

AVISO DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2026 – SMADS

PROSPECÇÃO DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL DESTINADO À INSTALAÇÃO DE POLO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS (SCFV)

O Fundo Municipal de Assistência Social torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará prospecção de mercado, mediante chamamento público, com vistas a identificar imóveis disponíveis para locação na área central do Município que atendam aos requisitos deste Aviso, para instalação e funcionamento de um Polo do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), destinado ao atendimento de crianças, adolescentes e pessoas idosas.

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário local para identificação de imóvel não residencial, situado na área central de Santo Antônio de Pádua/RJ, disponível para locação pelo prazo inicial de 12 (doze) meses, prorrogável, destinado à instalação e ao funcionamento de Polo do SCFV, com capacidade para atendimento de até 50 (cinquenta) usuários simultâneos e equipe de 9 (nove) profissionais, em funcionamento de segunda a sexta-feira, das 07h às 16h.

1.2. Os requisitos mínimos do imóvel constam do item 3 e do Anexo I deste Aviso.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA NATUREZA DO PROCEDIMENTO

2.1. O presente chamamento fundamenta-se nos arts. 18, § 1º, V, 51 e 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, e na orientação do Tribunal de Contas da União que recomenda a realização de chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado previamente à locação de imóveis pela Administração (Acórdão nº 1.479/2019-Plenário).

2.2. Este Aviso NÃO constitui procedimento licitatório, não gera direito à contratação, preferência ou indenização a qualquer interessado, e não obriga o Fundo Municipal de Assistência Social a locar qualquer dos imóveis apresentados. Trata-se de ato preparatório destinado a verificar a existência de imóveis aptos e, com isso, definir a forma de seleção do imóvel, nos termos do item 7.

2.3. A participação é gratuita e não implica qualquer ônus para os interessados ou para o Fundo.

3. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

3.1. Localização: área central do Município de Santo Antônio de Pádua/RJ, em via pavimentada, próxima a serviços públicos, unidades de saúde e comércio, considerando o perfil do público atendido, predominantemente pessoas idosas, muitas com mobilidade reduzida ou dependentes de transporte público e de deslocamentos a pé. Para fins deste Aviso, considera-se área central **os bairros: Centro, Fonseca e Chácara.**

3.2. Ambientes e áreas mínimas:

Ambiente	Qtd.	Área mínima	Uso previsto
Sala de recepção e acolhida	01	50 m ²	Recepção e espera dos usuários
Salas de atendimento e oficinas em pequenos grupos	05	15 m ² cada	Atendimento e oficinas com até 10 participantes
Espaço para atividades em grupo	01	60 m ²	Oficinas coletivas, atividades físicas, culturais e recreativas
Cozinha	01	15 m ²	Preparo de lanches
Banheiros acessíveis (ou adaptáveis)	02	4 m ² cada	Sanitários com barras de apoio, conforme ABNT NBR 9050
Área útil mínima dos ambientes		208 m²	Acrescida de circulação, acessos e áreas de apoio

3.3. Serão admitidas configurações equivalentes (por exemplo, espaço para atividades em grupo em área coberta contígua à edificação, ou salas com área ligeiramente inferior compensada por maior número de ambientes), desde que preservadas a capacidade de atendimento simultâneo, a funcionalidade e a acessibilidade. A nomenclatura residencial dos cômodos não impede a apresentação do imóvel, desde que as áreas e o uso sejam compatíveis.

3.4. Acessibilidade: acesso principal em nível ou por rampa; portas com vão livre mínimo de 0,80 m; circulação interna sem degraus entre os ambientes de uso dos usuários, ou com desníveis vencíveis; ao menos dois sanitários acessíveis ou adaptáveis, conforme ABNT NBR 9050 e Lei nº 13.146/2015. Ambientes de uso dos usuários em pavimento superior somente serão admitidos se houver acesso acessível.

3.5. Condições gerais: bom estado de conservação, sem patologias estruturais ou infiltrações; instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento; ventilação e iluminação naturais adequadas; possibilidade de instalação de internet e rede lógica; condições de segurança contra incêndio compatíveis com a ocupação; uso não residencial admitido ou passível de regularização.

3.6. Disponibilidade: imediata ou em prazo compatível com a previsão de início das atividades (**outubro de 2026**), informando-se o prazo necessário para eventuais adaptações.

3.7. Regularidade: imóvel com matrícula regular no Registro de Imóveis, sem ônus, ações ou gravames que comprometam a posse pacífica durante a locação, e situação fiscal (IPTU) regular ou passível de regularização até a contratação.

4. DOS INTERESSADOS

4.1. Poderão apresentar imóveis: proprietários (pessoas físicas ou jurídicas), possuidores com poderes para locar, imobiliárias e corretores de imóveis que atuem por conta de proprietário, mediante comprovação dos poderes de representação.

4.2. Não poderão participar interessados enquadrados nas vedações do art. 14 da Lei nº 14.133/2021, nem imóveis pertencentes a agentes públicos que atuem na condução do processo ou a seus parentes, na forma da lei.

5. DA APRESENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1. Prazo: as propostas deverão ser apresentadas no prazo de **05 (cinco) dias úteis** contados da publicação deste Aviso, ou seja, até o dia **1º/10/2026**, às 17h.

5.2. Forma: por meio do Formulário de Apresentação de Imóvel (Anexo II), preenchido e assinado, acompanhado dos documentos do item 5.3, entregue (a) no Protocolo da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, na Rua Dr. Ferreira da Luz, nº 44, Centro, Santo Antônio de Pádua/RJ, de segunda a sexta-feira, das **8h às 17h**; ou (b) por e-mail, para assistenciasocial@santoantoniodepadua.rj.gov.br, com confirmação de recebimento.

5.3. Documentos:

- Formulário de Apresentação de Imóvel (Anexo II), com endereço, área construída, relação de ambientes com áreas aproximadas, valor mensal pretendido, prazo de disponibilidade e condições de adaptação;
- Fotografias das fachadas e dos ambientes internos e, se disponível, planta baixa ou croqui cotado;
- Certidão de matrícula atualizada do imóvel (ou documento equivalente que comprove a propriedade ou a legitimidade para locar);
- Documento de identificação do proprietário (CPF/RG ou CNPJ e ato constitutivo) e, em caso de representação, procuração ou contrato de administração imobiliária;
- Comprovante de situação do IPTU do exercício;
- Declaração de que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de ônus, ações e gravames que impeçam a locação, e de que o interessado não incide nas vedações do item 4.2.

5.4. O valor mensal indicado é meramente referencial e não vincula o Município, que apurará o valor locativo por avaliação prévia (art. 74, § 5º, I, da Lei nº 14.133/2021), podendo negociar o preço com o proprietário. Serão desconsideradas propostas cujo valor se mostre incompatível com o mercado após a avaliação.

5.5. As propostas terão validade mínima de 60 (sessenta) dias contados da data-limite de apresentação.

6. DA ANÁLISE DOS IMÓVEIS APRESENTADOS

6.1. Os imóveis apresentados serão analisados pela equipe de planejamento da contratação, com apoio técnico da Secretaria Municipal de Obras, em duas etapas: (a) verificação documental e de aderência preliminar aos requisitos do item 3, a partir das informações e fotografias apresentadas; e (b) vistoria técnica dos imóveis preliminarmente aptos, com medição dos ambientes, avaliação do estado de conservação, das instalações, da acessibilidade e das adaptações necessárias.

6.2. Os interessados deverão franquear o acesso ao imóvel para a vistoria, em data e horário previamente agendados, no prazo de até 03 (três) dias úteis após a solicitação. A recusa ou a impossibilidade de vistoria implicará a desconsideração do imóvel.

6.3. Será considerado apto o imóvel que atender integralmente aos requisitos do item 3, com ou sem adaptações de pequeno porte, cujo custo e prazo sejam compatíveis com a

necessidade. O resultado da análise será registrado em relatório circunstanciado, com a indicação dos motivos de aptidão ou inaptidão de cada imóvel, e juntado ao Processo Administrativo nº 003562/09/2026.

6.4. Havendo mais de um imóvel apto, a comparação considerará critérios objetivos a serem definidos no instrumento convocatório, como o valor do aluguel, os custos de adaptação e seu prazo de amortização, o estado de conservação e o grau de acessibilidade.

7. DA FORMA DE SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO

7.1. Identificado um único imóvel apto, a Administração poderá promover a sua locação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observados os requisitos do § 5º do mesmo artigo (avaliação prévia, certificação da inexistência de imóveis públicos e justificativa de singularidade e vantagem) e a instrução do art. 72.

7.2. Identificados dois ou mais imóveis aptos, a seleção será realizada mediante licitação, na forma do art. 51 da Lei nº 14.133/2021, com a convocação dos interessados por instrumento próprio.

7.3. Não sendo identificado imóvel apto, o resultado será certificado nos autos, podendo a Administração realizar nova prospecção ou rever os requisitos da contratação.

7.4. A contratação, em qualquer hipótese, dependerá da conclusão da fase preparatória, do parecer da Procuradoria-Geral do Município, da autorização da autoridade competente e da disponibilidade orçamentária.

8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A apresentação de imóvel implica a aceitação integral das condições deste Aviso e a autorização para que as informações prestadas sejam utilizadas na instrução do processo administrativo.

8.2. Condições da locação pretendida: prazo inicial de 12 (doze) meses, prorrogável; pagamento mensal, mediante empenho; reajuste anual pelo IPCA/IBGE; obrigações das partes conforme os arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991, no que couber; definição contratual do responsável pelas adaptações necessárias; e cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel (art. 8º da Lei nº 8.245/1991).

8.3. Esclarecimentos poderão ser obtidos junto à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, pelo telefone (22) 997893708 ou pelo e-mail assistenciasocial@santoantoniodepadua.rj.gov.br, em dias úteis, no horário de expediente.

8.5. Este Aviso será publicado no sítio eletrônico oficial do Município, ficando os Anexos I e II disponíveis no Protocolo da Secretaria e para download no sítio eletrônico.

8.6. Os casos omissos serão resolvidos pela Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, ouvida, se necessário, a Procuradoria-Geral do Município.

Santo Antônio de Pádua/RJ, 24 de setembro de 2026.

Claudinéia Valéria Cardoso Pinheiro

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

Matrícula 20.138-3

ANEXO I

QUADRO-RESUMO DOS REQUISITOS E DO PROCEDIMENTO

Objeto	Locação de 01 imóvel não residencial na área central de Santo Antônio de Pádua/RJ para instalação de Polo do SCFV (crianças, adolescentes e pessoas idosas)		
Público / capacidade	Aprox. 80 usuários/dia; até 50 usuários simultâneos; equipe de 9 profissionais; funcionamento de segunda a sexta, das 07h às 16h		
Localização exigida	Centro, Bairro Ferreira ou Bairro Chácara		
Ambientes mínimos	01 recepção (50 m²); 05 salas (15 m² cada); 01 espaço para atividades em grupo (60 m²); 01 cozinha (15 m²); 02 banheiros acessíveis (4 m² cada) – área útil mínima de 208 m², acrescida de circulação e apoio		
Acessibilidade	ABNT NBR 9050 e Lei nº 13.146/2015 – acesso em nível ou rampa, portas ≥ 0,80 m, circulação sem barreiras, 02 sanitários acessíveis ou adaptáveis		
Prazo de locação	12 meses, prorrogável	Reajuste	Anual – IPCA/IBGE
Prazo para apresentação	até 1º/10/2026, às 17h	Validade da proposta	60 dias
Local de entrega	Protocolo da SMADS – Rua Dr. Ferreira da Luz, nº 44, Centro – ou e-mail institucional		
Documentos	Anexo II preenchido e assinado; fotografias e planta/croqui; matrícula atualizada; identificação do proprietário e comprovação de poderes; IPTU; declaração de ausência de ônus e de impedimentos		
Etapas de análise	1) Conferência documental e aderência preliminar; 2) vistoria técnica com medição; 3) relatório circunstanciado; 4) avaliação prévia do(s) imóvel(is) apto(s)		
Forma de contratação	Um único imóvel apto → inexigibilidade (art. 74, V, Lei 14.133/2021); dois ou mais aptos → licitação (art. 51); nenhum apto → nova prospecção		
Fundamentação	Arts. 18, § 1º, V, 51, 72 e 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021; Lei nº 8.245/1991; Acórdão TCU nº 1.479/2019-Plenário		

ANEXO II
FORMULÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE IMÓVEL

(Aviso de Chamamento Público nº ____/2026 – SMADS – Processo Administrativo nº 003562/09/2026)

1. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Nome / razão social		CPF / CNPJ	
Condição	() Proprietário () Representante / procurador () Imobiliária / corretor – CRECI nº _____		
Endereço			
E-mail / telefone		Contato	

2. DADOS DO IMÓVEL

Endereço completo			
Matrícula nº / Cartório		Inscrição IPTU	
Área do terreno		Área construída	
Nº de pavimentos		Ano aprox. de construção	
Uso atual	() Desocupado () Residencial () Comercial () Outro: _____		
Disponibilidade	() Imediata () Em ____ dias Adaptações necessárias e prazo: _____		
Valor mensal pretendido	R\$ _____ (referencial)	IPTU anual	R\$ _____

3. AMBIENTES DO IMÓVEL (relacionar todos os cômodos, com área aproximada)

Ambiente	Qtd.	Área aprox. (m²)	Observações (piso, ventilação, acessibilidade)
Recepção / sala			
Salas / quartos			
Espaço amplo para atividades em grupo			
Cozinha / copa			
Banheiros (informar quais são acessíveis)			
Área externa / coberta			
Garagem			
Outros			

4. ACESSIBILIDADE E CONDIÇÕES GERAIS

Acesso principal	() Em nível () Rampa () Escada – nº de degraus: _____
------------------	--

Circulação interna	() Sem degraus () Com desníveis – descrever: _____
Sanitários acessíveis	() Sim – quantos: _____ () Não, mas adaptáveis () Não
Estado de conservação	() Ótimo () Bom () Regular – reparos necessários: _____
Instalações	() Elétrica em funcionamento () Hidráulica em funcionamento () Internet disponível

5. DOCUMENTOS ANEXADOS

() Fotografias () Planta / croqui () Matrícula atualizada () Identificação do proprietário () Procuração / contrato de administração () IPTU () Declaração de ausência de ônus e impedimentos

Declaro que as informações prestadas são verdadeiras, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de ônus que impeçam a locação, que não incido nas vedações do item 4.2 do Aviso, que autorizo a vistoria técnica do imóvel mediante agendamento e que tenho ciência de que a presente apresentação não gera direito à contratação.

Assinatura do interessado

Nome: _____
 CPF/CNPJ: _____
 Santo Antônio de Pádua/RJ, ____/____/2026