

OSTRASPREV - RIO DAS OSTRAS PREVIDÊNCIA - RJ

Edital 2/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
2/2026	928034-OSTRASPREV - RIO DAS OSTRAS PREVIDÊNCIA - RJ	MARCIA SOUZA FLORINDO RIBEIRO	27/02/2026 10:25 (v 0.9)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	46/2026	253/2025IS

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Rio das Ostras, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do OstrasPrev, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital e em seus anexos, bem como Estudo Técnico Preliminar elaborado nos autos do processo administrativo nº 253/2025IS.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

2.2. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO:

2.2.1. O objetivo deste Edital é fornecer elementos com as regras do chamamento público que poderá resultar na escolha de imóvel adequado para instalação do OstrasPrev

2.2.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2.3. DA JUSTIFICATIVA:

2.3.1. A prospecção pretendida justifica-se pela necessidade de mudança a fim de disponibilizar o imóvel atual, conforme permuta de imóveis realizada entre o Município e o OSTRASPREV, Processo nº 23856/2017. O prazo inicialmente previsto para desocupação revelou-se insuficiente para a conclusão das etapas necessárias à implantação do novo projeto municipal no imóvel permutado.

2.4. A locação ora proposta, em caráter provisório, tem por finalidade viabilizar a instalação da Unidade Administrativa do OstrasPrev em imóvel que apresente condições estruturais, funcionais e operacionais adequadas ao pleno desempenho das atividades institucionais da Autarquia. Busca-se assegurar ambientes compatíveis com as exigências administrativas, proporcionando melhoria das dependências destinadas ao corpo diretivo e aos servidores, espaços apropriados para reuniões, áreas destinadas ao depósito e arquivo de documentos e materiais, bem como melhores condições para a execução das atividades técnico-administrativas e de atendimento ao público.

2.5. A medida mostra-se necessária para evitar que a prestação dos serviços previdenciários ocorra de forma concomitante à realização de obras, reformas ou intervenções estruturais, circunstância que poderia comprometer a continuidade, a eficiência e a segurança dos serviços prestados. Pretende-se, assim, resguardar a integridade física dos servidores, beneficiários e segurados, garantindo condições adequadas de funcionamento da Autarquia durante o período de transição para a nova sede administrativa.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A LOCAÇÃO OBEDECERÁ:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União e da Procuradoria Geral do Município de Rio das Ostras;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. as disposições contidas no Decreto Municipal nº 3884/24, que regulamenta a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Municipal.

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO:

Estar localizado em área urbana do município de Rio das Ostras, preferencialmente na região central, em rua plana, pavimentada, não sujeita a alagamentos, atendida por serviços de iluminação pública, coleta de lixo, infraestrutura de transporte público com proximidade máxima de 100 metros e demais serviços urbanos, observados os requisitos mínimos constantes do Termo de Referência, Anexo XX do presente Edital.

4.2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO IMÓVEL:

4.2.1. O imóvel objeto do presente chamamento público deverá destinar-se à locação para atender às necessidades administrativas do OstrasPrev, devendo apresentar condições imediatas de uso, compatíveis com a finalidade institucional a que se propõe.

4.2.2. O imóvel deverá possuir características físicas, estruturais e funcionais adequadas ao pleno funcionamento do órgão, observando-se, especialmente, a compatibilidade de área, layout e infraestrutura com as atividades administrativas a serem desenvolvidas, tais como ambientes para atendimento ao público, áreas administrativas, salas de trabalho, sanitários e demais dependências necessárias.

4.2.3. É imprescindível que o imóvel se encontre em perfeito estado de conservação, apresentando-se totalmente pintado, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, sem infiltrações, rachaduras, problemas estruturais ou quaisquer vícios que comprometam a segurança, a salubridade ou a funcionalidade do espaço.

4.2.4. O imóvel deverá estar apto para ocupação imediata, não sendo admitida a necessidade de grandes adequações, reformas estruturais ou intervenções significativas, limitando-se eventuais ajustes apenas a pequenas adaptações de caráter funcional, comuns à instalação do órgão público.

4.2.5. Deverá, ainda, atender às normas vigentes de segurança, acessibilidade, higiene e uso do solo, bem como estar regular quanto à documentação exigida pelos órgãos competentes.

4.2.6. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas.

4.2.7. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.2.8. O imóvel deverá atender integralmente a todos os parâmetros técnicos, estruturais, funcionais e operacionais estabelecidos no Termo de Referência anexo ao presente Edital, o qual integra este instrumento para todos os fins. Em caso de divergência, conflito ou omissão entre as disposições deste Edital e aquelas constantes no referido anexo, prevalecerá o que estiver expressamente previsto no Termo de Referência.

4.3. DO LEIAUTE:

4.3.1. O imóvel deverá apresentar configuração espacial (leiaute) compatível com as necessidades administrativas do OstrasPrev, constituindo tal aspecto elemento relevante para a escolha, nos termos do art. 16 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

4.3.2. O imóvel deverá ser passível de adaptação para contemplar os ambientes descritos no item “Descrição dos Ambientes”, constante do Termo de Referência, devendo sua configuração permitir a organização de áreas destinadas ao atendimento ao público, setores administrativos, salas de trabalho, circulação e demais espaços necessários ao funcionamento da Autarquia.

4.3.3. A avaliação do leiaute será realizada por meio da vistoria prévia prevista no item 4.8 e seguintes do Termo de Referência, ocasião em que será verificada a adequação da distribuição interna dos ambientes às demandas institucionais do órgão.

4.3.4. Considerando o caráter provisório da locação, somente serão admitidas adaptações internas simples, de natureza não estrutural e reversível, destinadas à adequação funcional dos espaços, as quais poderão ser executadas pelo próprio órgão, desde que não comprometam a integridade estrutural do imóvel nem alterem sua configuração essencial.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas até às 17 (dezesete) horas, horário de Brasília, do dia XX, na Rua Rio Grande do Sul, 129, Extensão do Bosque, Rio das Ostras, RJ, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, com aviso de recebimento, em envelope lacrado e identificado das seguintes formas: “*Proposta para Locação de Imóvel*” ou por e-mail coad@ostrasprev.rj.gov.br.

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

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

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

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

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

5.5. As propostas serão analisadas pela Comissão de Avaliação para a locação de imóvel da sede provisória do OstrasPrev, designada pelo Presidente do OstrasPrev nos autos no presente processo administrativo, observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

5.6. Nas análises das propostas ofertadas a Comissão de Avaliação para a locação de imóvel da sede provisória do OstrasPrev poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5.7. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico do OstrasPrev - Rio das Ostras Previdência.

6. DO CASO DE APROVEITAMENTO

6.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, pela Comissão Permanente de Avaliação do Município de Rio das Ostras, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

6.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o OstrasPrev, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

6.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o OstrasPrev, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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

6.5. O valor final do aluguel a ser contratado será negociado com observância do valor de avaliação constante no laudo. O referido valor poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

6.6. Além do pagamento do aluguel, o OSTRASPREV responsabilizar-se-á pelos encargos previstos no art. 23 da Lei Federal nº 8.245 /1991, notadamente pelas taxas remuneratórias de serviços públicos de água, esgoto e energia elétrica, bem como pelas despesas condominiais ordinárias, compreendendo a manutenção contínua das áreas comuns, se for o caso, e pelo pagamento do IPTU anual, de forma proporcional ao período de vigência da locação, a partir da entrega definitiva do imóvel.

6.6.1. O futuro contrato preverá que o pagamento do aluguel será devido independentemente da implementação integral dos componentes mencionados neste item, assegurando-se período de carência de 30 (trinta) dias corridos, contados do Termo de recebimento definitivo do imóvel, destinado à adaptação das instalações pelo OstrasPrev, sem incidência de aluguel nesse interregno.

6.7. A celebração do contrato deverá ocorrer em prazo de 5 (cinco) dias úteis da sua disponibilização para a assinatura digital pelas partes.

6.8. Todas as certidões mencionadas no item 4 e subsequentes do Termo de Referência, deverão estar devidamente válidas no momento da assinatura do contrato.

6.9. O imóvel deverá ser definitivamente entregue até 10 (dez) dias após a assinatura do contrato, conforme constante no Termo de Referência.

6.9.1. Os efeitos financeiros do contrato de locação iniciar-se-ão no 31º (trigésimo primeiro) dia contado da assinatura do Termo de Recebimento Definitivo, considerando o período de carência de 30 (trinta) dias previsto neste Edital, sem prejuízo da vigência contratual a partir da publicação no PNCP.

6.10. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos listados no Termo de Referência em anexo, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica :

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

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

6.11.2. As plantas, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues no ato da assinatura do contrato.

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. No 1º dia útil após a publicação no PNCP deverá ser realizada a entrega provisória das chaves do imóvel mediante a realização de Termo de Vistoria, com a presença de um representante do OstrasPrev juntamente com o representante do locador.

7.2. 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 pelo **OstrasPrev**.

7.2.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Termo de Referência e na proposta da proponente.

7.2.2. O recebimento provisório das chaves não implicará na aceitação definitiva do imóvel, ficando a mesma condicionada à regularização de eventuais inconformidades identificadas na vistoria.

7.3. Caso a vistoria identifique eventuais inconformidades, o locador deverá realizar a adequação do imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, quando será realizada nova vistoria para fins do recebimento definitivo.

7.4. O não atendimento dos prazos estipulados implicará na aplicação das sanções cabíveis.

7.5. Após todos os trâmites necessários, o imóvel deverá ser definitivamente entregue, precedido da vistoria inicial, quando será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do imóvel pelo OstrasPrev.

7.6. Os efeitos financeiros do contrato de locação iniciar-se-ão no 31º (trigésimo primeiro) dia contado da assinatura do Termo de Recebimento Definitivo, considerando o período de carência de 30 (trinta) dias previsto neste Edital, sem prejuízo da vigência contratual a partir da entrega das chaves.

8. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. O recebimento do imóvel será realizado por Comissão designada pelo Presidente do OSTRASPREV, em conjunto com o fiscal administrativo e o fiscal técnico responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, devendo ser lavrado termo circunstanciado e registradas, em documento próprio, todas as ocorrências, falhas ou defeitos eventualmente constatados.

8.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos representantes designados deverão ser formalmente encaminhadas à autoridade superior competente, em tempo hábil, para a adoção das medidas cabíveis.

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. O OstrasPrev, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art.578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

9.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo OstrasPrev, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

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

9.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo OstrasPrev, salvo os desgastes naturais do uso normal.

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

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

10.2. O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis meses), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos ou finalizado antes do referido prazo, sem a incidência de multa contratual, à critério do OstrasPrev, mediante a finalização das obras de sua sede definitiva.

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

10.2.2. 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:

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

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

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

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

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

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

10.2.5. 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.

10.2.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

11. DO PAGAMENTO

11.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento do OstrasPrev para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

11.2. O OstrasPrev pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

11.3. O pagamento será efetuado todo mês até o 10º dia útil subsequente ao vencimento do período.

11.4. O pagamento será realizado mensalmente, após atesto do fiscal do contrato, observadas as normas financeiras e orçamentárias do OstrasPrev.

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

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

11.5.2. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

11.6. Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação de fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Edital.

12. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Responsável pela supervisão do setor de compras

MARCIA SOUZA FLORINDO RIBEIRO

Gerente Executivo II



Assinou eletronicamente em 27/02/2026 às 10:25:13.