



SUPERINTENDÊNCIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DA 7ª REGIÃO FISCAL

Edital de Chamamento Público nº 09/2025

Prospecção do Mercado Imobiliário para Locação no Município de Cabo Frio

Processo Administrativo nº 13113.264531/ 2023-06

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Cabo Frio, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Agência da Receita Federal do Brasil em Cabo Frio, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda a os requisitos mínimos especificados neste Edital.

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

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico para abrigar Agência da Receita Federal do Brasil em Cabo Frio, atualmente instalada em imóvel alugado de particular localizado na Avenida Assunção nº 360 (Loja 02), no bairro São Bento (Cabo Frio/RJ).

2.1.1. O imóvel pertence à particular que celebrou com a União o Contrato DRF/NIT nº 04/2017 no âmbito do processo administrativo nº 15547.720054/2017-41.

2.1.2. Tal contrato vem sendo prorrogado sucessivamente, tendo sua última prorrogação sido realizada para o período de 27/11/2023 a 27/07/2025, data em que se encerra.

2.1.3. Por conta do iminente encerramento, há necessidade de providenciar novo contrato de locação, que tenha por objeto o aluguel de outro imóvel na mesma cidade.

2.2. Nesse contexto, esta Superintendência da Receita Federal do Brasil da 7ª Região Fiscal procura imóvel na cidade de Cabo Frio para instalação da Agência da Receita Federal do Brasil em Cabo Frio, motivo pelo qual realiza o Chamamento Público nº 01/2025

2.3. O presente Chamamento Público tem o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades da Administração, estabelecidas neste Edital e em seus anexos.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

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;



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. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

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; e

3.1.6. A Portaria ME 19.385, de 14 de agosto de 2020, que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. A Administração busca imóveis de terceiros para celebrar contrato de locação de imóvel pelo período de 5 (cinco) anos, com possibilidade de prorrogação nos termos do artigo 9º, §1º, da IN SEGES/ME nº 103/2022, respeitada a vigência decenal.

4.2. É necessário que o imóvel a ser alugado seja do tipo comercial e esteja localizado em um dos bairros a seguir:

- **Centro**
- **São Bento**
- **Vila Nova**
- **Jardim Flamboyant**
- **São Cristóvão**
- **Parque Riviera** (próximo à rodoviária)
- **Algodoal**
- **Braga**
- **Parque Central**
- **Jardim Caiçara** (exclusivamente nas Avenida Joaquim Nogueira e Avenida Vítor Rocha)
- **Jardim Excelsior** (exclusivamente nas Avenida Excelsior e Rua Henrique Terra)
- **Jardim Olinda** (exclusivamente nas Avenida América Central, Avenida Joaquim Nogueira e Avenida Vítor Rocha)
- **Parque Burle** (exclusivamente nas Avenida Joaquim Nogueira e Avenida Vítor Rocha)
- **Novo Portinho** (exclusivamente na Rua Henrique Terra)

4.3. O imóvel a ser alugado deverá, necessariamente, atender aos requisitos estabelecidos no Apêndice I ao Termo de Referência (Quadro de Requisitos), exceto aqueles definidos como “Requisitos Desejáveis”.

4.3.1. Os requisitos desejáveis não são obrigatórios de serem cumpridos pelo particular, portanto a sua falta não impede a participação no processo de seleção.

4.4. O imóvel a ser alugado deverá ser capaz de abrigar o Programa de Necessidades estabelecido no Apêndice II ao Termo de Referência (Programa de Necessidades).



4.5. 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 contidas no Plano Diretor de Cabo Frio.

4.6. O imóvel deverá:

4.6.1. estar totalmente pronto, em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste Edital, no Termo de Referência, nos Apêndices I e II, e em conformidade com a proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.6.2. ser entregue à Administração em perfeito estado de funcionamento e adaptado ao leiaute que será proposto pela Receita Federal;

4.6.3. possuir tomadas elétricas e de rede lógica que sirvam aos equipamentos de informática da Receita Federal (computadores, impressoras e servidores).

4.7. As adaptações necessárias a colocar o imóvel adequado ao funcionamento da ARF/CFO poderão ser realizadas após a celebração do contrato de locação.

4.8. A Receita Federal pretende entrar no imóvel tão logo seja possível, desde que ele esteja em condição de pleno funcionamento.

5. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

5.1. O particular que desejar oferecer imóvel à Administração deverá apresentar proposta para locação mensal do imóvel à Receita Federal.

5.1.1. A proposta e toda a documentação a ela vinculada deverá ser enviada ao e-mail rf07.dipollicita@rfb.gov.br até as 18:00 do dia 15/09/2025.

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

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

5.1.4. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas.

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

5.1.6. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

5.2. O valor da proposta deverá incluir todos os custos eventualmente incidentes, sejam eles diretos ou indiretos.

5.3. O valor da proposta deverá incluir todas as despesas decorrentes das adaptações necessárias a colocá-lo em pleno funcionamento para uso da Receita Federal.

5.4. A proposta deverá ser enviada na forma do modelo constante do Anexo III (Modelo de Proposta).

5.5. Além da proposta, o interessado deverá enviar também:

5.5.1. A documentação exigida no Anexo IV a este Edital de Chamamento Público (Documentação necessária para apresentação da proposta);



5.5.2. Declaração formal onde conste que o imóvel que está sendo oferecido atende aos requisitos deste Chamamento Público e encontra-se livre para ocupação da Receita Federal, conforme modelo do Anexo V a este Edital de Chamamento Público.

5.5.3. Planta baixa de arquitetura de todos os pavimentos.

5.6. O imóvel que está sendo oferecido deverá estar totalmente livre e desocupado.

5.7. Caberá ao proprietário entregar à Receita Federal o imóvel em condições de operação e pronta utilização pela Receita Federal.

5.8. Caberá ao proprietário entregar à Receita Federal plenamente adaptado ao uso da ARF/ CFO, inclusive dotado de:

5.8.1. Louças sanitárias;

5.8.2. Portas e janelas;

5.8.3. Grades, muros e cercas de proteção;

5.8.4. Rampas de acessibilidade;

5.8.5. Luminárias e interruptores;

5.8.6. Tomadas elétricas para uso de computadores, impressoras, equipamentos domésticos e aparelhos de ar-condicionado;

5.8.7. Tomadas de rede lógica para uso de computadores, impressoras e equipamentos de tecnologia da informação;

5.8.8. Cabeamento de rede lógica;

5.8.9. Bombas hidráulicas;

5.8.10. Extintores, mangueiras de incêndio e demais componentes de proteção contra incêndio.

5.9. Será permitido que o proponente realize as adaptações necessárias à utilização do imóvel pela Receita Federal posteriormente à celebração de contrato.

5.10. Eventuais adaptações necessárias a colocar o imóvel alugado em pleno funcionamento para uso da Receita Federal serão realizadas às expensas do locador, nos termos do artigo 12, inciso III, da IN SEGES/ME nº 103/2022.

5.11. Os custos decorrentes da adaptação do imóvel deverão estar incluídos no valor da proposta, cabendo sua amortização no prazo de até 5 (cinco) anos.

6. DA SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. A Administração designará Comissão que atuará na avaliação das propostas apresentadas e na verificação da conformidade das propostas apresentadas em relação às exigências deste Edital de Chamamento.

6.2. Para aceitação, a proposta deverá ser apresentada em conjunto com a documentação exigida no Anexo IV (Documentação para apresentação de proposta).

6.3. As propostas serão analisadas pela Comissão observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente Edital.

6.4. Nas análises das propostas ofertadas, a Comissão poderá:



- 6.4.1. solicitar ao proponente documentações adicionais;
- 6.4.2. realizar reuniões com os proponentes;
- 6.4.3. visitar os imóveis oferecidos.
- 6.4.4. realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.5. A análise das propostas recebidas poderá concluir pela adequação ou pela inadequação do imóvel oferecido em relação às exigências deste Edital de Chamamento.

6.6. As propostas que foram consideradas adequadas passarão à etapa de Avaliação e Estudo de Leiaute.

7. ETAPA DE AVALIAÇÃO E ESTUDO DE LEIAUTE:

7.1. A etapa de Avaliação e Estudo de Leiaute tem o objetivo de verificar a compatibilidade dos imóveis com o Programa de Necessidades.

7.2. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas.

7.3. O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

7.4. Caberá à Seção de Obras e Serviços de Engenharia (Saeng) desta Superintendência elaborar planta de *leiaute* para os imóveis objeto das propostas que foram consideradas adequadas, na forma do subitem 6.6.

7.4.1. Para a elaboração do leiaute, a Saeng realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

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

- 7.5.1. as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;
- 7.5.2. a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;
- 7.5.3. o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;
- 7.5.4. a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

7.6. A Saeng informará à Comissão estabelecida no subitem 6.1 o resultado da etapa de Avaliação e Estudo de Leiaute, indicando quais imóveis demonstraram ser compatíveis com o Programa de Necessidades.

7.7. Ao final da Etapa de Avaliação e Estudo de Leiaute, a Comissão estabelecida no subitem 6.1 elaborará Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da Prospecção do Mercado Imobiliário.

7.8. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico da Receita Federal.

7.9. Caso se identifique a existência de mais de um imóvel em condições de atender à Agência da Receita Federal do Brasil em Cabo Frio, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório, a ser realizado posteriormente.



7.10. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender à Agência da Receita Federal do Brasil em Cabo Frio, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

7.10.1. Nesse caso, caberá à Administração elaborar Laudo de Avaliação do Imóvel, na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, que terá o objetivo de verificar se o preço de locação que está sendo proposto está compatível com o mercado.

7.10.1.1. Na hipótese de o preço de locação se demonstrar incompatível com o valor apontado no Laudo, o proponente será convocado a negociar com a Administração.

7.10.1.2. Na hipótese de o preço de locação se demonstrar compatível com o valor apontado no Laudo, o proponente será convocado a apresentar proposta atualizada.

7.10.1.2.1. Na atualização da proposta, o proponente poderá incluir os custos decorrentes da adaptação do imóvel, cabendo sua amortização no prazo de até 5 (cinco) anos.

7.10.1.2.2. Havendo a proposta sido aceita, o proponente será convocado a apresentar a documentação exigida para assinatura do contrato.

8. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1. Na hipótese de contratação em virtude do item 7.10 acima, o proponente deverá providenciar as adaptações necessárias a colocar o imóvel alugado em pleno funcionamento pela Agência da Receita Federal em Cabo Frio.

8.2. O prazo para realização das adaptações necessárias será compatível com a complexidade das tarefas a serem feitas, devendo ser acordado entre as partes e estabelecido no contrato.

8.3. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previamente combinado com a Administração, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Receita Federal.

8.4. Para assinatura do contrato, será necessária a verificação da situação da futura contratada junto aos cadastros:

8.4.1. Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF;

8.4.2. Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público Federal - CADIN;

8.4.3. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;

8.4.4. Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), mantido pelo Portal da Transparência;

8.4.5. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça - CNJ;

8.4.6. Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU; e

8.4.7. Banco Nacional de Devedores Trabalhistas - CNDT.

8.5. Para assinatura do contrato, o proponente deverá apresentar os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

8.5.1. Cópia autenticada do "Habite-se" do imóvel;



- 8.5.2. Certidão de Matrícula Atualizada, que demonstre que o imóvel está livre de ônus, gravames ou impedimentos que possam comprometer a posse pela Administração;
- 8.5.3. Certidão de Ônus Reais;
- 8.5.4. Certidão Negativa de Débitos Condominiais, se for o caso;
- 8.5.5. Certidão Negativa de Interdição, Tutela e Curatela;
- 8.5.6. Certidão de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias;
- 8.5.7. Certidão de Feitos Ajuizados;
- 8.5.8. Certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 8.5.9. Alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local;
- 8.5.10. Se o locador for pessoa física: Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União;
- 8.5.11. Se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 8.5.12. Cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- 8.5.13. Contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/ imobiliária, se for o caso;
- 8.5.14. Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual;
- 8.5.15. Prova de Regularidade perante a Fazenda Municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *intervivos*);

8.6. Eventuais certidões cujo teor já esteja discriminado na certidão de matrícula atualizada do imóvel são dispensadas.

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

9. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

9.1. Tão logo sejam concluídas as adaptações de que trata o item 8.1 acima, o imóvel será provisoriamente entregue à Administração.

9.2. 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 pela Receita Federal.

9.2.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar plena condição de funcionamento e utilização por parte da Receita Federal, conforme estabelecido neste Edital e seus anexos.

9.3. O proprietário do imóvel deverá entregar à Receita Federal:

9.3.1. cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, caso existam.

9.3.2. plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos, caso existam.



9.4. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo Receita Federal.

9.5. Confirmadas as condições descritas nos itens 9.2 e 9.2.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel.

10. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

10.1. A Superintendência da Receita Federal do Brasil da 7ª Região Fiscal designará servidor para acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

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

11. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. A Receita Federal, 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 expreso consentimento da proponente adjudicatária.

11.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela Receita Federal, 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 8.245/1991.

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

11.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela Receita Federal, salvo os desgastes naturais do uso normal.

12. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

12.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei, respeitada a vigência máxima decenal;

12.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Receita Federal, precedido de vistoria do imóvel.

12.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

12.4.1. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

12.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, 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.



13. DO PAGAMENTO

13.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

13.2. A Superintendência da Receita Federal do Brasil da 7ª Região Fiscal 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.

14. ANEXOS

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

Anexo I	Termo de Referência e seus apêndices
	Apêndice I Quadro de Requisitos
	Apêndice II Programa de Necessidades
Anexo II	Modelo de Credencial
Anexo III	Modelo de Proposta
Anexo IV	Documentação para apresentação de proposta
Anexo V	Modelo de Declaração
Anexo VI	Minuta de Contrato

(Datado e assinado digitalmente)

Márcia Rita Coluchi Cavalcante

Chefe da Divisão de Programação e Logística (SRRF07/DIPOL)