seus representantes, mediante prévio agendamento em dia e horário compatíveis com o funcionamento da Administração;

4.1.12. Cumprir as normas legais, regulamentares e, quando houver, as disposições da convenção de condomínio e do respectivo regulamento interno, naquilo que se aplicar à utilização do(s) imóvel(is).

4.2. O LOCATÁRIO não responderá por despesas de responsabilidade do LOCADOR que não estejam expressamente previstas neste Contrato ou decorram de obrigação legal.

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. A realização de benfeitorias, adaptações ou adequações no(s) imóvel(is) dependerá de prévia anuência do LOCADOR e de autorização formal da Administração, observadas as disposições deste Contrato e da legislação aplicável.

5.2. As benfeitorias necessárias, quando devidamente autorizadas ou decorrentes de situação emergencial devidamente justificada, bem como as benfeitorias úteis previamente autorizadas pelo LOCADOR e pela Administração, poderão ser objeto de indenização, observadas as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991, da Lei Federal nº 14.133/2021, a disponibilidade orçamentária e a decisão administrativa fundamentada.

5.3. As benfeitorias voluptuárias somente poderão ser realizadas mediante prévia autorização do LOCADOR e da Administração, não gerando direito à indenização, salvo disposição expressa em contrário.

5.4. As benfeitorias, adaptações e instalações removíveis que possam ser retiradas sem causar danos ao(s) imóvel(is) poderão ser removidas pelo LOCATÁRIO ao término da locação, desde que promovida a recomposição das condições originais, ressalvada disposição diversa pactuada entre as partes.

5.5. A situação das benfeitorias realizadas durante a vigência contratual será registrada na vistoria final e tratada conforme as autorizações concedidas, as cláusulas deste Contrato e a legislação aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO

6.1. O valor mensal da locação é de **R$ _____ (_____)**, perfazendo o valor global estimado de **R$ _____ (_____)** para o período de vigência contratual.

6.1.1. Na hipótese de a solução contratada ser composta por mais de um imóvel, o valor mensal indicado no caput corresponderá ao somatório dos valores individuais de cada imóvel, conforme discriminado na proposta do LOCADOR e neste Contrato.

6.2. As despesas ordinárias de condomínio, quando houver, bem como as despesas de consumo de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, telefonia, internet e demais encargos decorrentes da utilização do(s) imóvel(is), correrão por conta do LOCATÁRIO, observado o disposto neste Contrato.

6.3. As despesas extraordinárias de condomínio, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e os demais tributos incidentes sobre a propriedade do(s) imóvel(is) permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR, ressalvada disposição legal em contrário.

6.4. Quando a entrega ou a devolução do(s) imóvel(is) ocorrer no curso do mês, as despesas de consumo e demais encargos compartilháveis serão rateadas proporcionalmente ao período de responsabilidade de cada parte, mediante apuração administrativa e observadas as disposições contratuais.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

7.1. Da Liquidação

7.1.1. O pagamento dependerá da prévia liquidação da despesa, mediante apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança equivalente, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação aplicável.

7.1.2. O gestor ou fiscal do contrato certificará que o imóvel, ou o conjunto de imóveis contratados, permaneceu disponível à Administração em condições adequadas de uso durante o período correspondente.

7.1.3. Havendo erro na documentação apresentada ou qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o LOCADOR promova a regularização, sem ônus para o LOCATÁRIO.

7.1.4. Antes da liquidação da despesa, a Administração poderá verificar a manutenção da regularidade fiscal e demais condições exigidas para a contratação, quando aplicável à natureza jurídica do LOCADOR.

7.2. Do Pagamento

7.2.1. O pagamento será efetuado mensalmente, após a regular liquidação da despesa, no prazo de 30 dias, mediante crédito em conta bancária indicada pelo LOCADOR.

7.2.2. O valor devido corresponderá ao aluguel mensal pactuado para o imóvel contratado ou, quando a solução for composta por mais de um imóvel, à soma dos valores mensais previstos nos respectivos contratos.

7.2.3. Em caso de atraso no pagamento por responsabilidade da Administração, os valores devidos serão atualizados monetariamente pelo índice contratualmente estabelecido, observado o disposto na legislação aplicável.

7.2.4. Quando cabível, serão efetuadas as retenções tributárias previstas na legislação vigente.

7.2.5. A obrigação da Administração de pagar os aluguéis cessará na data da notificação formal ao LOCADOR para devolução das chaves, independentemente da data de sua efetiva retirada, ressalvadas as hipóteses de mora comprovadamente imputáveis ao LOCATÁRIO.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência deste Contrato será de **60 (sessenta) meses**, contados da data de sua assinatura, observadas as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991, da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação terão início a partir da disponibilização do(s) imóvel(is) ao LOCATÁRIO, mediante entrega das chaves e assinatura do respectivo Termo de Vistoria Inicial.

8.1.2. A manutenção da vigência contratual ficará condicionada à permanência do interesse público, da adequação do(s) imóvel(is) à finalidade pretendida, da vantajosidade da locação em relação aos valores de mercado, da regularidade da execução contratual e da disponibilidade orçamentária.

8.1.3. Caso haja necessidade de alteração do prazo de vigência ou de outras condições contratuais admitidas pela legislação, esta será formalizada mediante termo aditivo.

8.1.4. O LOCADOR não possui direito subjetivo à manutenção da contratação, que permanecerá condicionada ao interesse público e às hipóteses legais de extinção ou rescisão do contrato.

8.1.5. O contrato não poderá permanecer vigente quando constatada situação que impeça a contratação com a Administração Pública, nos termos da legislação aplicável.

8.1.6. Caso não tenha interesse na continuidade da locação ao término da vigência contratual, o LOCADOR deverá comunicar formalmente ao LOCATÁRIO sua intenção com antecedência mínima de **90 (noventa) dias**, sob pena de aplicação das medidas previstas neste Contrato e na legislação aplicável.

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

CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. O presente Contrato permanecerá vigente em caso de alienação, cessão ou transferência da propriedade do(s) imóvel(is) locado(s), observadas as disposições do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/1991 e as condições pactuadas neste instrumento.

9.2. O LOCADOR deverá comunicar formalmente ao LOCATÁRIO qualquer alteração na titularidade do(s) imóvel(is), apresentando a documentação comprobatória pertinente, permanecendo responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas até a formalização da substituição contratual, quando cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE, REVISÃO E CORREÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da publicação do contrato no PNCP.

Parágrafo Primeiro

10.2. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pela CONTRATANTE, do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M (FGV), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anulidade.

Parágrafo Segundo

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

Parágrafo Terceiro

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

Parágrafo Quarto

10.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

Parágrafo Quinto

10.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor;

Parágrafo Sexto

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 do termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. Para fazer face às despesas decorrentes do presente Contrato, o Município empenhará os recursos necessários à conta da dotação orçamentária própria da **Secretaria Municipal de Fazenda – SEMFAZ**, conforme classificação orçamentária indicada pela unidade competente, mediante emissão da respectiva Nota de Empenho, contendo:

NOTA DE EMPENHO Nº _____/2026
PROGRAMA DE TRABALHO: _____
ELEMENTO DE DESPESA: _____
FONTE DE RECURSOS: _____
EMITIDA EM: ____ /_____/2026
VALOR: R$ _____

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da respectiva Lei Orçamentária Anual e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento, observado o disposto na legislação orçamentária e financeira aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. A gestão e a fiscalização do presente Termo de Contrato serão exercidas por servidores formalmente designados pela LOCATÁRIA, aos quais competirá acompanhar a execução contratual, verificar o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes e adotar as providências necessárias ao adequado desenvolvimento da locação.

12.1.1. O gestor do contrato será responsável pelo acompanhamento administrativo da execução contratual, incluindo o controle da vigência, eventuais prorrogações, registros de ocorrências, instrução processual e demais providências relacionadas à gestão da contratação.

12.1.2. O fiscal do contrato será responsável pela fiscalização das condições físicas e funcionais do(s) imóvel(is), verificando aspectos relacionados à conservação, segurança, acessibilidade, regularidade predial e adequação ao uso institucional previsto neste instrumento.

12.1.3. O fiscal deverá registrar em documento próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, indicando data, descrição dos fatos, providências adotadas e responsáveis envolvidos, determinando o que for necessário à regularização de eventuais falhas ou encaminhando os registros à autoridade competente quando a situação exceder sua competência.

12.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do gestor ou fiscal do contrato deverão ser submetidas à autoridade competente em tempo hábil para adoção das medidas administrativas cabíveis.

12.1.5. O LOCADOR poderá indicar representante para acompanhamento da execução contratual e interlocução com a Administração, sem prejuízo de suas responsabilidades assumidas neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

13.1. Eventuais alterações contratuais serão formalizadas mediante termo aditivo, observada a legislação aplicável, especialmente as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais normas pertinentes.

13.2. As alterações contratuais deverão ser previamente justificadas e submetidas à análise da autoridade competente, com observância dos requisitos legais aplicáveis e, quando exigível, mediante manifestação do órgão de assessoramento jurídico da Administração.

13.3. Registros que não caracterizem alteração do presente Contrato poderão ser realizados por simples apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, nos termos do art. 136 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O descumprimento das obrigações assumidas pelo LOCADOR, previstas neste Contrato, no Termo de Referência, no instrumento convocatório e demais documentos integrantes da contratação, sujeitará o responsável às sanções administrativas cabíveis, observados os princípios do contraditório, da ampla defesa, da proporcionalidade e da razoabilidade.

14.2. Serão aplicadas as sanções previstas no Decreto Municipal nº 4.039/2024, na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme a natureza e a gravidade da infração cometida.

14.3. A aplicação de sanções administrativas não prejudicará a adoção das medidas necessárias à preservação do interesse público, incluindo a exigência de correção de irregularidades, reparação de danos eventualmente causados, rescisão contratual e demais providências previstas na legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O presente Contrato será extinto ao término da vigência contratual, independentemente do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes, observadas as disposições legais aplicáveis.

15.2. O Contrato poderá ser extinto antecipadamente nas hipóteses previstas na legislação aplicável, especialmente na Lei Federal nº 8.245/1991 e, quando cabível, na Lei Federal nº 14.133/2021, mediante decisão administrativa devidamente motivada, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.3. A extinção contratual poderá ocorrer:

I – pelo término do prazo de vigência;

II – por acordo entre as partes, mediante formalização administrativa;

III – por descumprimento de obrigações contratuais que inviabilize a continuidade da locação;

IV – por razões de interesse público devidamente justificadas pela Administração;

V – nas demais hipóteses previstas na legislação aplicável.

15.4. Sempre que possível, a extinção do Contrato será precedida de registro dos eventos contratuais ocorridos, incluindo:

I – condições de cumprimento das obrigações pelas partes;

II – valores eventualmente pagos e pendentes;

III – eventuais indenizações, compensações ou penalidades aplicáveis.

15.5. A extinção do Contrato não prejudicará o reconhecimento de eventuais direitos decorrentes de fatos ocorridos durante sua vigência, inclusive quanto a indenizações, ressarcimentos ou demais medidas cabíveis, observada a legislação aplicável.

15.6. Cessará a obrigação de pagamento de aluguéis pelo Município na data da notificação, seja pessoal ou pelo Jornal Oficial, para devolução das chaves ao LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos e as situações não previstas expressamente neste Contrato serão solucionados conforme as disposições da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, aplicável às locações de imóveis urbanos, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no que couber, bem como das demais normas legais e regulamentares aplicáveis à Administração Pública, que integram o presente instrumento independentemente de transcrição.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a divulgação do presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, na forma prevista na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como nos demais meios oficiais de publicidade adotados pela Administração, observadas as disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1. As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Rio das Ostras – RJ para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento, por meio físico ou eletrônico, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Rio das Ostras/RJ, 14 de agosto de 2026.

Ubiratan Nunes da Silva
Secretário Municipal de Licitações,Compras e Contratos