

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 18633/2025

ITEM	ÍNDICE CONTEÚDO	PÁGINA
01	PREAMBULO	02
02	OBJETO	02
03	PRAZO	02
04	PREÇO ESTIMADO	03
05	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	03
06	DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS	03
07	CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO	03
08	PARTICIPAÇÃO DE MICROEMPRESA, EMPRESAS DE PEQUENO PORTE E MICROEMPREENDEDOR INDIVIDUAL (MEI)	05
09	VEDAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO CERTAME	05
10	FASES DO LEILÃO PRESENCIAL	06
11	ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA	07
12	ACEITAÇÃO DAS PROPOSTAS	09
13	FORMULAÇÃO DE LANCES	10
14	CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS	11
15	NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS	12
16	DAS CONDIÇÕES IMPOSTAS AO AUTORIZATÁRIO	13
17	OBRIGAÇÕES DA PERMISSONÁRIA	14
18	RECURSOS	16
19	ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO	17
20	DA PERMISSÃO DE USO	17
21	SUBCONTRATAÇÃO	17
22	FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DA PERMISSÃO DE USO	17
23	SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	20
24	ANULAÇÃO E REVOGAÇÃO DA LICITAÇÃO	21
25	CUMPRIMENTO DA LEI FEDERAL Nº 13.709/2018 (LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD)	21
26	IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO	22
27	DISPOSIÇÕES FINAIS	22
28	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA EM ANEXO	24
29	FORO	24
ANEXOS		
I	TERMO DE REFERÊNCIA	25
I-A	ATESTADO DE VISITA TÉCNICA	38
II	PLANILHA DE PREÇOS	39
III	MODELO DE DECLARAÇÃO DE ILÍCITOS TRABALHISTAS	41
IV	MODELO DE CARTA DE CREDENCIAMENTO	42
V	DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO DE TODAS AS CONDIÇÕES DO EDITAL	43
VI	MINUTA DO TERMO DE PERMISSÃO DE USO	44
VII	LAUDOS	52

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

1. PREAMBULO

1.1. **O Município de Macaé**, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará licitação na modalidade **LEILÃO**, na forma **PRESENCIAL**, do tipo **MAIOR LANCE, POR ITEM**, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Municipal nº 4.960/2022, Decreto Municipal nº 026/2023 e suas alterações posteriores.

1.2. Data da sessão: 06/05/2026

1.3. Horário: 10:00 horas (Horário de Brasília)

1.4. Local: Avenida Presidente Feliciano Sodré nº 534 – auditório – Centro – Macaé/RJ.

1.5. UASG: 985847

1.6. COMPRAS.GOV.BR: 221/2026

2. OBJETO

2.1. O objeto desta licitação trata-se da **PERMISSÃO DE USO COMERCIAL DE ESPAÇO A TÍTULO PRECÁRIO E ONEROSO DE ESPAÇO FÍSICO DESTINADO À EXPLORAÇÃO DE OPERAÇÃO COMERCIAL DE SERVIÇOS DE LANCHONETE E RESTAURANTE, UM TOTAL DE 02 (DOIS) UNIDADES DE QUIOSQUES LOCALIZADAS NA PRAÇA DA BICUDA PEQUENA, NA REGIÃO SERRANA E 01 (UM) NA AVENIDA JOSÉ PASSOS DE SOUZA JUNIOR, EM FRENTE AO CONDOMÍNIO COSTA ESMERALDA, Nº 3.752, NA PRAIA DO PECADO EM MACAÉ/RJ**, conforme condições, quantidades e especificações contidas no Termo de Referência - Anexo I deste edital.

2.2. No caso de divergência entre a especificação contida neste edital e no anexo I - Termo de Referência, prevalecerá a descrita no Termo de Referência.

3. PRAZO

3.1. A permissão de uso terá vigência de 60 (Sessenta) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado.

3.2. O prazo máximo para que a **PERMISSIONÁRIA** inicie suas atividades de serviços de Lanchonete e Restaurante para a Secretaria Executiva de Patrimônio, será de até 30 (trinta) dias úteis, contados à partir da data da assinatura do Termo de Permissão de Uso.

3.2.1. **PERMISSIONÁRIA** solicitará a dilação desse para no máximo 15 (quinze) dias corridos, devendo, para tanto, apresentar a **PERMITENTE**, através de documento impresso e de forma justificada e motivada, devendo fazer até 5 (cinco) dias úteis antes do término do prazo inicial, a aceitação por parte da **PERMITENTE** deve constar nos autos.

3.3. A Permissão de Uso deverá ser assinada no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados da data e hora da convocação.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

4. PREÇO ESTIMADO

4.1. O valor mínimo mensal a ser oferecido pelos licitantes por unidade será o de:

4.1.1. Para os quiosques 1 e 2 - R\$ 1.517,66 (Um mil quinhentos e dezessete reais e sessenta e seis centavos) ou 320 (Trezentos e vinte) Unidade de Referência Municipal – URM, por unidade, conforme MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS – ANEXO II deste Edital; e

4.1.2. Para o quiosque 3 - R\$ 2.414,70 (Dois mil quatrocentos e quatorze reais e setenta centavos) ou 508 (Quinhentos e oito) Unidade de Referência Municipal – URM, conforme MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS – ANEXO II deste Edital.

4.2. O valor mínimo estipulado é mediante o cálculo informado no Anexo VII.

4.3. O valor mensal será pago em parcela única mediante Documento de Arrecadação Municipal (DAM), enviado no e-mail fornecido, a ser realizado pelo vencedor em favor do Município de Macaé. É devida a comprovação do recolhimento do preço público mensal em até 72h (setenta e duas horas) após o recebimento do Documento de Arrecadação Municipal (DAM), sendo este requisito indispensável à celebração do termo de permissão. O valor do preço público não será devolvido, em hipótese alguma.

4.3.1. Para fins de assinatura do Termo de Permissão de uso a Licitante deverá efetuar o pagamento do valor mensal, conforme laudo que consta no anexo VII do Edital.

4.4. O não cumprimento da comprovação de quitação do recolhimento do preço público ensejará a convocação dos licitantes remanescentes na ordem de classificação, respeitando se o prazo de 48h (quarenta e oito horas) contados da data e hora da convocação, nos termos do item 4.3 do Edital.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. Não se aplica, devido à natureza da permissão de uso.

6. DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

6.1. As propostas devem indicar o preço líquido unitário, em moeda nacional. No referido preço deverão estar incluídas quaisquer vantagens, abatimentos, impostos, taxas e contribuições sociais, obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e comerciais, que eventualmente incidam sobre a operação; ou, ainda, despesas com transporte ou terceiros, que correrão por conta do licitante vencedor.

7. CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

7.1. Poderão participar deste Leilão **quaisquer** licitantes que tenham interesse no objeto.

7.2. Na proposta, que será apresentada após a fase de lances, o licitante deverá manifestar Declaração de Elaboração Independente de Proposta.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

7.3. O licitante, ou grupo, suas filiais ou empresas que fazem parte de um grupo econômico ou financeiro, somente poderá apresentar uma única proposta de preços. Caso um licitante participe em mais de uma proposta de preços, estas propostas não serão levadas em consideração e serão rejeitadas.

7.3.1. Para tais efeitos entende-se que fazem parte de um mesmo grupo econômico ou financeiro, as empresas que tenham diretores, acionistas (com participação em mais de 5%), ou representantes legais comuns, e aqueles que dependam ou subsidiem econômica ou financeiramente a outra empresa.

7.4. A pessoa jurídica poderá participar da licitação em consórcio, observadas as seguintes normas:

7.4.1. Comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados;

7.4.2. Indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a Administração;

7.4.3. Admissão, para efeito de técnica, do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de condição econômico-financeira, do somatório dos valores de cada consorciado, quando for o caso;

7.4.4. Impedimento de a empresa consorciada participar, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada;

7.4.5. Responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato.

7.4.6. Será exigido do consórcio acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o valor exigido de licitante individual para a condição econômico-financeira, quando for o caso.

7.4.6.1. O acréscimo não se aplica aos consórcios compostos, em sua totalidade, de microempresas e pequenas empresas, assim definidas em lei.

7.4.7. O licitante vencedor é obrigado a promover, antes da celebração do Termo de Permissão de Uso, a constituição e o registro do consórcio, nos termos do compromisso referido no subitem 7.4.1 deste Edital.

7.4.8. A substituição de consorciado deverá ser expressamente autorizada pelo órgão ou entidade PERMITENTE e condicionada à comprovação de que a nova empresa do consórcio possui, no mínimo, os mesmos quantitativos para efeito de comprovação para assinatura do Termo de Permissão de Uso e os mesmos valores para efeito de qualificação econômico-financeira apresentados pela empresa substituída para fins de assinatura do Termo de Permissão de uso do consórcio no processo licitatório que originou o contrato, quando for o caso.

7.5. Os profissionais organizados sob a forma de cooperativa poderão participar da licitação quando:

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

7.5.1. A constituição e o funcionamento da cooperativa observarem as regras estabelecidas na legislação aplicável, em especial a Lei nº 5.764/1971, a Lei nº 12.690/2012, e a Lei Complementar nº 130/2009;

7.5.2. A cooperativa apresentar demonstrativo de atuação em regime cooperado, com repartição de receitas e despesas entre os cooperados;

7.5.3. Qualquer cooperado, com igual qualificação, for capaz de executar o objeto permitido, vedado à Administração indicar nominalmente pessoas;

7.5.4. O objeto da licitação referir-se, em se tratando de cooperativas enquadradas na Lei nº 12.690, de 19 de julho de 2012, a serviços especializados constantes do objeto social da cooperativa, a serem executados de forma complementar à sua atuação.

8. PARTICIPAÇÃO DE MICROEMPRESA, EMPRESAS DE PEQUENO PORTE E MICROEMPREENDEDOR INDIVIDUAL (MEI)

8.1. Não se aplica o tratamento diferenciado previsto para microempresas, empresas de pequeno porte e microempreendedores individuais, em razão da natureza específica da contratação, bem como do momento de apresentação da documentação exigida, a qual se insere no rol de obrigações da PERMISSONÁRIA.

9. VEDAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO CERTAME

9.1. Não poderão participar desta licitação pessoas físicas ou jurídicas:

9.1.1. Autor do anteprojeto, do Termo de Referência ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

9.1.1.1. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

9.1.2. Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do Termo de Referência ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

9.1.3. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

9.1.3.1. O impedimento será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

9.1.4. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade Permitente ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;

9.1.5. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

9.1.6. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

9.1.7. Sociedades empresárias que estiverem em recuperação judicial, recuperação extrajudicial, em processo de falência, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação judicial ou extrajudicial;

9.1.7.1. Será permitida a participação de empresa em recuperação judicial com plano de recuperação homologado pela autoridade judiciária competente, visto que nesse contexto há plausibilidade de capacidade econômico-financeira, devendo, então, demonstrar-se além da referida homologação judicial os demais requisitos determinados na lei.

9.1.8. Que tenham entre seus sócios o Prefeito, seus auxiliares diretos, Vice-Prefeito ou Vereadores, bem como as pessoas ligadas a qualquer deles por matrimônio ou parentesco, afim ou consanguíneo, até o segundo grau, ou por adoção, subsistindo a proibição até 06 (seis) meses após findas as respectivas funções, nos termos do artigo 41 da Lei Orgânica do Município.

9.1.9. Será considerado comportamento inidôneo, o comparecimento na licitação do interessado que se apresente para participar do procedimento licitatório e esteja enquadrado nas hipóteses dos impedimentos e vedações aqui elencados.

10. FASES DO LEILÃO PRESENCIAL

10.1. A realização do leilão, na forma presencial, observará as seguintes fases sucessivas:

10.1.1. Divulgação do edital;

10.1.2. Abertura da sessão pública e credenciamento dos interessados;

10.1.3. Lances;

10.1.4. Julgamento;

10.1.5. Recurso;

10.1.6. Pagamento pelo licitante vencedor;

10.1.7. Adjudicação e Homologação; e

10.1.8. Assinatura do Termo de Permissão de uso.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

10.2. O leilão não exigirá registro cadastral prévio.

10.3. Após a divulgação do edital, os licitantes apresentarão documentação informada no subitem 11.2.1, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

10.3.1. A etapa de que trata o **item 10.3** será encerrada com a abertura da sessão pública, sendo concedido prazo de 15 (quinze) minutos de tolerância para a realização do credenciamento.

11. ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

11.1. A abertura da sessão pública deste LEILÃO PRESENCIAL, conduzida pelo Leiloeiro designado na Portaria SELCPAR nº 010/2026, ocorrerá na data e hora indicadas no preâmbulo deste edital.

11.2. Será credenciado representante da licitante para tratar junto ao Município de Macaé sobre assuntos referentes a presente licitação, inclusive apresentação de lances, através de procuração pública ou particular, devidamente assinada por seu (s) responsável (is), ou através de carta de credenciamento, conforme modelo contido no **Anexo IV**.

11.2.1. A documentação relativa ao credenciamento consistirá em:

11.2.1.1. Cédula de identidade, no caso de licitante pessoa física, acompanhado do número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou documento que comprove tal condição;

11.2.1.2. Registro comercial, no caso de licitante empresário individual;

11.2.1.3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social e suas alterações, devidamente registrado, no caso de licitante sociedade empresária e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

11.2.1.4. Inscrição do ato constitutivo no caso de licitante sociedade civil, acompanhado de prova de registro de ata de eleição da diretoria em exercício;

11.2.1.5. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

11.2.1.6. No caso de participação de profissionais organizados em cooperativa, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

11.2.1.6.1. Ata de fundação, com o uso obrigatório da expressão "Cooperativa de Trabalho" na denominação social da cooperativa;

11.2.1.6.2. Estatuto (com ata da assembleia de aprovação);

11.2.1.6.3. Regimento interno (com ata da aprovação);

11.2.1.6.4. Regimento dos fundos (com ata de aprovação);

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

11.2.1.6.5. Edital de convocação de assembleia geral e ata em que foram eleitos os dirigentes e conselheiros;

11.2.1.6.6. Registro da presença dos cooperados em assembleias gerais;

11.2.1.6.7. Ata da sessão em que os cooperados autorizaram a cooperativa a contratar o objeto deste certame, se vencedora;

11.2.1.6.8. Relação dos cooperados que executarão o objeto, acompanhada dos documentos comprobatórios da data de ingresso de cada qual na cooperativa;

11.2.1.6.9. Ata da sessão em que os cooperados elegeram comissão ou cooperado para realizar a coordenação da prestação de serviços realizada fora do estabelecimento da cooperativa, com mandato nunca superior a 1 (um) ano ou, no máximo, com prazo estipulado para a contratação, com a definição dos requisitos para a sua consecução, os valores contratados e a retribuição pecuniária de cada sócio partícipe.

11.2.1.7. Não será admitida participação de cooperativas de trabalho:

11.2.1.7.1. Fornecedoras de mão de obra, ou que realizam intermediação de mão de obra subordinada, mas apenas as prestadoras de serviços por intermédio dos próprios cooperados; ou

11.2.1.7.2. Cujos atos constitutivos não definam com precisão a natureza dos serviços que se propõem a prestar.

11.2.1.7.3. Presumir-se-á intermediação de mão de obra subordinada a relação contratual estabelecida entre a empresa contratante e as Cooperativas de Trabalho que não cumprirem o disposto no item 16 deste Edital.

11.2.1.7.4. A constituição ou utilização de Cooperativa de Trabalho para fraudar deliberadamente a legislação trabalhista, previdenciária e o disposto neste Edital acarretará aos responsáveis as sanções cíveis e administrativas cabíveis.

11.2.2. Declaração de visita técnica conforme Anexo I-A. Será facultada visita técnica.

11.2.2.1. A visita deverá ser agendada no endereço na Avenida Presidente Feliciano Sodré, 466 – 4º andar Centro, na cidade de Macaé/RJ, através do telefone (22) 98821-0838 ou e-mail: patrimonio@macae.rj.gov.br, de segunda a sexta-feira das 8h às 17h, devendo a mesma ser agendada até o último dia útil anterior a data marcada para o recebimento dos envelopes. A visita técnica deverá ser por pessoa devidamente designada pela licitante interessada, munida de documentos originais ou cópias autenticadas para a representação.

11.2.2.2. Caso a empresa opte por não realizar a visita, assumirá total responsabilidade pela não realização da visita e que não utilizará desta prerrogativa para quaisquer questionamentos futuros, que ensejem avenças técnicas ou financeiras que venham a onerar a Administração.

11.2.2.3. Não será permitido a reunião de vários licitantes numa mesma data e horário, para evitar o conhecimento prévio acerca do universo de licitantes.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

11.2.2.4. A falta de apresentação do atestado de visita técnica não será motivo de proibição de participar da fase de lances do licitante.

11.2.2.5. A pessoa que se identificar como representante da licitante, sem, todavia, apresentar a procuração ou a carta de credenciamento, ficará impossibilitada de responder pela licitante e, em seu nome, praticar quaisquer atos, não importando, no entanto, em impedimento de participação da empresa.

11.2.3. O credenciamento citado no item 11.2 do Edital deverá vir acompanhado de documento de identidade da pessoa credenciada a representar a empresa, além do documento da empresa participante em conjunto com o documento do responsável legal da licitante.

11.2.4. As informações declaradas no subitem anterior permitem a participação dos interessados no leilão, na forma presencial, e não constituem registro cadastral prévio.

11.3. O valor mínimo aceitável é o que conta nos subitens 4.1.1 e 4.1.2 do Edital.

11.4. A comunicação entre o leiloeiro e as licitantes ocorrerá no momento da sessão.

11.5. Iniciada a etapa competitiva, os participantes deverão encaminhar lances, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado em ata.

11.6. Durante a sessão, o Leiloeiro responsável dará publicidade adequada ao monitoramento dos lances recebidos.

11.7. O Leilão será encerrado a critério do Leiloeiro, nos termos expressos no edital.

11.8. Cabe à licitante acompanhar as operações e convocações durante a sessão pública até o encerramento definitivo, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de qualquer comunicado.

12. ACEITAÇÃO DAS PROPOSTAS

12.1. Como critério de julgamento será adotado a **MAIOR LANCE POR ITEM**.

12.2. Como critério de aceitabilidade de preços das propostas serão adotados os preços unitários estimados, ou seja, após a fase de lances não serão aceitas propostas cujo(s) preço(s) unitário(s) seja(m) inferior(es) ao(s) estimado(s) no Termo de Referência – **anexo I** deste edital.

12.3. Após a fase de lances a licitante apresentará proposta, nos termos do anexo II, devendo registrar correlatamente as seguintes situações:

12.3.1.1. A inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;

12.3.1.2. Declaração de Elaboração Independente de Proposta;

12.3.1.3. Responsabilidade pelas transações que forem efetuadas diretamente ou por intermédio de seu representante, assumidas como firmes e verdadeiras.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

12.3.1.4. Declarar, que cumpre plenamente os requisitos e que sua proposta está em conformidade com as exigências desse Edital e do Anexo I – Termo de Referência;

12.4. A declaração falsa relativa ao cumprimento dos requisitos do edital, à conformidade da proposta sujeitará a licitante às sanções previstas no edital.

12.5. Se por motivo de força maior, a adjudicação não puder ocorrer dentro do período de validade da proposta, e caso persista o interesse do Município de Macaé, este poderá solicitar a prorrogação da validade da proposta por igual prazo.

12.6. A licitante que apresentar proposta incompatível com as especificações editalícias será desclassificada.

13. FORMULAÇÃO DE LANCES

13.1. Os lances poderão ser ofertados da seguinte maneira:

13.1.1. Os lances serão ofertados de maneira verbal, a partir do preço mínimo estabelecido pelo MUNICÍPIO para o arremate do item deste leilão indicado no Termo de Referência - ANEXO I;

13.1.2. O participante deverá mostrar interesse ao Leiloeiro e declarar o valor do seu lance;

13.1.3. Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para o mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado;

13.1.4. Caso, excepcionalmente, seja suspensa ou encerrada a sessão antes de cumpridas todas as fases preestabelecidas, lavrar-se-á ata, com nova sessão previamente marcada para prosseguimento dos trabalhos;

13.1.5. Durante os trabalhos do Leiloeiro somente será permitida manifestação oral ou escrita dos representantes devidamente credenciados;

13.1.5.1. Na impossibilidade do comparecimento do credenciado em qualquer fase do procedimento licitatório, poderá ser efetivado o cadastramento de outro;

13.1.5.2. Nenhum interessado poderá participar da presente licitação representando mais de uma licitante.

13.1.6. Será declarado vencedor o licitante que oferecer o maior lance por item.

13.2. As licitantes poderão oferecer lances sucessivos, não sendo aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

13.3. A licitante somente poderá ofertar lance superior ao último por ela ofertado e registrado.

13.4. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser R\$ 5,00 (cinco reais).

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

13.5. Durante o transcurso da sessão, as licitantes serão informadas, em tempo real, do valor do maior lance registrado.

13.6. Os lances apresentados e levados em consideração para efeito de julgamento serão de exclusiva e total responsabilidade da licitante, não lhe cabendo o direito de pleitear qualquer alteração.

13.7. Durante a fase de lances, o Leiloeiro poderá excluir, justificadamente, lance cujo valor for considerado inexequível.

13.7.1. Considerar-se-á inexequível na fase de lances os valores abaixo do valor estimado e os que não compreenderem o intervalo mínimo disposto no subitem 13.4 deste Edital.

13.8. O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de 15 (quinze) segundos após o registro, na hipótese de lance inconsistente ou inexequível.

13.9. A etapa de envio de lances na sessão pública durará dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente quando houver lance ofertado nos últimos 02 (dois) minutos do período de duração da sessão pública.

13.9.1. A prorrogação automática da etapa de envio de lances, de que trata os itens 13.9 será de 02 (dois) minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive quando se tratar de lances intermediários.

13.9.2. Na hipótese de não haver novos lances na forma estabelecida nos itens 13.9 e 13.9.1, a sessão pública será encerrada automaticamente.

13.9.3. Encerrada a sessão pública sem prorrogação automática, nos termos do disposto nos itens 13.9 e 13.9.1, o leiloeiro poderá, assessorado pela equipe de apoio, admitir o reinício da etapa de envio de lances, em prol da consecução do melhor preço, mediante justificativa.

14. CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

14.1. Para julgamento e classificação dos lances, será adotado o critério do MAIOR LANCE por ITEM, observadas as especificações e parâmetros definidos neste edital:

14.2. Serão desclassificadas as propostas que:

14.2.1. Contiverem vícios insanáveis;

14.2.2. Não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas no edital;

14.2.3. Apresentarem preços inexequíveis ou permanecerem abaixo do preço estimado para a PERMISSÃO DE USO;

14.2.4. Apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital, desde que insanável.

14.3. A verificação da conformidade das propostas será feita exclusivamente em relação à proposta mais bem classificada.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

14.4. A Administração poderá realizar diligências para aferir a exequibilidade das propostas ou exigir dos licitantes que ela seja demonstrada.

15. NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS

15.1. Encerrada a etapa de envio de lances, o leiloeiro designado verificará a conformidade da proposta que será apresentada e considerará vencedor aquele licitante que ofertou o **MAIOR LANCE POR ITEM**, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser autorizado o uso do bem.

15.2. Definido o resultado do julgamento, o leiloeiro designado poderá negociar condições mais vantajosas para a Administração com o primeiro colocado.

15.2.1. Os demais licitantes poderão acompanhar a negociação de que trata o subitem 15.2.

15.2.2. Concluída a negociação, se houver, o resultado será registrado na ata do procedimento de licitação, a ser anexada aos autos do processo de permissão de uso.

15.2.3. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes classificados, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado pela Administração para arrematação, observado o disposto no subitem 15.2.2.

15.3. Não se considerará qualquer oferta de vantagem não prevista neste edital, inclusive financiamentos subsidiados ou a fundo perdido.

15.5. O Leiloeiro poderá solicitar parecer técnico de funcionários pertencentes ao quadro de pessoal do Município de Macaé para orientar sua decisão.

15.6. Havendo aceitação da proposta classificada em primeiro lugar quanto à compatibilidade de preço, o Leiloeiro encerrará a sessão.

15.7. A negociação será conduzida pelo Leiloeiro, e, depois de concluída, terá seu resultado registrado em ata, divulgado a todos os licitantes e anexado aos autos do processo licitatório.

15.8. O leiloeiro, após a declaração do vencedor, determinará a emissão do DAM (Documento de Arrecadação Municipal).

15.8.1. A emissão de que trata o **caput** ocorrerá para que o licitante vencedor proceda ao pagamento do bem e o arremate, no prazo de 72 (setenta e duas) horas após o recebimento do documento;

15.8.2. O arrematante enviará o comprovante de pagamento ao leiloeiro designado, no e-mail licitacao@macae.rj.gov.br;

15.8.3. Na hipótese de não realização do pagamento pelo arrematante, o leiloeiro designado, após atestar o fato, marcará sessão pública e examinará o lance imediatamente subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de proposta que atenda à Administração.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

16. DAS CONDIÇÕES IMPOSTAS AO PERMISSIONÁRIO

16.1. É exigido dos licitantes, no momento da assinatura do Termo de Permissão de Uso, declaração de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas, na sua falta, na forma do anexo II deste edital.

16.2. Como condição prévia a assinatura do Termo de Permissão de Uso, será verificado descumprimento das condições de participação, especialmente quanto a existência de sanção que impeça a participação no certame ou na futura participação, mediante consulta ao:

16.2.1. Sicaf (<https://www3.comprasnet.gov.br/sicaf-web/index.jsf>), a fim de verificar a composição societária das empresas e certificar eventual participação indireta que ofenda ao art. 13, parágrafo único, V, da Lei Federal nº 14.133/2021;

16.2.2. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no endereço eletrônico www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php;

16.2.3. Cadastro Nacional das Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), no endereço eletrônico <https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>;

16.3. Efetuada a verificação referente ao item acima, o atendimento aos requisitos do edital será consultada por meio do SICAF, com base nos documentos por ele abrangidos, e por meio da documentação especificada neste edital.

16.4. Os documentos exigidos para assinatura da Permissão de uso, que não estejam contemplados no SICAF, deverão ser apresentados em formato digital, via e-mail, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, prorrogável uma única vez por igual período, desde que solicitado pelo licitante, contado da convocação efetuada ao final da sessão do Leilão.

16.5. Excepcionalmente, quando necessário à confirmação da veracidade dos documentos enviados eletronicamente, o Leiloeiro poderá solicitar o encaminhamento dos documentos em original ou cópia autenticada, a serem enviados pelo licitante no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, a contar da data da solicitação, aos cuidados da Coordenadoria Geral de Licitações, informando o número do Leilão; O endereço para envio da documentação é: Avenida Presidente Sodré, 534, subsolo, Centro, Macaé - RJ, CEP: 27913-080.

16.6. A documentação deverá ter validade na data estabelecida no preâmbulo deste edital para a abertura da sessão. As certidões valerão nos prazos que lhes são próprios ou, inexistindo esse prazo, reputar-se-ão válidas por 90 (noventa) dias, contados de sua expedição.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

17. OBRIGAÇÕES DA PERMISSIONÁRIA

17.1. Como condição prévia a assinatura do Termo de Permissão a documentação relativa à **obrigação da permissionária** consistirá em:

17.1.1. Estejam cadastradas no SICAF;

17.1.2. Estejam legalmente estabelecidas e especializadas na atividade pertinente ao objeto deste Leilão, devendo ser comprovado pelo contrato social;

17.1.3. Declarem, no momento da assinatura do Termo de Permissão de Uso que possuem os documentos necessários previstos neste edital, sendo que a declaração falsa relativa ao cumprimento dos requisitos do edital e à proposta comercial sujeitará a licitante às sanções administrativas.

17.1.4. Certidões ou atestados, expedidos por entidades da Administração Pública ou pessoa jurídica de direito privado, que demonstrem a prestação de serviços similar de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior;

17.1.4.1. Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial do licitante.

17.1.4.2. O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto autorizado, dentre outros documentos.

17.1.4.3. Em caso de apresentação por licitante de atestado de desempenho anterior emitido em favor de consórcio do qual tenha feito parte, se o atestado ou o contrato de constituição do consórcio não identificar a atividade desempenhada por cada consorciado individualmente, serão adotados os critérios de avaliação previstos no artigo 67, §10, I e II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

17.2. A documentação relativa à **regularidade fiscal, social e trabalhista** consistirá em:

17.2.1. Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

17.2.2. Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto da PERMISSÃO DE USO;

17.2.3. **Prova de regularidade com a Fazenda Federal**, consistente na apresentação da certidão negativa de débitos ou certidão positiva com efeito de negativa relativa a tributos e **contribuições federais, dívida ativa da União e regularidade com os encargos sociais instituídos por lei, na forma da legislação específica;**

17.2.4. Prova de Regularidade para com a Fazenda Estadual, **inclusive Dívida Ativa**, relativos aos tributos de ICMS, da sede do licitante;

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

17.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, do domicílio ou sede da licitante.

17.2.6. A prova de regularidade com a Fazenda Municipal deverá constar regularidade com ISS e Taxas.

17.2.6.1. Para as empresas com sede no Município de Macaé, a regularidade com a Fazenda Municipal será realizada através da apresentação das Certidões de Tributos Mobiliária (ISS e Taxas).

17.2.7. Prova de Regularidade (CRF) com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, na forma da legislação específica;

17.2.8. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Trabalhistas em nome do interessado com os mesmos efeitos da CNDT, na forma da legislação específica.

17.2.9. Cumprir com todas as demais obrigações constantes do Termo de Referência anexo ao edital.

17.3. As empresas estrangeiras que não funcionem no País deverão apresentar documentos equivalentes, na forma de regulamento emitido pelo Poder Executivo federal.

17.4. Quanto à forma de apresentação dos documentos para assinatura da Permissão, exigirse-á o seguinte:

17.4.1. Se a licitante for matriz, todos os documentos devem estar em nome da matriz;

17.4.2. Se a licitante for filial, podem ser apresentados documentos que, comprovadamente e pela sua própria natureza, sejam emitidos em nome da matriz;

17.4.3. Após a entrega dos documentos para assinatura do Termo de Permissão de uso, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para:

17.4.3.1. Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;

17.4.3.2. Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

17.4.4. Na análise dos documentos de para assinatura do Termo de Permissão de Uso, o Gestor do Termo poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado registrado e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de aceitação.

17.5. Será(ão) desclassificado(s) a(s) licitante(s) que deixar(em) de apresentar qualquer documento relativo à documentação referente as obrigações da PERMISSÃO ou apresentá-lo com prazo de validade vencido.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

17.6. Fica facultada à Administração, consultar os sites para certificar a autenticidade dos documentos emitidos/apresentados.

17.7. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências econômicas-financeiras e ficarão autorizadas a substituir, quando exigidos, os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura, quando houver.

17.8. Declaração formal assinada pelo representante legal da licitante em cumprimento ao disposto no Inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, na forma que dispõe o art. 10 do Decreto nº 18345 e seu anexo, conforme modelo de declaração do Município constante no **Anexo III**.

17.9. Declaração de aceitação de todas as condições do edital, conforme modelo constante no **Anexo V**.

18. RECURSOS

18.1. Dos atos de julgamento das propostas, de anulação ou de revogação da licitação, caberá recurso, nos termos do artigo 165, I, da Lei Federal nº 14.133/2021 e artigo 25, §1º do Decreto nº 11461/23.

18.2. A intenção de recorrer dos atos de julgamento deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais será de 3 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.

18.2.1. Os licitantes manifestarão sua intenção de recorrer, nos termos do artigo 165, I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

18.2.2. Nos casos de anulação ou de revogação da licitação, o termo inicial para a contagem do prazo recursal é a data da publicação da decisão no Diário Oficial do Município.

18.3. A apreciação do recurso dar-se-á em fase única.

18.4. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação ao Ordenador de Despesas do órgão gestor da PERMISSÃO DE USO, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

18.5. O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

18.6. O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de divulgação da interposição do recurso.

18.7. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

18.8. Na hipótese de ocorrência da preclusão prevista no subitem 18.1 do Edital, o processo será encaminhado à autoridade superior, que fica autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

19. ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

19.1. Encerradas as etapas de recurso e de pagamento, o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação do objeto e homologação do procedimento, observado o disposto no art. 71 da Lei nº 14.133, de 2021.

20. DA PERMISSÃO DE USO

20.1. Após a adjudicação e homologação da licitação, será convocada a licitante que apresentou o maior lance assine a Permissão de Uso, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da convocação, observados as condições estabelecidas, sob pena de decair do direito de adjudicação, sem prejuízos das disposições constantes neste Edital.

20.2. A licitante vencedora deverá, obrigatoriamente, estar regular para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS) e a Seguridade Social (INSS), além dos dispostos do item 17 do Edital, sob pena de perda de condição essencial para a assinatura do Termo de Permissão de Uso.

21. SUBCONTRATAÇÃO

21.1. É admitida a subcontratação parcial, no limite de até 49% (quarenta e nove por cento) do objeto autorizado e desde que prevista no Termo de Referência e ratificado pelo Ordenador de Despesas.

21.2. A subcontratação não altera a responsabilidade da PERMISSONÁRIA, que continuará íntegra perante o Município de Macaé.

21.3. As subcontratações porventura realizadas serão integralmente custeadas pela PERMISSONÁRIA.

21.4. A subcontratação ficará condicionada, em qualquer caso, à obrigação da PERMISSONÁRIA quanto à documentação do subcontratado que comprove sua habilitação jurídica, regularidade fiscal e a qualificação técnica necessária à execução da parcela da obra ou do serviço subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente.

21.5. Não será permitida a subcontratação de itens referentes a parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto da licitação, assim consideradas as que tenham valor individual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do valor total estimado da contratação, quando cabível.

21.6. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade PERMITENTE ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do termo de PERMISSÃO DE USO, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

22. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DA PERMISSÃO DE USO

22.1. A execução da permissão de uso deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo Gestor e pela Comissão de Fiscalização, representantes da Administração especialmente designados para esse fim, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 4.960/2022.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

22.2. São atribuições do Gestor:

22.2.1. Controlar os prazos de vigência da PERMISSÃO DE USO, solicitando sua prorrogação, abertura de nova licitação ou contratação direta, quando for o caso;

22.2.2. Verificar a manutenção das condições iniciais e qualificação durante toda a execução do termo de PERMISSÃO DE USO;

22.2.3. Verificar se estão atualizadas as informações de ocorrências relacionadas à PERMISSÃO DE USO;

22.2.4. Analisar a documentação que antecede o pagamento;

22.2.5. Verificar o controle atualizado dos pagamentos;

22.2.6. Manifestar-se em todos os atos da Administração relativos à aplicação de sanções, execução e alteração da PERMISSÃO DE USO;

22.2.7. Decidir provisoriamente a suspensão da entrega de bens ou a realização de serviços;

22.2.8. Auxiliar o Ordenador de Despesas nas tratativas voltadas às alterações e revisões da PERMISSÃO DE USO, quando for o caso;

22.2.9. Manifestar-se previamente à decisão do Ordenador de Despesas nos pedidos de liberação da garantia contratual em favor da PERMISSÃO DE USO, quando for o caso;

22.2.10. Inserir os dados referentes a PERMISSÃO DE USO, termos aditivos, convênios e instrumentos congêneres no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

22.2.11. Exercer outras atividades compatíveis com a função.

22.3. São atribuições da Comissão de Fiscalização:

22.3.1. Acompanhar os prazos de execução de serviços, diligenciando com a empresa PERMISSÃO DE USO, se necessário;

22.3.2. Receber, provisória e definitivamente, serviços, mediante termo detalhado;

22.3.3. Analisar, conferir e atestar notas fiscais, faturas e congêneres e a regularidade fiscal do PERMISSÃO DE USO, quando necessário;

22.3.4. Devolver à PERMISSÃO DE USO as notas fiscais em desconformidade com o termo de PERMISSÃO DE USO, quando necessário;

22.3.5. Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do termo de PERMISSÃO DE USO;

22.3.6. Oficiar à PERMISSÃO DE USO determinação de medidas preventivas e corretivas, com estabelecimento de prazos, para regularização das faltas registradas e irregularidades

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

observadas na execução do termo de PERMISSÃO DE USO, comunicando ao Gestor o não atendimento das determinações;

22.3.7. Expedir, através de notificações e/ou relatório de vistoria, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, ao Gestor e ao Ordenador de Despesas, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;

22.3.8. Proceder as medições dos serviços executados, quando necessário;

22.3.9. Aprovar a planilha de medição emitida pela PERMISSONÁRIA ou conforme disposto em termo de PERMISSÃO DE USO;

22.3.10. Adotar as medidas preventivas de controle do termo de PERMISSÃO DE USO, inclusive manifestar-se a respeito da suspensão da realização de serviços;

22.3.11. Conferir e certificar as faturas relativas aos serviços contratados, quando necessário;

22.3.12. Proceder às avaliações dos serviços executados pela PERMISSONÁRIA;

22.3.13. Determinar, por todos os meios disponíveis, a observância das normas técnicas e legais, especificações e métodos de execução dos serviços exigíveis para a perfeita execução do objeto;

22.3.14. Exigir o uso correto dos equipamentos de proteção individual e coletiva de segurança do trabalho;

22.3.15. Determinar a retirada de qualquer empregado subordinado direta ou indiretamente à PERMISSONÁRIA, inclusive empregados de eventuais subcontratadas, ou as próprias subcontratadas que, a seu critério, comprometam o bom andamento dos serviços;

22.3.16. Receber designação e manter contato com o preposto da PERMISSONÁRIA, e se for necessário, promover reuniões periódicas ou especiais para a resolução de problemas na execução dos serviços;

22.3.17. Manifestar-se nos pedidos de alterações ao termo de PERMISSÃO DE USO quanto à regularidade da PERMISSÃO;

22.3.18. Verificar a correta aplicação dos materiais;

22.3.19. Requerer das empresas testes, exames e ensaios quando necessários, no sentido de promoção de controle de qualidade da execução dos serviços;

22.3.20. Recomendar ao Gestor e ao Ordenador de Despesas a aplicação de sanções à PERMISSONÁRIA;

22.3.21. Zelar pelo fiel cumprimento de todas as obrigações da PERMISSONÁRIA previstas no termo de referência e no termo de PERMISSÃO DE USO;

22.3.22. Exercer outras atividades compatíveis com a função.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

23. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

23.1. A licitante ou a Permissionária será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

23.1.1. Dar causa à inexecução parcial da PERMISSÃO DE USO;

23.1.2. Dar causa à inexecução parcial da PERMISSÃO DE USO que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

23.1.3. Dar causa à inexecução total da PERMISSÃO DE USO;

23.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, quando exigidas;

23.1.5. Não manter a proposta, inclusive no que tange à apresentação de amostra ou prova de conceito, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

23.1.6. Não celebrar o termo de PERMISSÃO DE USO / instrumento equivalente ou não entregar a documentação exigida para a PERMISSÃO DE USO, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

23.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

23.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do termo de PERMISSÃO DE USO;

23.1.9. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do termo de PERMISSÃO DE USO;

23.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

23.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

23.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

23.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções previstas no artigo 156, incisos I a IV da Lei Federal nº 14.133/2021:

23.2.1. Advertência;

23.2.2. Multa, não inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor mensal da PERMISSÃO DE USO;

23.2.3. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Macaé, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

23.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

23.3. A aplicação de sanções observará o devido processo administrativo, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, combinada com o artigo 29 e seguintes da Lei Municipal nº 4.960/2022.

23.4. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

23.5. As sanções aplicadas serão obrigatoriamente registradas junto à Coordenadoria Geral de Contratos, bem como no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep).

23.6. A aplicação das sanções não exonera o infrator de eventual ação por perdas e danos que seu ato ensejar.

23.7. Nos termos do Decreto Municipal nº 032/2026, incorre nas penalidades descritas no subitem 23.2.4, cumulada com o subitem 23.2.2, a licitante que praticar as condutas descritas nos itens 23.1.1 à 23.1.5.

24. ANULAÇÃO E REVOGAÇÃO DA LICITAÇÃO

24.1. A autoridade competente para aprovação do procedimento poderá revogar a licitação por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, ou anulá-la por ilegalidade, de ofício ou mediante provocação de terceiros, devendo em ambos os casos a decisão estar devidamente fundamentada no processo.

25. CUMPRIMENTO DA LEI FEDERAL Nº 13.709/2018 (LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD)

25.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução da PERMISSÃO DE USO para finalidade distinta daquela do objeto da PERMISSÃO DE USO, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

25.2. As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações, especialmente os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis, repassados em decorrência da execução do termo de PERMISSÃO DE USO, em consonância com o disposto na Lei Federal nº 13.709/2018, sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do termo de PERMISSÃO DE USO.

25.3. As partes responderão administrativa e judicialmente caso causarem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução do termo de PERMISSÃO DE USO, por inobservância à Lei Federal nº 13.709/2018.

25.4. Em atendimento ao disposto na Lei Federal nº 13.709/2018, o PERMITENTE, para a execução do objeto deste termo de PERMISSÃO DE USO, tem acesso a dados pessoais dos representantes da PERMISSIONÁRIA, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial e cópia do documento de identificação.

25.5. A PERMISSIONÁRIA declara que tem ciência da existência da Lei Federal nº 13.709/2018 e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo PERMITENTE.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

26. IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

26.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021 ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

26.2. As impugnações e solicitações de esclarecimentos deverão ser enviadas ao leiloeiro designado através de qualquer dos seguintes meios:

26.2.1. Eletrônico, no endereço: licitacao@macae.rj.gov.br, até às 17 horas de 3 (três) dias úteis antes da data fixada para a abertura da sessão pública; ou

26.2.2. Escrito através do Protocolo Geral, ao Leiloeiro, no endereço Avenida Presidente Sodré, 534, Térreo, Centro, Macaé - RJ, CEP: 27913-080, das 09h às 17h, diariamente, exceto aos sábados, domingos e feriados, até às 17h de 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada neste edital para recebimento das propostas.

26.3. As licitantes poderão obter informações e esclarecimentos sobre a licitação mediante contato telefônico, números (22) 2759-9487 e (22) 2791-9008, ramal 1017.

26.4. Caberá ao Leiloeiro responder às impugnações e os pedidos de esclarecimentos interpostos.

26.5. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, no endereço eletrônico <https://sistemas.macaee.rj.gov.br:840/transparencia/contratacoes/licitacoespesquisa>.

26.6. A cada esclarecimento, impugnação e/ou manifestação por escrito do Leiloeiro e Equipe de Apoio será atribuído um número sequencial, a partir do número 01 (um), incorporando-se ao processo administrativo.

27. DISPOSIÇÕES FINAIS

27.1. Ficam dispensados todos os reconhecimentos de firma, previstos neste instrumento convocatório, mediante a apresentação do documento de identidade original do(s) responsável(eis) e/ou representante(s) legal(is) da licitante, que possa permitir a comparação das respectivas assinaturas, nos termos do artigo 3º, inciso I da Lei Federal nº 13.726/2018.

27.2. Ficam dispensadas todas as autenticações de documentos, previstas neste instrumento convocatório, mediante a apresentação do documento original, que possa permitir a comparação de seu conteúdo, nos termos do artigo 3º, inciso II da Lei Federal nº 13.726/2018.

27.3. A documentação deverá ser apresentada na ordem em que é solicitada neste Edital, e deverá ser numerada da seguinte forma: página x/y, onde x será o número de páginas e y corresponderá ao número total de páginas contidas neste envelope.

27.4. Será admitida a assinatura digital nas licitações, contratos e instrumentos congêneres, mediante uso de certificado digital ICP-Brasil.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

27.5. Será admitida a assinatura eletrônica nos atos e documentos nas licitações, contratos e instrumentos congêneres, mediante login e senha de acesso do usuário, em sistema oficial de gestão de documentos e processos eletrônicos.

27.6. A Administração poderá, a qualquer momento, revogar esta licitação por razões de interesse público fundado em fato superveniente devidamente comprovado, ou anular o certame, se constatado vício no seu processamento.

27.7. Os dispositivos que se referem à microempresa aplicam-se, extensivamente, ao Microempreendedor Individual (MEI), nos termos do §2º, art. 18E, da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

27.8. Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, excluir-se-á o dia do começo e incluir-se-á o do vencimento.

27.9. O acompanhamento dos resultados das fases desta licitação poderá ser feito através do endereço eletrônico <https://sistemas.macaee.rj.gov.br:840/transparencia/contratacoes/licitacoespesquisa>.

27.10. A apresentação da proposta vincula automaticamente a licitante aos termos do presente Edital, seus anexos, assim como da legislação de regência sobre a matéria.

27.11. A publicidade do edital de licitação será realizada mediante divulgação e manutenção do inteiro teor do ato convocatório e de seus anexos no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Portal da Transparência do Município, juntamente com seu extrato no Diário Oficial do Município, ou, no caso de consórcio público, do ente de maior nível entre eles, bem como em jornal diário de grande circulação.

27.12. A sessão de Leilão Presencial será transmitida pela internet, permitindo o acompanhamento por qualquer interessado junto ao Portal da Transparência do Município.

27.13. Os casos omissos ou situações não explicitadas neste instrumento serão decididos pela Administração, segundo as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 4.960/2022, no Decreto Municipal nº 026/2023 e suas alterações posteriores, e demais regulamentos e normas administrativas que passam a fazer parte deste Edital, independente de transcrições.

27.14. Para a execução do objeto deste Edital, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste termo de PERMISSÃO DE USO, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

27.15. O licitante tem conhecimento do código de ética e integridade da Secretaria Executiva de Licitações, Contratos e Parcerias, constante no link <https://www.macaee.rj.gov.br/midia/conteudo/arquivos/1731562528.pdf>.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

28. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA EM ANEXO

28.1. A documentação a seguir, faz parte integrante deste Edital.

Anexo I – Termo de Referência;

Anexo I-A– Atestado de Visita Técnica;

Anexo II– Planilha de Preços;

Anexo III– Modelo de Declaração de Ilícitos Trabalhistas;

Anexo IV– Modelo de Carta de Credenciamento;

Anexo V– Declaração de Aceitação de Todas as Condições do Edital; e

Anexo VI– Minuta do Termo de Permissão de Uso.

Anexo VII- Laudos

29. FORO

29.1. Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de Macaé/RJ, por mais privilegiado que outro seja para serem dirimidas eventuais dúvidas decorrentes da licitação, não resolvidas na esfera administrativa.

Macaé, 07 de abril de 2026.

CLEBER NUNES RIBEIRO FILHO
COORDENADORIA GERAL DE LICITAÇÕES - P.M.M.
MATRÍCULA Nº 42.781 – PORTARIA SELCPAR Nº 004/2026

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. ÓRGÃO SOLICITANTE

1.1. Secretaria Executiva de Patrimônio.

2. DO OBJETO

2.1. Constitui objeto deste Termo, sob a modalidade de Leilão Presencial, do tipo MAIOR LANCE, adjudicação POR ITEM, para a permissão de uso comercial de espaço a título precário e oneroso de espaço físico destinado à exploração de operação comercial de serviços de lanchonete e restaurante, um total de 02 (Dois) unidades de quiosques localizadas na praça da Bicuda Pequena, na região serrana e 01 (Um) na Avenida José Passos de Souza Junior, em frente ao Condomínio Costa Esmeralda, nº 3.752, na Praia do Pecado em Macaé/RJ, orientado pelas condições e especificações constantes neste Termo de Referência, para as necessidades da Secretaria Executiva de Patrimônio.

2.2. Local e espaço físico:

2.2.1. Local: Dois instalados na Praça Principal da Bicuda Pequena e um na Praia do Pecado .

2.3. **Espaço físico dos Quiosques:** O espaço físico dos quiosques são:

2.3.1. **Quiosque 01 Bicuda Pequena:** prédio comercial com área construída de 69,88m² (sessenta e nove e oitenta e oito metros quadrados), situado à Praça da Bicuda Pequena, na localidade da Bicuda Pequena, na cidade de Macaé/RJ;

2.3.2. **Quiosque 02 Bicuda Pequena:** prédio comercial com área construída de 69,88m² (sessenta e nove e oitenta e oito metros quadrados) situado à Praça da Bicuda Pequena, na localidade da Bicuda Pequena, na cidade de Macaé/RJ;

2.3.3. **Quiosque 03 Praia do Pecado:** prédio comercial com 01 (um) pavimento com área construída de 37,98m² (trinta e sete e noventa e oito metros quadrados) e porão com 7,50m² (sete e cinquenta metros quadrados), instalado na Avenida José Passos de Souza Junior, em frente ao Condomínio Costa Esmeralda, nº 3.752, na Praia do Pecado.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. *A necessidade de permitir o uso comercial dos quiosques localizados na Bicuda Pequena e na Praia do Pecado por meio de um Leilão Presencial do tipo "Maior Lance" surge da importância de maximizar a utilização desses espaços valorosos para os próprios municipais localizados na Praça da Bicuda Pequena e na Beira Mar na Praia do Pecado regularizando a utilização dos mesmos e atendendo a demanda dos munícipes que frequentam a referida praça. Esta abordagem garante que o uso dos espaços seja otimizado para gerar o máximo retorno econômico, permitindo uma gestão eficiente e rentável durante o evento.*

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

3.2. *O uso comercial dos espaços mencionados é essencial para promover atividades econômicas que beneficiam diretamente a região. Executando esta contratação o município garante que o valor de uso desses espaços seja maximizado, trazendo benefícios financeiros substanciais e garantindo a viabilidade da utilização. Este processo não apenas cobre os custos associados ao imóvel, mas também potencializa os benefícios econômicos para a cidade e seus habitantes.*

3.3. *A escolha do Leilão Presencial, devido o sistema compras.gov.net não realiza essa função. Para além, este método permite que todos os interessados tenham igual oportunidade de apresentar suas propostas, garantindo que a permissão seja concedida ao lance que melhor alinhe valor financeiro com capacidade operacional. Este processo reflete o compromisso da administração pública com práticas de governança eficazes e responsáveis.*

3.4. *Permitindo que operadores qualificados gerenciem os espaços públicos, o município não só beneficia economicamente, mas também fomenta um impacto positivo e duradouro. A operação eficiente desses espaços pode ajudar a estabelecer crescimento econômico sustentável e a diversificação das atividades locais.*

3.5. *Portanto, a decisão de conceder a permissão de uso comercial dos espaços através do Leilão Presencial tipo "Maior lance" é justificada pelo desejo de maximizar os retornos econômicos, assegurar um processo de seleção transparente e equitativo. Esta estratégia está alinhada com os objetivos estratégicos do município de fomentar o desenvolvimento econômico.*

3.6. *A contratação será por meio de licitação na modalidade Leilão Presencial, nos termos do artigo 33, V, da lei Federal nº 14.133/2021. A realização do leilão de forma presencial foi escolhida devido à importância de garantir uma concorrência leal e transparente entre os participantes. Essa modalidade permite que todos os interessados estejam presentes e possam acompanhar o processo em tempo real, o que aumenta a confiança e a segurança da operação. Além disso, a presença física dos participantes possibilita uma interação mais direta e transparente. Isso é fundamental para garantir a integridade do processo e a igualdade de oportunidades para todos os concorrentes.*

3.7. *O tipo de licitação é o Maior Lance, adjudicação por item.*

3.8. *A contratação, via de regra, devem estar previstas no Plano de Contratação Anual (arts. 2º e 3º, Lei Municipal nº 4.960/2022; art. 1º a 10, Decreto nº 026/2023), porém nesse caso específico, há uma necessidade devido a uma Requisição Ministerial - OFº 010/2025 – 2PJTCOMAC-PI 02.22.0014.0006551/2024-78.*

3.9. *Considerando que, no primeiro leilão realizado, o item 2 restou deserto, em razão da ausência de interessados, justifica-se sua reinclusão neste novo certame, com o objetivo de oportunizar maior competitividade entre os participantes e assegurar a adequada utilização do bem público, em observância aos princípios da eficiência, da economicidade e do interesse público.*

3.10. *Considerando a natureza do objeto, consistente na realização de leilão na modalidade presencial, bem como as especificidades operacionais, administrativas e logísticas inerentes ao procedimento, justifica-se a designação de servidor público pertencente ao quadro da Administração para atuar como leiloeiro oficial. Tal medida fundamenta-se nos princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade e interesse público, tendo em vista a eficiência dos*

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

recursos públicos, a redução de custos operacionais e o aproveitamento da capacidade técnica interna, desde que o servidor designado possua capacitação compatível com as atribuições inerentes à função.

4. DO VALOR

Item	CATSERV	Descrição do objeto	CRITÉRIO DE ACEITABILIDADE
1	27774	PERMISSÃO DE USO COMERCIAL DE ESPAÇO A TÍTULO PRECÁRIO E ONEROSO O QUIOSQUE LOCALIZADO NA PRAÇA DA BICUDA PEQUENA .	R\$ 1.517,66
2	27774	PERMISSÃO DE USO COMERCIAL DE ESPAÇO A TÍTULO PRECÁRIO E ONEROSO O QUIOSQUE LOCALIZADO NA PRAÇA DA BICUDA PEQUENA .	R\$ 1.517,66
2	27774	PERMISSÃO DE USO COMERCIAL DE ESPAÇO A TÍTULO PRECÁRIO E ONEROSO DOS QUIOSQUE LOCALIZADO NA AVENIDA JOSÉ PASSOS DE SOUZA JUNIOR, EM FRENTE AO CONDOMÍNIO COSTA ESMERALDA, Nº 3.752.	R\$ 2.414,70

4.1. O valor mínimo mensal a ser oferecido pelos licitantes por unidade dos Quiosques da Bicuda Pequena será o de **R\$ 1.517,66 (Um mil quinhentos e dezessete reais e sessenta e seis centavos)** ou 320 (Trezentos e vinte) Unidade de Referência Municipal – URM.

4.2. O valor mínimo mensal a ser oferecido pelos licitantes por unidade do Quiosque da Praia do Pecado será o de **R\$ 2.414,70 (Dois mil quatrocentos e quatorze reais e setenta centavos)** ou 508 (Quinhentos e oito) Unidade de Referência Municipal – URM.

4.2.1. O valor mínimo foi estipulado e calculado pelo Setor e Engenharia de Avaliação e Perícia da SEOB, tais valores e as respectivas descrições do objeto encontram-se presentes no Laudo de Avaliação elaborado pela Secretaria Executiva de Obras, conforme Anexo.

4.2.2. O preço pactuado na licitação tem por base a UNIDADE DE REFERENCIA MUNICIPAL – URM, e sofre alteração anual todo o dia 01 de Janeiro;

4.2.3. O reajuste incidirá após 12 meses do início do Termo de Permissão de Uso, tendo sempre o valor da URM como índice de reajuste.

4.3. O valor será quitado mediante pagamento de parcela mensal através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) a ser realizado pelo vencedor em favor do Município de Macaé. É devida a comprovação do recolhimento do preço público mensal em até 72h (setenta e duas ho-

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

ras) após o recebimento do Documento de Arrecadação Municipal (DAM), sendo este requisito indispensável à celebração do termo de permissão. O valor do preço público não será devolvido, em hipótese alguma.

4.4. O não cumprimento da comprovação de quitação do recolhimento do preço público no ato de assinatura do termo de permissão, ensejará a convocação dos licitantes remanescentes na ordem de classificação, respeitando-se o prazo de 48h (quarenta e oito horas) contados da data e hora da convocação, nos termos do item 4.4 do Termo de Referência.

5. DO SERVIÇO

5.1. A exploração dos serviços de lanchonete e restaurante deverá atender aos ditames legais relativos à natureza da atividade comercial, tendo total liberdade para montar o “menu” tendo por obrigação a inclusão de fornecimento de 01 (um) prato individual de natureza popular composta por arroz, feijão, uma proteína (como carne, frango ou peixe) e salada, podendo incluir também acompanhamentos como batata frita ou farofa, e que possua o valor máximo de até R\$ 25,00 (Vinte e cinco reais) excetuando estes os demais pratos do MENU, estão, com base no princípio da livre demanda e concorrência liberados.

6. SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Horário de funcionamento:

6.1.1. O horário de funcionamento da Lanchonete e Restaurante de segunda a sexta-feira será das 07:00 as 23:00 horas;

6.1.2. Aos Sábados e Domingos o horário será das 07:00 as 00:00 horas, caso haja evento realizado pela Prefeitura Municipal de Macaé está autorizado o funcionamento até o término do referido evento.

7. DO PRAZO

7.1. A permissão de uso terá vigência de 60 (Sessenta) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por mais 12(doze) meses.

7.2. O prazo máximo para que a **PERMISSIONÁRIA** inicie suas atividades de serviços de Lanchonete e Restaurante para a Secretaria Executiva de Patrimônio, será de até 30 (trinta) dias úteis, contados à partir da data da assinatura do Termo de Permissão de Uso.

7.3. Havendo a necessidade de prorrogação do prazo estabelecido no item **7.2**, a **PERMISSIONÁRIA** solicitará a dilação desse para no máximo 15 (quinze) dias corridos, devendo, para tanto, apresentar a **PERMITENTE**, através de documento impresso e de forma justificada e motivada, devendo fazer até 5 (cinco) dias úteis antes do término do prazo inicial, a aceitação por parte da **PERMITENTE** deve constar nos autos.

8. OBRIGAÇÕES DA PERMISSIONÁRIA E DA PERMITENTE

8.1. Das Obrigações da **PERMISSIONÁRIA** além das obrigações resultantes da aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes, a **PERMISSIONÁRIA** se obriga a:

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

8.1.1. Comercializar exclusivamente produtos alimentícios do tipo lanches, doces, salgados, sorvetes, bebidas em geral, observadas as normas sanitárias e de segurança aplicáveis. Parágrafo único. A comercialização de produtos diversos dos aqui mencionados dependerá de autorização prévia e expressa da Administração Pública Municipal, a ser formalizada mediante termo aditivo ou autorização específica, sob pena de aplicação das sanções previstas neste instrumento.

8.1.2. Fica expressamente proibida a comercialização de quaisquer gêneros que atentem contra a moral e os bons costumes ou infringem as leis.

8.1.3. Dar fiel cumprimento às normas legais, decretos, atos e regulamentos do município de Macaé.

8.1.4. Recolher nos seus devidos prazos legais, todas as taxas, impostos municipais e licenças que incidirem sobre a atividade exploratória permitida.

8.1.5. Observar a proibição de disposição junto ao imóvel e seus arredores, de placas, propagandas, guarda-sóis, bancos, cadeiras, mesas e outros objetos afins, salvo regulamentação que venha a ser instituída pelo executivo municipal, autorizando de forma legal e disciplinada.

8.1.6. Conservar o imóvel e suas adjacências em boas condições de uso, higiene e limpeza.

8.1.7. Toda a manutenção/reparo será de responsabilidade da PERMISSONÁRIA, devendo ser mantidos os mesmos padrões de materiais e acabamentos.

8.1.8. Não efetuar nenhuma modificação no imóvel sem prévia autorização por escrito da Administração Pública Municipal.

8.1.9. O sanitário ficará disponível à população durante o período de funcionamento do quiosque.

8.1.10. Não permitir que fiquem junto ao imóvel, caixas, recipientes, engradados, produtos não autorizados à comercialização e outros materiais que, a critério da fiscalização, comprometam a estética, a aparência visual e a circulação de pessoas no espaço público.

8.1.11. Prestar atendimento eficaz e adequado aos usuários ou consumidores, praticando simpatia, preços módicos e ofertando produtos de primeira qualidade.

8.1.12. Permitir a fiscalização do poder PERMITENTE, a qualquer hora do dia e da noite, dando livre acesso às instalações, bem como aos registros contábeis e fiscais da firma que explora atividade de poder PERMITENTE.

8.1.13. Arcar exclusivamente com todo o processo de inscrição, instalação, ligação, pagamento de faturas mensais e desligamento ao final da permissão, com referência ao fornecimento de água e energia elétrica pelas concessionárias competentes, cujos débito jamais produzirão vínculo algum ou transferência para a Administração Municipal, na qualidade de poder PERMITENTE.

8.1.14. A não utilização do imóvel por um período contínuo de 15 (quinze) dias, sem a devida justificativa, dará à Administração Municipal o direito de revogar a permissão.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

8.1.15. É expressamente proibida a venda, locação, cessão, doação ou qualquer ato que importe em transferência do imóvel e similares a terceiros, mesmo que parentes em linha reta, ascendente ou descendente, ou em linha colateral.

8.1.16. Somente com autorização da Administração Pública Municipal, através da fiscalização de posturas, será permitida qualquer propaganda no interior ou adjacências do imóvel.

8.1.17. As propagandas e anúncios serão colocados em lugar próprio, previamente aprovados pela fiscalização de posturas.

8.1.18. Ficam expressamente vedadas nos locais, propagandas de caráter político, partidário, religioso ou moral.

8.1.19. A PERMISSONÁRIA não terá direito a qualquer indenização por parte do MUNICÍPIO, no caso de denegação de licenciamento total ou parcial da atividade que se propõe a realizar no imóvel objeto deste Termo.

8.1.20. É vedado a PERMISSONÁRIA, no interior do imóvel: fumar, permitir a entrada ou permanência de quaisquer animais e ter em depósito substâncias nocivas a saúde.

8.1.21. Executar a permissão nos prazos e condições previstos no Termo;

8.1.22. Responsabilizar-se pelo fornecimento, frete e seguros, instalação e configuração dos equipamentos, materiais, manutenção e substituição de equipamentos com defeito, se necessário, sem quaisquer ônus adicional para a PERMITENTE.

8.1.23. Arcar com todas as despesas que direta ou indiretamente incidam sobre o objeto da permissão de uso, tais como impostos, taxas, seguros, fretes, licenças de qualquer natureza, alvarás;

8.1.24. Arcar com todas as despesas referentes à divulgação, promoção e publicidade na mídia, sem prejuízo de o Município divulgar;

8.1.25. Responder perante o órgão gestor da permissão por qualquer tipo de autuação ou ação que venha a sofrer em decorrência do objeto da permissão, por atos de seus empregados, mesmo nos casos que envolvam eventuais decisões judiciais, assegurando à Administração o exercício do direito de regresso, eximindo-a de qualquer solidariedade ou responsabilidade de qualquer natureza.

8.1.26. Indicar um preposto, para receber qualquer comunicado por parte do PERMITENTE, inclusive, para os chamados para manutenção, caso venha a ocorrer.

8.1.27. Executar fielmente o TERMO DE PERMISSÃO, em conformidade com as cláusulas acordadas, de forma a não interferir no bom andamento da rotina de funcionamento do PERMITENTE.

8.1.28. Comunicar ao PERMITENTE, por escrito, quaisquer anormalidades, que ponham em risco o êxito e o cumprimento dos prazos da permissão, propondo as ações corretivas necessárias.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

8.1.29. Assumir todas as despesas e ônus relativos ao pessoal e a quaisquer outras derivadas ou conexas com o Termo de Permissão, ficando, ainda, para todos os efeitos legais, inexistente qualquer vínculo empregatício entre seus colaboradores e/ou preposto e a PERMITENTE.

8.1.30. Prestar as informações e esclarecimentos relativos ao objeto desta permissão que venham a ser solicitados pelos agentes designados pela PERMITENTE.

8.1.31. A PERMISSIONÁRIA autoriza e assegura a PERMITENTE o direito de fiscalizar, sustar e/ou recusar os produtos/serviços que não estejam de acordo com as especificações mínimas;

8.1.32. Manter, durante toda a permissão, todas as condições e qualificação exigidas no Termo, Edital e em seus anexos.

8.1.33. Apresentar Permissão para o funcionamento, expedido pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, quanto ao objeto desta permissão;

8.1.34. Utilizar o bem público exclusivamente para os fins descritos no Termo de Permissão de Uso;

8.1.35. Obedecer às Leis, Posturas, Regulamentos, determinações legais ou emanadas das autoridades constituídas, sendo a única responsável pelas providências necessárias e pelos efeitos decorrentes de eventuais inobservâncias delas;

8.1.36. Obter todas as licenças, alvarás, autorizações e outras exigências condicionantes da realização do objeto em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, por órgãos municipais, estaduais ou federais, quando for o caso, sob pena de cassação da permissão;

8.1.37. Responder por todos os ônus, encargos e obrigações relacionadas à realização do objeto, tais como comerciais, fiscais, tributárias, civis, previdenciárias, fazendárias, trabalhistas, seguros e direitos autorais, respondendo por si e por seus sucessores, requerendo a exclusão do Município de Macaé da lide que venha a ser movida por qualquer motivo relacionado à utilização do bem público, inclusive por seus funcionários, sob pena de ressarcimento dos prejuízos advindos do processo judicial, acrescido de perdas e danos, sem prejuízo da cassação da permissão de uso;

8.1.38. Devolver o bem público no estado em que o recebeu, com perfeita limpeza e conservação dos equipamentos disponibilizados, instalações elétricas, mecânicas e todas as dependências físicas, inclusive não permitindo escritos, pinturas ou colagens, devendo indenizar a Administração Pública, caso venha a ocorrer alguma dessas hipóteses;

8.1.39. Não se pronunciar em nome do Município de Macaé a órgãos da imprensa ou clientes sobre quaisquer assuntos relativos à sua atividade, bem como sobre o objeto da permissão de uso a seu cargo;

8.1.40. A permissão de uso é personalíssima, enquanto vigor o presente contrato **NÃO** haverá possibilidade de transferência do termo de permissão;

8.1.41. Executar o termo de permissão de uso através de pessoas idôneas, assumindo total responsabilidade por quaisquer danos ou faltas que os mesmos venham a cometer no desempenho das funções, podendo a Administração exigir a retirada daquelas cuja conduta seja julgada in-

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

conveniente e obrigando-se também a indenizar a Administração por todos os danos e prejuízos que eventualmente ocasionarem;

8.1.42. Comunicar ao órgão gestor da permissão, no prazo de 10 (dez) dias de antecedência, qualquer alteração na composição societária da empresa ou em seu quadro técnico;

8.1.43. Comunicar ao órgão gestor da permissão, com antecedência mínima de 02 (dois) dias o pedido de afastamento temporário, bem como, quaisquer alterações cadastrais da empresa (end., tel., fax, e-mail e etc);

8.1.44. Guardar por si, por seus empregados e prepostos, em relação aos dados, informações ou documentos de qualquer natureza, exibidos, manuseados, ou por qualquer forma ou modo venham tomar conhecimento, o mais completo e absoluto sigilo, ficando, portanto, por força da lei civil e criminal, responsável por sua indevida divulgação, descuidada e incorreta utilização, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos a que der causa;

8.1.45. Cumprir com as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

8.1.46. O Município de Macaé e o órgão gestor da permissão não aceitarão, sob pretexto algum, a transferência de responsabilidade da permissionária, sejam fabricantes, técnicos ou quaisquer outros alegados.

8.1.47. Deverá a PERMISSIONÁRIA apresentar ainda todos os demais documentos e autorizações pertinentes e legais à realização do objeto da permissão, sendo de sua responsabilidade o alcance da referida documentação, sobre as quais não poderá alegar ignorância ou desconhecimento para a inexecução do permitido.

8.2. Quanto a Fiscalização e Acompanhamento:

8.2.1. O pagamento das despesas não isentará a empresa PERMISSIONÁRIA de suas obrigações e responsabilidades vinculadas ao termo de permissão a ser firmado entre as partes, especialmente àquelas relacionadas com a qualidade, funcionalidade e atualização dos produtos e serviços.

8.2.2. Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes, são obrigações da PERMITENTE:

8.2.3. Aplicar as penalidades por descumprimento do pactuado no edital e seus anexos.

8.2.4. Permitir ao pessoal da PERMISSIONÁRIA livre acesso às dependências da PERMITENTE, desde que devidamente identificado, durante o horário de expediente.

8.2.5. Prestar informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela PERMISSIONÁRIA;

8.2.6. Comunicar à PERMISSIONÁRIA quaisquer ocorrências em desacordo com o cumprimento das obrigações pactuadas durante o atendimento, podendo cassar a permissão, caso não esteja de acordo com as especificações e condições estabelecidas.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

8.2.7. Exercer por meio da sua Comissão de Fiscalização do Termo de permissão, a fiscalização, com acesso amplo e irrestrito a toda área permitida, quanto ao cumprimento das exigências mínimas estabelecidas neste Termo.

8.3. Do Pessoal:

8.3.1. Fica a critério da **PERMISSIONÁRIA** alocação de número de funcionários para funcionamento adequado do serviço, devendo manter um número mínimo de empregados necessário para atender de modo satisfatório.

8.3.1. No caso de contratação de empregados para a execução dos serviços, estes devem estar devidamente registrados e com comprovada idoneidade profissional e moral.

8.3.2. Responsabilizar-se pelas obrigações fiscais, previdenciárias e sociais de seus empregados;

8.3.3. Fornecer e manter os uniformes novos e completos, inclusive crachás, aos empregados, o uso de uniforme poderá ser opcional desde que autorizado pela Administração;

8.3.4. Responsabilizar-se pelos danos de qualquer natureza, que venham a sofrer os seus empregados ou terceiros a seu serviço, em razão de acidentes, de ação ou de omissão, dolosa ou culposa, de seus prepostos ou de quem em seu nome agir;

8.3.5. Manter disciplina nos locais dos serviços, excluindo de seu Quadro Funcional, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após notificação, empregado com conduta inconveniente, assim considerado pela Secretaria Executiva de Patrimônio;

8.3.6. Caberá à **PERMISSIONÁRIA** proporcionar atendimento compatível com a demanda, disponibilizando número de empregados que atendam regularmente, inclusive nos horários denominados de maior movimento.

8.3.7. Não será permitida colocação de propagandas comerciais nas paredes ou na área.

8.4. Das manutenções:

8.4.1. A **PERMISSIONÁRIA** será responsável pela realização das manutenções preventivas e corretivas na área da permissão, decorrentes do tempo de uso ou de fatores externos.

8.4.2. Todas as despesas decorrentes das manutenções correrão por conta da **PERMISSIONÁRIA**, e se incorporarão ao imóvel, sem que caiba qualquer indenização à mesma.

8.5. Das benfeitorias:

8.5.1. A **PERMISSIONÁRIA** poderá fazer modificações que se fizerem necessárias para melhor adequar o espaço concedido, desde que apresente projeto técnico (arquitetônico, de interiores, elétrico, hidráulico e estrutural), incluindo a instalação de ar-condicionado, mediante análise e aprovação da Secretaria Executiva de Obras e da Secretaria Executiva de Patrimônio.

8.5.2. Todas as despesas decorrentes das modificações autorizadas correrão por conta da **PERMISSIONÁRIA**, e se incorporarão ao imóvel, sem que caiba qualquer indenização à mesma.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

8.6. Das instalações, máquinas, equipamentos e mobiliários:

8.6.1. Responsabilizar-se por todos e quaisquer serviços de instalação e montagem dos equipamentos e mobiliários necessários ao seu funcionamento, bem como no decorrer da vigência da permissão, com a estrita consulta formal e permissão da administração da Secretaria Executiva de Patrimônio.

8.6.2. Manter o espaço físico da permissão em perfeitas condições de uso, conservação e higiene.

8.6.3. Proceder às manutenções preventivas e corretivas dos equipamentos, de forma a não ocasionar prejuízo à execução dos serviços.

9. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

9.1. A PERMISSIONÁRIA fará jus à permissão da área delimitada nos laudos de avaliação.

10. DAS CONDIÇÕES GERAIS

10.1. As normas que disciplinarão o processo de licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro termo de permissão de uso;

10.2. As demais normas que disciplinarão o processo de licitação serão editadas em conformidade com os órgãos competentes responsáveis pelos atos licitatórios;

10.3. E facultado à Comissão Permanente de Contratação, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer, ou completar as instruções do processo.

11. DA COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO TERMO DE PERMISSÃO

11.1. A fiscalização do termo será exercida por Comissão de Fiscalização, formada por servidores indicados neste Termo de Referência.

11.2. Caberá a servidora Helaine Souza Goudard, Mat. 720302 designada como Gestor da Permissão de Uso por intermédio da Portaria SEPAT nº 009/2025, o acompanhamento da execução do objeto, inclusive suas prorrogações e aditamentos, quando for o caso, objetivando a verificação e controle de valores e quantitativos, cumprimento de metas e dos prazos legais e convencionais, bem como de outros elementos necessários à boa execução do objeto, nos termos do artigo 19 da Lei Municipal nº 4.960/2022.

Helaine Souza Goudard
Matrícula, 720302

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

11.3. Caberá à Comissão de Fiscalização abaixo, formada pelos servidores abaixo indicados, a fiscalização do objeto por intermédio da Portaria SEPAT nº 009/2025, fl. 59, ficando responsáveis pelo recebimento, devendo acompanhar e anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do objeto, determinando o que for necessário à regularização de falhas e/ou defeitos observados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do termo, nos termos do artigo 20 da Lei Municipal nº 4.960/2022.

Karla Soares Barreto Matrícula 720314	Roberto Silva Serrão Matrícula 720198	Remerson Ramos da Silva Matrícula 720122
--	--	---

11.4. Ficarão reservados à fiscalização o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, omissos ou duvidosos não previstos neste processo administrativo e tudo o mais que se relacione com o objeto licitado, desde que não acarrete ônus para o Município de Macaé ou modificação do objeto da permissão de uso.

11.5. As decisões que ultrapassarem a competência dos fiscais aqui designados do Município de Macaé deverão ser solicitadas formalmente pela PERMISSIONÁRIA à autoridade administrativa imediatamente superior ao fiscal, através dele, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

11.6. A PERMISSIONÁRIA deverá aceitar, antecipadamente, todos os métodos de inspeção, verificação e controle a serem adotados pela fiscalização, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos, soluções e comunicações necessárias ao desenvolvimento de sua atividade.

11.7. Para pendências encontradas pela Comissão de Fiscalização, o prazo para saneamento pela PERMISSIONÁRIA é de 48 (quarenta e oito) horas, após o referido aviso da comissão e conhecimento da empresa.

11.8. A existência e a atuação de fiscalização em nada restringirão a responsabilidade única, integral e exclusiva da PERMISSIONÁRIA, no que concerne ao objeto da permissão e às implicações próximas e remotas da execução do Termo de Referência.

11.9. O objeto deste documento estará sujeito a mais ampla e rigorosa fiscalização, obrigando-se a empresa a prestar todos os esclarecimentos necessários que lhe forem solicitados.

12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A permissionária será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

12.1.1. Dar causa à inexecução parcial do objeto da permissão de uso;

12.1.2. Dar causa à inexecução parcial do objeto da permissão de uso que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

- 12.1.3. Dar causa à inexecução total do objeto da permissão de uso;
- 12.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, quando exigidas;
- 12.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 12.1.6. Não celebrar o termo de permissão de uso ou não entregar a documentação exigida para a celebração do instrumento, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 12.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da permissão de uso sem motivo justificado;
- 12.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do termo de permissão de uso;
- 12.1.9. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do termo de permissão de uso;
- 12.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 12.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- 12.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.
- 12.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções previstas no artigo 156, incisos I a IV da Lei Federal nº 14.133/2021:
- 12.2.1. Advertência;
- 12.2.2. Multa, não inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) sobre o valor mensal da permissão de uso;
- 12.2.3. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Macaé, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;
- 12.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- 12.3. A aplicação de sanções observará o devido processo administrativo, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, combinada com o artigo 29 e seguintes da Lei Municipal nº 4.960/2022.
- 12.4. Nos termos do Decreto Municipal nº 032/2026, incorre nas penalidades descritas no subitem 12.2.4, cumulada com o subitem 12.2.2, a licitante que praticar as condutas descritas nos itens 12.1.1 à 12.1.5.
- 12.6. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

12.7. As sanções aplicadas serão obrigatoriamente registradas junto à Coordenadoria Geral de Contratos, bem como no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep).

12.8. “A aplicação das sanções não exonera o infrator de eventual ação por perdas e danos que seu ato ensejar.”.

13. DA RESCISÃO DE PLENO DIREITO

13.1. Sem prejuízo da natureza precária desta Permissão, o descumprimento, pelo PERMISSSIONÁRIO, de qualquer de suas obrigações, dará ao MUNICÍPIO o direito de considerar rescindida de pleno direito a presente Permissão, mediante aviso com antecedência mínima de 30(trinta) dias.

13.2. Será considerado descumprimento das condições avançadas, para fins de rescisão, o mau uso do imóvel, a alteração de sua destinação, assim como a não comprovação da realização da remuneração ou do cumprimento do encargo, cabendo, neste caso, a ocupação do imóvel pelo MUNICÍPIO.

13.3. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos de processo administrativos, assegurado ao PERMISSSIONÁRIO o direito ao contraditório e a prévia e ampla defesa.

13.4. Rescindida a Permissão, o MUNICÍPIO, de pleno direito, se reintegrará na posse do imóvel e de todos os bens afetados à Permissão, oponível inclusive a eventuais cessionários e ocupantes.

14. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

14.1. Será facultada visita técnica.

14.1.1. A visita deverá ser agendada no endereço na Avenida Presidente Feliciano Sodré, 466 – 4º andar Centro, na cidade de Macaé/RJ, através do telefone (22) 98821-0838 ou e-mail: patrimonio@macae.rj.gov.br, de segunda a sexta-feira das 8h às 17h, devendo a mesma ser agendada até o último dia útil anterior a data marcada para o recebimento dos envelopes. A visita técnica deverá ser por pessoa devidamente designada pela licitante interessada, munida de documentos originais ou cópias autenticadas para a representação.

14.1.2. Caso a empresa opte por não realizar a visita, assumirá total responsabilidade pela não realização da visita e que não utilizará desta prerrogativa para quaisquer questionamentos futuros, que ensejem avenças técnicas ou financeiras que venham a onerar a Administração.

14.1.3. Não será permitida a reunião de vários licitantes numa mesma data e horário, para evitar o conhecimento prévio acerca do universo de licitantes.

14.2. A falta de apresentação do atestado de visita técnica não será motivo de impossibilidade de assinatura do Termo de Permissão de uso do licitante.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

ANEXO I - A

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA TÉCNICA-FACULTATIVA

Eu,(Representante Legal devidamente qualificado), da empresa....., inscrita no CNPJ nº, portador(a) do CPF nº....., DECLARO, em atendimento ao previsto no Termo de Referência com vistas à permissão de uso comercial de espaço a título precário e oneroso de espaço físico destinado à exploração de operação comercial de serviços de lanchonete e restaurante, um total de 02 (Dois) unidades de quiosques localizadas na praça da Bicuda Pequena, na região serrana e 01 (Um) na Avenida José Passos de Souza Junior, em frente ao Condomínio Costa Esmeralda, nº 3.752, na Praia do Pecado em Macaé/RJ, que vistoriei toda a área para efeito de conhecimento do objeto licitado, não sendo admitidas, em hipótese alguma, alegações de desconhecimento das obrigações e de dificuldades técnicas não previstas.

_____, _____ de _____ de 2026.

Representante da Secretaria Executiva de Patrimônio

Assinatura do Técnico credenciado da Empresa

***Declaração a ser emitida pela empresa licitante em papel que a identifique.**

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

ANEXO II

FORMULÁRIO MODELO PARA PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

 <p>ESTADO DO RIO DE JANEIRO PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ COMISSÃO ESPECIAL DE LEILÃO</p>			
LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026			
ANEXO II			
PLANILHA DE PREÇOS			
ITEM	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE ACEITABILIDADE	PROPOSTA
1	PERMISSÃO DE USO COMERCIAL DE ESPAÇO A TÍTULO PRECÁRIO E ONEROSO DE ESPAÇO FÍSICO DESTINADO À EXPLORAÇÃO DE OPERAÇÃO COMERCIAL DE SERVIÇOS DE LANCHONETE E RESTAURANTE, LOCALIZADAS NA PRAÇA DA BICUDA PEQUENA, NA REGIÃO SERRANA DE MACAÉ/RJ.	R\$ 1.517,66	
2	PERMISSÃO DE USO COMERCIAL DE ESPAÇO A TÍTULO PRECÁRIO E ONEROSO DE ESPAÇO FÍSICO DESTINADO À EXPLORAÇÃO DE OPERAÇÃO COMERCIAL DE SERVIÇOS DE LANCHONETE E RESTAURANTE, LOCALIZADAS NA PRAÇA DA BICUDA PEQUENA, NA REGIÃO SERRANA DE MACAÉ/RJ.	R\$ 1.517,66	
3	PERMISSÃO DE USO COMERCIAL DE ESPAÇO A TÍTULO PRECÁRIO E ONEROSO DO QUIOSQUE LOCALIZADO NA AVENIDA JOSÉ PASSOS DE SOUZA JUNIOR, EM FRENTE AO CONDOMÍNIO COSTA ESMERALDA, Nº 3.752.	R\$ 2.414,70	
		Valor Total	
(Valor total proposto por extenso)			
Espaço reservado a Licitante (carimbo e assinatura)			

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

--	--

EMPRESA:

CNPJ Nº:

ENDEREÇO:

CIDADE:

Telefone:

E-, mail:

1. A licitante declara as seguintes situações:
 - a. A inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;
 - b. Elaboração Independente de Proposta;
 - c. Responsabilidade pelas transações que forem efetuadas diretamente ou por intermédio de seu representante, assumidas como firmes e verdadeiras; e
 - d. Que cumpre plenamente os requisitos e que sua proposta está em conformidade com as exigências desse Edital e do Anexo I – Termo de Referência.

Atenciosamente,

Nome e assinatura do responsável legal pela proponente.

Obs: Favor preencher em papel timbrado do interessado, com assinatura do responsável legal e/ou representante legal do interessado, com firma reconhecida, ressalvado o disposto no subitem 27.1 e 27.5 do edital.

**LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026
ANEXO III**

DECLARAÇÃO DE ILÍCITOS TRABALHISTAS

Á

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ

Avenida Presidente Feliciano Sodré n. 534 – térreo – Paço Municipal – Centro – Macaé – RJ.

REF.: LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026.

A/O empresa ou cidadão _____,
inscrita no CNPJ ou CPF nº _____, por intermédio de seu representante legal o
(a) Sr. (a) _____, portador (a) da Carteira de Identidade nº
_____ e do CPF nº _____,
DECLARA, para fins do disposto no artigo 7º, XXXIII da Constituição da República, que não
emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega
menor de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos.

CARIMBO DO CNPJ – E ASSINATURA DO
REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA LICITANTE

Obs: Favor preencher em papel timbrado do interessado, com assinatura do responsável legal e/ou representante legal do interessado, com firma reconhecida, ressalvado o disposto no subitem 27.1 a 27.5 do edital.

**LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026**

ANEXO IV

**CARTA CREDENCIAL PARA O (S) REPRESENTANTE (S) ÀS SESSÕES DE ABERTURA
DOS ENVELOPES**

PROPONENTE

LOCAL E DATA

À PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ

Avenida Presidente Feliciano Sodré n. 534 – térreo – Paço Municipal – Centro – Macaé RJ.

ASSUNTO: PERMISSÃO DE USO COMERCIAL DE ESPAÇO A TÍTULO PRECÁRIO E ONEROSO DE ESPAÇO FÍSICO DESTINADO À EXPLORAÇÃO DE OPERAÇÃO COMERCIAL DE SERVIÇOS DE LANCHONETE E RESTAURANTE, UM TOTAL DE 02 (DOIS) UNIDADES DE QUIOSQUES LOCALIZADAS NA PRAÇA DA BICUDA PEQUENA, NA REGIÃO SERRANA E 01 (UM) NA AVENIDA JOSÉ PASSOS DE SOUZA JUNIOR, EM FRENTE AO CONDOMÍNIO COSTA ESMERALDA, Nº 3.752, NA PRAIA DO PECADO EM MACAÉ/RJ.

O abaixo assinado na qualidade de responsável legal pela Empresa vem pela presente, informar a V. Sa., que o (a) Sr. (a) _____, Carteira de Identidade nº _____ está autorizado (a) a acompanhar a LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026 em epígrafe, podendo, para tanto, impugnar, transigir, renunciar a recursos, requerer, assinar, enfim, o que preciso for para o fiel cumprimento do presente credenciamento.

Atenciosamente,

Nome e assinatura do responsável legal pela proponente.

Obs: Favor preencher em papel timbrado do interessado, com assinatura do responsável legal e/ou representante legal do interessado, com firma reconhecida, ressalvado o disposto no subitem 27.1 e 27.5 do edital.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026
ANEXO V

DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO DE TODAS AS CONDIÇÕES DO EDITAL

À

Prefeitura Municipal de Macaé - PMM

Avenida Presidente Feliciano Sodré, 534 – Centro, Macaé – RJ

Comissão de Leilão

Ref.: Leilão Presencial nº 001/2026

Para efeito do Edital em referência, declaramos o seguinte:

- 1- Que o prazo de validade dos preços e condições da nossa proposta é de 60 (sessenta) dias corridos.
- 2- Que aceitaremos todas as condições contidas neste Edital e seus Anexos.
- 3- Que os produtos e/ou serviços ofertados atendem satisfatoriamente ao fim a que se destina, com qualidade, rendimento e segurança.
- 4- Que o nosso CNPJ e/ou CPF é _____ referente ao seguinte endereço:

*Endereço completo da empresa ou do pessoa licitante

- 5- Que nosso telefone de contato é _____.
- 6- Que nosso e-mail é _____.

Local e data

Nome da empresa licitante
Responsável legal

Obs: Favor preencher em papel timbrado do interessado, com assinatura do responsável legal e/ou representante legal do interessado, com firma reconhecida, ressalvado o disposto no subitem 27.1 e 27.5 do edital.

**LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026**

ANEXO VI

MINUTA DO TERMO DE PERMISSÃO DE USO

**TERMO DE PERMISSÃO DE USO DE BEM
PÚBLICO QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE MACAÉ E**

.....

O MUNICÍPIO DE MACAÉ, pessoa jurídica de direito público interno, com sede no Paço Municipal, unidade central de sua estrutura administrativa, sito na Avenida Presidente Sodr e n  534, Centro, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob o n  29.115.474/0001-60, neste ato representado pelo _____, Sr. _____, (qualifica o, endereço), doravante designado PERMITENTE, e, de outro lado, _____, (nome, qualifica o, domicílio), doravante designada PERMISSONÁRIA, com base nos artigos 11, X e 92, VIII da Lei Orgânica do Município de Macaé, da Lei Federal n  14.133/2021, da Lei Municipal n  4.960/2022, do Decreto Municipal n  026/2023, têm entre si justo e acordado o presente TERMO DE PERMISSÃO DE USO, que será regido pelas cláusulas e condi oes abaixo:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O PERMITENTE, 02 (duas) unidades de quiosques localizadas na Praça da Bicuda Pequena, na Região Serrana de Macaé/RJ e 01 (uma) na Avenida José Passos de Souza Junior, em frente ao Condomínio Costa Esmeralda, n  3.752, na Praia do Pecado em Macaé/RJ, permite o uso, conforme delimitado no anexo I e I-B do Edital.

ITEM	VALOR

1.2. A outorga desta permissão   feita a título precário, oneroso, intransferível e por prazo determinado.

DA DESTINA O

CLÁUSULA SEGUNDA

2. A  rea objeto da presente PERMISSÃO DE USO   destinada exclusivamente   explora o de opera o comercial de serviços de lanchonete e restaurante.

DAS OBRIGA OES DA PERMISSONÁRIA

CLÁUSULA TERCEIRA - Constituem obriga oes da PERMISSONÁRIA:

3.1. Além das obriga oes resultantes da aplica o da Lei Federal n  14.133/2021 e demais normas pertinentes, a PERMISSONÁRIA se obriga a:

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

- 3.1.1. Executar a permissão nos prazos e condições previstos no Termo de Referência;
- 3.1.2. Responsabilizar-se pelo fornecimento, frete e seguros, instalação e configuração dos equipamentos, materiais, manutenção e substituição de equipamentos com defeito, se necessário, sem quaisquer ônus adicional para a PERMITENTE.
- 3.1.3. Arcar com todas as despesas que direta ou indiretamente incidam sobre a prestação dos serviços autorizados;
- 3.1.4. Arcar com todas as despesas referentes à divulgação, promoção e publicidade na mídia, sem prejuízo de o Município divulgar;
- 3.1.5. Responsabilizar-se pelo perfeito cumprimento do objeto do Termo de PERMISSÃO, sendo de sua inteira responsabilidade os eventuais prejuízos causados ao PERMITENTE, ou a terceiros, provocados por culpa ou dolo de seus empregados ou prepostos envolvidos na execução dos serviços, o que não exclui nem diminui a responsabilidade pelos danos que se constatarem, independentemente do controle e fiscalização exercidos pelo PERMITENTE.
- 3.1.6. Indicar um preposto, para receber qualquer comunicado por parte do PERMITENTE, inclusive, para os chamados para manutenção, caso venha a ocorrer.
- 3.1.7. Executar fielmente o TERMO DE PERMISSÃO, em conformidade com as cláusulas acordadas, de forma a não interferir no bom andamento da rotina de funcionamento do PERMITENTE.
- 3.1.8. Comunicar ao PERMITENTE, por escrito, quaisquer anormalidades, que ponham em risco o êxito e o cumprimento dos prazos da PERMISSÃO, propondo as ações corretivas necessárias.
- 3.1.9. Assumir todas as despesas e ônus relativos ao pessoal e a quaisquer outras derivadas ou conexas com o Termo de PERMISSÃO, ficando, ainda, para todos os efeitos legais, inexistente qualquer vínculo empregatício entre seus colaboradores e/ou preposto e a PERMITENTE.
- 3.1.10. Prestar as informações e esclarecimentos relativos ao objeto desta PERMISSÃO que venham a ser solicitados pelos agentes designados pela PERMITENTE.
- 3.1.11. A PERMISSÃO autoriza e assegura a PERMITENTE o direito de fiscalizar, sustar e/ou recusar os produtos/serviços que não estejam de acordo com as especificações mínimas;
- 3.1.12. Manter, durante toda a permissão, todas as condições iniciais e qualificação exigidas no Termo de Referência, Edital e em seus anexos.
- 3.1.13. Apresentar Autorização para o funcionamento, expedido pelo Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, quanto ao objeto desta PERMISSÃO;
- 3.1.14. Deverá a PERMISSÃO apresentar ainda todos os demais documentos e autorizações pertinentes e legais à realização do objeto da PERMISSÃO, sendo de sua responsabilidade o alcance da referida documentação, sobre as quais não poderá alegar ignorância ou desconhecimento para a inexecução do permitido.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

3.1.14.1. Utilizar o bem público exclusivamente para os fins descritos no Termo de PERMISSÃO DE USO;

3.1.14.2. Obedecer às Leis, Posturas, Regulamentos, determinações legais ou emanadas das autoridades constituídas, sendo a única responsável pelas providências necessárias e pelos efeitos decorrentes de eventuais inobservâncias delas;

3.1.14.3. Obter todas as licenças, alvarás, autorizações e outras exigências condicionantes à utilização do imóvel, bem como à atividade para a qual a presente Permissão é outorgada por órgãos municipais, estaduais ou federais, quando for o caso, sob pena de cassação da PERMISSÃO;

3.1.14.4. Responder por todos os ônus, encargos e obrigações relacionadas à utilização do imóvel, bem como à atividade para a qual a presente Permissão é outorgada, tais como comerciais, fiscais, tributárias, civis, previdenciárias, fazendárias, trabalhistas, seguros e direitos autorais, respondendo por si e por seus sucessores, requerendo a exclusão do Município de Macaé da lide que venha a ser movida por qualquer motivo relacionado à utilização do bem público, inclusive por seus funcionários, sob pena de ressarcimento dos prejuízos advindos do processo judicial, acrescido de perdas e danos, sem prejuízo da cassação da PERMISSÃO DE USO;

3.1.14.5. Devolver o bem público no estado em que o recebeu, com perfeita limpeza e conservação dos equipamentos disponibilizados, instalações elétricas, mecânicas e todas as dependências físicas, inclusive não permitindo escritos, pinturas ou colagens, devendo indenizar a Administração Pública, caso venha a ocorrer alguma dessas hipóteses;

3.1.14.6. Não se pronunciar em nome do Município de Macaé a órgãos da imprensa ou clientes sobre quaisquer assuntos relativos à sua atividade, bem como sobre os serviços a seu cargo;

3.1.14.7. Arcar com todas as despesas referentes à energia elétrica, saneamento e abastecimento de água.

3.1.14.8. Cumprir com todas as demais obrigações constantes do Edital e do Termo de Referência anexo ao edital

3.1.15. Além das obrigações resultantes da aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes, são obrigações da PERMITENTE:

3.1.15.1. Aplicar as penalidades por descumprimento do pactuado no edital e seus anexos.

3.1.15.2. Permitir ao pessoal da PERMISSÃOÁRIA livre acesso às dependências da PERMITENTE, desde que devidamente identificado, durante o horário de expediente.

3.1.15.3. Prestar informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela PERMISSÃOÁRIA;

3.1.15.4. Comunicar à PERMISSÃOÁRIA quaisquer ocorrências em desacordo com o cumprimento das obrigações pactuadas durante o atendimento, podendo cassar a PERMISSÃO, caso não esteja de acordo com as especificações e condições estabelecidas.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

3.1.15.5. Exercer por meio da sua Comissão de Fiscalização do Termo de PERMISSÃO, a fiscalização, com acesso amplo e irrestrito a toda área autorizada, quanto ao cumprimento das exigências mínimas estabelecidas neste Termo.

4. DAS PENALIDADES - CLÁUSULA QUARTA

4.1. O descumprimento por parte da PERMISSIONÁRIA das obrigações elencadas na cláusula terceira ocasionará perda ao direito estabelecido no presente TERMO com a consequente retomada imediata da área, podendo o PERMITENTE utilizar-se de todos os meios necessários e previstos em lei, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Instrumento Convocatório e Termo de Referência.

DO PRAZO

CLÁUSULA QUINTA - O prazo da presente PERMISSÃO será no período de 60 (SESSENTA) meses a contar da data de assinatura do termo de Permissão de Uso, podendo ser prorrogado.

DAS ALTERAÇÕES

CLÁUSULA SEXTA – Quaisquer alterações porventura necessárias deverão ser feitas de comum acordo entre as partes mediante Termo Aditivo.

DA CASSAÇÃO

CLÁUSULA SÉTIMA - O presente Termo de PERMISSÃO poderá ser cassado a qualquer tempo pela PERMITENTE, mediante comunicação formal de 24 (vinte e quatro) horas, sujeitando-se as medidas judiciais cabíveis no caso de descumprimento.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA OITAVA – A PERMISSIONÁRIA obriga-se a restituir a área nas mesmas condições de uso que a recebeu, devendo em caso contrário efetuar a reforma às suas expensas.

CLÁUSULA NONA – As benfeitorias fixas que forem introduzidas na área, para serem realizadas dependerão de consentimento prévio e expresso da PERMITENTE e, ao término desta PERMISSÃO DE USO, passarão a ser propriedade desta, salvo, se, analisando a benfeitoria, a PERMITENTE, verificar que não há interesse ou serventia, podendo então autorizar a PERMISSIONÁRIA retirar, às expensas desta, antes da desocupação da área.

DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA – Como contraprestação pela Permissão de Uso do imóvel, a PERMISSIONÁRIA se obriga a pagar à PERMITENTE, mensalmente, a importância de R\$ _____ (_____), correspondente a _____ URM's, que deverá ser recolhida à instituição financeira contratada pelo MUNICÍPIO, até o último dia útil do mês a que se refere o pagamento, mediante a apresentação de guia ou boleto bancário expedido pelo MUNICÍPIO, para esta finalidade.

O pagamento deverá ser comprovado pela PERMISSIONÁRIA, junto ao _____, no prazo máximo de _____ (_____) dias da sua realização.

O não pagamento do valor estipulado no dia apurado sujeitará a PERMISSIONÁRIA à multa de mora no valor de 2% (dois por cento) do valor da prestação, além da incidência de juros de mora

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

de 1% (um por cento) ao mês e da atualização monetária do valor original pelo índice _____ (indicar o índice, que não a TR), sem prejuízo da rescisão unilateral do Termo pela PERMITENTE.

Decorrido o prazo de 12 (doze) meses da data inicial da vigência deste Termo, o valor da contraprestação pela Permissão de Uso do imóvel será reajustado pelo valor da URM, conforme subitem 4.1.3 do Termo de Referência.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Os preços estão discriminados na proposta da PERMISSÃO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – A PERMISSÃO declara que os preços propostos levaram em conta todos os custos, insumos, despesas de frete, embalagens, impostos, transporte e demais encargos indispensáveis ao perfeito cumprimento das obrigações decorrentes deste termo de PERMISSÃO DE USO, não cabendo, pois, quaisquer reivindicações a título de revisão de preços ou reembolso, sejam a que título for.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – O valor será pago mensalmente mediante Documento de Arrecadação Municipal a ser realizado pelo vencedor em favor do Município de Macaé. É devida a comprovação do recolhimento do preço público em até 72h (setenta e duas horas) após o encerramento do Leilão Presencial, sendo este requisito indispensável à celebração do termo de PERMISSÃO. O valor do preço público não será devolvido, em hipótese alguma.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – O pagamento pela PERMISSÃO DE USO do espaço não isentará a PERMISSÃO das suas responsabilidades e obrigações, nem implicará aceitação definitiva dos serviços.

DA COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO TERMO DE PERMISSÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – A fiscalização do TERMO será exercida por Comissão de Fiscalização, formada por servidores indicados no anexo I – Termo de Referência do edital.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Ficarão reservados à fiscalização o direito e a autoridade para resolver todo e qualquer caso singular, omissos ou duvidosos não previstos neste processo administrativo e tudo o mais que se relacione com o objeto licitado, desde que não acarrete ônus para o Município de Macaé ou modificação da adjudicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – As decisões que ultrapassarem a competência dos fiscais aqui designados do Município de Macaé deverão ser solicitadas formalmente pela PERMISSÃO à autoridade administrativa imediatamente superior ao fiscal, através dele, em tempo hábil para a adoção de medidas convenientes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – A PERMISSÃO deverá aceitar, antecipadamente, todos os métodos de inspeção, verificação e controle a serem adotados pela fiscalização, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos, soluções e comunicações necessárias ao desenvolvimento de sua atividade.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

19. A existência e a atuação de fiscalização em nada restringirão a responsabilidade única, integral e exclusiva da PERMISSÃO, no que concerne ao objeto da PERMISSÃO e às implicações próximas e remotas da execução do Termo de Referência.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

19.1. Quanto a Fiscalização e Acompanhamento:

19.1.1. O pagamento das despesas não isentará a empresa PERMISSONÁRIA de suas obrigações e responsabilidades vinculadas ao termo de PERMISSÃO a ser firmado entre as partes, especialmente àquelas relacionadas com a qualidade, funcionalidade e atualização dos produtos e serviços;

19.1.2. O objeto deste documento estará sujeito a mais ampla e rigorosa fiscalização, obrigando-se a empresa a prestar todos os esclarecimentos necessários que lhe forem solicitados.

DO CUMPRIMENTO DE TODAS AS ESPECIFICAÇÕES DO TERMO DE REFERÊNCIA E INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO

CLÁUSULA VIGÉSIMA – A PERMISSONÁRIA fica obrigada a cumprir todas as especificações do Termo de Referência e Instrumento Convocatório, podendo receber as punições previstas caso deixe de cumprir as exigências estabelecidas.

DO CUMPRIMENTO DA LEI FEDERAL Nº 13.709/2018 (LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD)

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução do termo de PERMISSÃO DE USO para finalidade distinta daquela do objeto da adjudicação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

DO SEGURO CONTRA FOGO/INCÊNDIO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

22.1. Cabe à PERMISSONÁRIA o pagamento do prêmio de seguro contra fogo/incêndio correspondente ao valor do IMÓVEL, que será fixado pela PERMITENTE, pela avaliação prévia para fins de seguro.

22.2. O seguro mencionado nesta cláusula terá como beneficiário o Município de Macaé.

22.3. O seguro deverá ser renovado anualmente, enquanto perdurar a permissão do IMÓVEL, até sua efetiva devolução.

22.4. O pagamento do seguro a que alude a presente cláusula deverá ser comprovado perante a PERMITENTE, cabendo à PERMISSONÁRIA remeter os documentos necessários.

22.5. As renovações anuais serão comprovadas no prazo de 7 (sete) dias da sua efetivação.

DA FORÇA MAIOR

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

Em caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo que venha a impedir, total ou parcialmente, provisória ou definitivamente, o uso do imóvel para as finalidades a que se destina, poderá a PERMITENTE, a seu exclusivo critério:

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

a) considerar terminada a Permissão de uso, sem que a PERMISSIONÁRIA tenha direito a qualquer indenização, seja a que título for; ou

b) suspender o prazo da vigência deste Termo, não considerando como efetiva utilização do imóvel o período equivalente ao das obras de restauração ou impedimento provisório do uso deste, devendo, em tal caso, ser lavrado aditamento ao presente Termo.

DO USO DE MEIOS ADEQUADOS DE PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

24.1. Nos termos do Decreto Municipal nº 141/2024, as partes poderão utilizar meios adequados de prevenção e resolução de controvérsias para dirimir conflitos relacionados a direitos patrimoniais disponíveis do presente Contrato, quais sejam, a conciliação, a mediação, o compromisso, o comitê de resolução de disputas e a arbitragem.

24.2. São considerados direitos patrimoniais disponíveis:

24.2.1. questões relacionadas ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato;

24.2.2. indenizações;

24.2.3. inadimplemento de obrigações contratuais pelas partes;

24.2.4. penalidades contratuais e seu cálculo.

24.3. Não serão submetidas aos meios de prevenção e resolução as controvérsias relacionadas:

24.3.1. a direitos indisponíveis não transacionáveis;

24.3.2. à natureza e à titularidade públicas de serviços concedidos ou permitidos;

24.3.3. ao poder de fiscalização e de regulação;

24.3.4. à rescisão do contrato.

24.4. A utilização de meios adequados de prevenção e resolução de controvérsias deve ser preferencial à judicialização.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – As partes elegem o foro da Comarca de Macaé para dirimir toda e qualquer questão que derive da presente PERMISSÃO DE USO, com expressa renúncia a qualquer foro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem assim justos e acordados, assinam o presente Termo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um mesmo e único fim, na presença das testemunhas abaixo.

Macaé,..... de de 2026.

LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026

MUNICÍPIO DE MACAÉ

PERMISSIONÁRIA

Testemunhas:

Nome: CPF.....

Assinatura _____

Nome: CPF.....

Assinatura _____



LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2026
COMPRAS.GOV.BR Nº 221/2026
ANEXO VII

LAUDOS



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PARA FINS DE LOCAÇÃO

Endereço: Praça da Bicuda Pequena - Bicuda Pequena - Macaé - RJ
Proprietário: Prefeitura Municipal de Macaé
Avaliador: Engenheiro Civil - Rodrigo Golosov Alvarez Melon
Solicitante: Secretaria Municipal da Casa Civil



Laudo de Avaliação

1 - OBJETIVO:

Este laudo tem por objetivo apresentar o valor de mercado para locação de imóvel (Quiosques) situado à Praça da Bicuda Pequena, na localidade da Bicuda Pequena, na cidade de Macaé/RJ.

2 - DATA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - DATA DA VISTORIA TÉCNICA

A vistoria no imóvel e seu respectivo terreno foi realizada no dia 16 de Abril de 2025.

2.2 - DATA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Este laudo de avaliação do imóvel foi realizado no dia 09 de Abril de 2025.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da avaliação é um quiosque de pavimento terreo com área construída de 69,88 m² e a área total do terreno é de 113,38 m². Dentro da praça existem dois quiosques alocados.

4 - NÍVEL DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi feita em conformidade com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2, da ABNT, tendo atingido o **Grau de Precisão III** e **Grau de Fundamentação II**.

5 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÕES UTILIZADOS:

Através de pesquisas feitas em anúncios de classificados de jornais, utilizou-se o método comparativo de dados de mercado e evolutivo, sendo que:

- a - Terreno avaliado através de pesquisa de mercado realizada a partir do mês de Abril de 2025 no site www.vivareal.com.br e outros.
- b - As benfeitorias existentes no terreno foram avaliadas através da tabela CUB-RJ.

6 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO E BENFEITORIAS:

Através de pesquisa em sites foram encontrados imóveis que pudessem servir de elementos. Encontrei terrenos em bairros próximos ao imóvel avaliando e que servem como amostragem. Avaliarei as benfeitorias existentes pela tabela CUB-RJ.

6.1 - PESQUISA:

Elemento 01

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena, Macaé - RJ

Área do terreno = 600,00 m²

Valor do terreno = R\$ 110.000,00

Valor por m² = R\$ 183,34 / m²

Elemento 02

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena, Macaé - RJ

Área do terreno = 1.500,00 m²

Valor do terreno = R\$ 150.000,00

Valor por m² = R\$ 100,00 / m²

Elemento 03

Site: www.olx.com.br

Terreno na Serra Escura, Macaé - RJ

Área do terreno = 2.000,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 200.000,00

Valor por m² = R\$ 100,00 / m²



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Elemento 04

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena , Macaé - RJ

Área do terreno = 2.989,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 405.000,00

Valor por m² = R\$ 135,49 / m²

Elemento 05

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena , Macaé - RJ

Área do terreno = 1.594,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 241.200,00

Valor por m² = R\$ 151,31 / m²

Elemento 06

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena , Macaé - RJ

Área do terreno = 1.224,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 180.000,00

Valor por m² = R\$ 147,05 / m²

Elemento 07

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena , Macaé - RJ

Área do terreno = 1.067,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 153.000,00

Valor por m² = R\$ 143,39 / m²

Elemento 08

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena , Macaé - RJ

Área do terreno = 1.129,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 162.000,00

Valor por m² = R\$ 143,48 / m²

Elemento 09

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena , Macaé - RJ

Área do terreno = 982,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 135.000,00

Valor por m² = R\$ 137,47 / m²

Elemento 10

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena , Macaé - RJ

Área do terreno = 1.395,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 207.000,00

Valor por m² = R\$ 148,38 / m²

Elemento 11

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena , Macaé - RJ

Área do terreno = 1.452,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 225.000,00

Valor por m² = R\$ 154,95 / m²

Elemento 12

Site: www.olx.com.br

Terreno na Bicuda Pequena , Macaé - RJ

Área do terreno = 1.295,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 189.000,00

Valor por m² = R\$ 145,94 / m²



6.2- FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO EMPREGADOS

6.2.1 - Fator Área (Fa) - nivela as áreas das amostras com a área do elemento avaliando.

$$Fa = (am/av) ^ n$$

n = 0,25 para diferença até 30%

n = 0,125 para diferença maior 30%

am = área da amostra

av. = área do elemento avaliando

Terreno	Área (m2)	%	am/av.	Fa = 0,25	Fa = 0,125	Fa (calc.)
Avaliando	113,38					
Elemento 1	600,00	429,19%	5,29	x	1,23	1,23
Elemento 2	1.500,00	1222,98%	13,23	x	1,38	1,38
Elemento 3	2.000,00	1663,98%	17,64	x	1,43	1,43
Elemento 4	2.989,00	2536,27%	26,36	x	1,51	1,51
Elemento 5	1.594,00	1305,89%	14,06	x	1,39	1,39
Elemento 6	1.224,00	979,56%	10,80	x	1,35	1,35
Elemento 7	1.067,00	841,08%	9,41	x	1,32	1,32
Elemento 8	1.129,00	895,77%	9,96	x	1,33	1,33
Elemento 9	982,00	766,11%	8,66	x	1,31	1,31
Elemento 10	1.395,00	1130,38%	12,30	x	1,37	1,37
Elemento 11	1.452,00	1180,65%	12,81	x	1,38	1,38
Elemento 12	1.295,00	1042,18%	11,42	x	1,36	1,36

6.2.2 - Fator Oferta (Fo) - resultante de transação imobiliária.

Fo = 1,00, quando a transação já foi realizada.

Fo = 0,90, quando a transação não foi realizada (compra/venda).

Fo = 0,95, quando a transação não foi realizada (locação).

6.2.3 - Fator Topografia (Ft) - resultante geografia do terreno

Ft = 1,00 para terreno plano

Ft = 0,90 para terreno com aclave/declive até 5%

Ft = 0,80 para terreno com aclave/declive até 10%

Ft = 0,70 para terreno com aclave/declive acima de 10%.

6.2.4 - Fator Localização (Fl)

De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município, Lei Complementar nº 291/2019, são atribuídos fatores segundo o grau de valorização imobiliária do mercado local. São valores em URM (Unidade de Referência de Macaé) cuja principal função é servir de parâmetro para a arrecadação de impostos municipais ligados a questão imobiliária.

As Comissões de Avaliadores do Município de Macaé passaram a utilizar esta Planta de Valores como referência para vencer a dificuldade de se encontrar no mercado imobiliário, num determinado período temporal, amostras para compor um quadro amostral pertinente com as determinações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

O fator de homogeneização da localização será obtido através da comparação entre os valores particulares do imóvel avaliando com os das amostras, a se saber:

$$FL = \frac{\text{Fator do imóvel avaliando}}{\text{Fator da amostra}}$$

O fator de homogeneização da localização igual a unidade demonstra que o imóvel avaliando possui a mesma nobreza da amostra comparativa; inferior a unidade, quando a amostra estiver em local mais valorizado do que o imóvel avaliando e superior a unidade quando a amostra estiver em local menos valorizado do que o avaliando.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Imóvel	Fator de Localização	FL
Avaliando	29,2304	-
Elemento 1	29,2304	1,000
Elemento 2	29,2304	1,000
Elemento 3	29,2304	1,000
Elemento 4	29,2304	1,000
Elemento 5	29,2304	1,000
Elemento 6	29,2304	1,000
Elemento 7	29,2304	1,000
Elemento 8	29,2304	1,000
Elemento 9	29,2304	1,000
Elemento 10	29,2304	1,000
Elemento 11	29,2304	1,000
Elemento 12	29,2304	1,000

6.2.5 - Fator Superfície e Solo (Fs) - Paradigma do terreno.

Fs = 1,00 terreno seco e firme

Fs = 0,80 superfície úmida

Fs = 0,60 superfície alagadiça

Fs = 0,50 superfície brejosa ou pantanosa

Fs = 0,40 superfície permanentemente alagada

6.3- CÁLCULO DOS VALORES HOMOGENEIZADOS

Terreno avaliando = 113,38 m² (Conforme planta de arquitetura em anexo)

Elementos	Area (m ²)	R\$	R\$/m ²
Terreno	113,38		
Elemento 1	600,00	R\$ 110.000,00	183,33
Elemento 2	1.500,00	R\$ 150.000,00	100,00
Elemento 3	2.000,00	R\$ 200.000,00	100,00
Elemento 4	2.989,00	R\$ 405.000,00	135,50
Elemento 5	1.594,00	R\$ 241.200,00	151,32
Elemento 6	1.224,00	R\$ 180.000,00	147,06
Elemento 7	1.067,00	R\$ 153.000,00	143,39
Elemento 8	1.129,00	R\$ 162.000,00	143,49
Elemento 9	982,00	R\$ 135.000,00	137,47
Elemento 10	1.395,00	R\$ 207.000,00	148,39
Elemento 11	1.452,00	R\$ 225.000,00	154,96
Elemento 12	1.295,00	R\$ 189.000,00	145,95
	Media		140,90
	Desvio Padrão		22,61
	Coef de variação		0,16050

Elementos	R\$/m ²	Fator oferta	Fator área	Fator topografia	Fator localização	Fator solo
Elemento 1	183,33	0,90	1,23	0,90	1,00	1,00
Elemento 2	100,00	0,90	1,38	0,90	1,00	1,00
Elemento 3	100,00	0,90	1,43	0,90	1,00	1,00
Elemento 4	135,50	0,90	1,51	0,90	1,00	1,00
Elemento 5	151,32	0,90	1,39	0,90	1,00	1,00
Elemento 6	147,06	0,90	1,35	0,90	1,00	1,00
Elemento 7	143,39	0,90	1,32	0,90	1,00	1,00
Elemento 8	143,49	0,90	1,33	0,90	1,00	1,00
Elemento 9	137,47	0,90	1,31	0,90	1,00	1,00
Elemento 10	148,39	0,90	1,37	0,90	1,00	1,00
Elemento 11	154,96	0,90	1,38	0,90	1,00	1,00
Elemento 12	145,95	0,90	1,36	0,90	1,00	1,00



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Elementos	R\$/m ²	Valor corrigido	
Elemento 1	183,33	182,89	Não ok
Elemento 2	100,00	111,86	Não ok
Elemento 3	100,00	115,96	Não ok
Elemento 4	135,50	165,21	Não ok
Elemento 5	151,32	170,56	Não ok
Elemento 6	147,06	160,37	ok
Elemento 7	143,39	153,71	ok
Elemento 8	143,49	154,91	ok
Elemento 9	137,47	145,85	Não ok
Elemento 10	148,39	164,49	Não ok
Elemento 11	154,96	172,64	Não ok
Elemento 12	145,95	160,29	ok
Media		154,89	
Desvio Padrão		21,43	

VL crítico Chauvenet = 2,03

Verificação quanto ao Coeficiente de Variação

Elementos	R\$/m ²	Fator oferta	Valor corrigido
Elemento 1	183,33	0,90	165,00
Elemento 2	100,00	0,90	90,00
Elemento 3	100,00	0,90	90,00
Elemento 4	135,50	0,90	121,95
Elemento 5	151,32	0,90	136,19
Elemento 6	147,06	0,90	132,35
Elemento 7	143,39	0,90	129,05
Elemento 8	143,49	0,90	129,14
Elemento 9	137,47	0,90	123,73
Elemento 10	148,39	0,90	133,55
Elemento 11	154,96	0,90	139,46
Elemento 12	145,95	0,90	131,35
Media			126,81
Desvio Padrão			20,35
Coef de variação			0,1605

0,1605 < 0,1605 ok

Elementos	R\$/m ²	Fator área	Valor corrigido
Elemento 1	183,33	1,23	225,78
Elemento 2	100,00	1,38	138,10
Elemento 3	100,00	1,43	143,16
Elemento 4	135,50	1,51	203,96
Elemento 5	151,32	1,39	210,56
Elemento 6	147,06	1,35	197,99
Elemento 7	143,39	1,32	189,77
Elemento 8	143,49	1,33	191,25
Elemento 9	137,47	1,31	180,06
Elemento 10	148,39	1,37	203,07
Elemento 11	154,96	1,38	213,13
Elemento 12	145,95	1,36	197,88
Media			191,23
Desvio Padrão			26,46
Coef de variação			0,1384

0,1384 < 0,1605 ok

Elementos	R\$/m ²	Fator topografia	Valor corrigido
Elemento 1	183,33	0,90	165,00
Elemento 2	100,00	0,90	90,00



Estado do Rio de Janeiro
 Prefeitura Municipal de Macaé
 Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Elemento 3	100,00	0,90	90,00
Elemento 4	135,50	0,90	121,95
Elemento 5	151,32	0,90	136,19
Elemento 6	147,06	0,90	132,35
Elemento 7	143,39	0,90	129,05
Elemento 8	143,49	0,90	129,14
Elemento 9	137,47	0,90	123,73
Elemento 10	148,39	0,90	133,55
Elemento 11	154,96	0,90	139,46
Elemento 12	145,95	0,90	131,35
	Media		126,81
	Desvio Padrão		20,35
	Coef de variação		0,1605

0,1605 < 0,1605 ok

Elementos	R\$/m ²	Fator localização	Valor corrigido
Elemento 1	183,33	1,00	183,33
Elemento 2	100,00	1,00	100,00
Elemento 3	100,00	1,00	100,00
Elemento 4	135,50	1,00	135,50
Elemento 5	151,32	1,00	151,32
Elemento 6	147,06	1,00	147,06
Elemento 7	143,39	1,00	143,39
Elemento 8	143,49	1,00	143,49
Elemento 9	137,47	1,00	137,47
Elemento 10	148,39	1,00	148,39
Elemento 11	154,96	1,00	154,96
Elemento 12	145,95	1,00	145,95
	Media		140,90
	Desvio Padrão		22,61
	Coef de variação		0,1605

0,1605 < 0,1605 ok

Elementos	R\$/m ²	Fator solo	Valor corrigido
Elemento 1	183,33	1,00	183,33
Elemento 2	100,00	1,00	100,00
Elemento 3	100,00	1,00	100,00
Elemento 4	135,50	1,00	135,50
Elemento 5	151,32	1,00	151,32
Elemento 6	147,06	1,00	147,06
Elemento 7	143,39	1,00	143,39
Elemento 8	143,49	1,00	143,49
Elemento 9	137,47	1,00	137,47
Elemento 10	148,39	1,00	148,39
Elemento 11	154,96	1,00	154,96
Elemento 12	145,95	1,00	145,95
	Media		140,90
	Desvio Padrão		22,61
	Coef de variação		0,1605

0,1605 < 0,1605 ok

Elementos suspeitos:

menor valor 111,86 (R\$/m²)
 maior valor 182,89 (R\$/m²)

(menor valor-media)/desvio padrão = 2,00794 < 2,03

(maior valor - media)/desvio padrão= 1,30610 < 2,03

Limite de confiança = media +/- tc * (dp/n-1^{0,5})



Estado do Rio de Janeiro
 Prefeitura Municipal de Macaé
 Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

X media = 154,89
 dp = 21,43
 tc = 1,36
 n-1 = 11,00

superior	163,68	(R\$/m2)			
inferior	146,11	(R\$/m2)			
amplitude	17,58	(R\$/m2)	3 intervalos		5,86 (R\$/m2)
intervalo 1	R\$ 146,11		a	R\$ 151,96	/ m2
	Sem Elemento				
intervalo 2	R\$ 151,96		a	R\$ 157,82	/ m2
	Elemento 07	153,71		(R\$/m2)	
	Elemento 08	154,91		(R\$/m2)	
intervalo 3	R\$ 157,82		a	R\$ 163,68	/ m2
	Elemento 06	160,37		(R\$/m2)	
	Elemento 12	160,29		(R\$/m2)	
Media Ponderada	157,32	(R\$/m2)			
Grau de Precisão = Amplitude / Media				11,35%	Grau III

≤ 50%	Grau I
≤ 40%	Grau II
≤ 30%	Grau III

VALOR DO TERRENO

Media Ponderada = 157,32 (R\$/m2)
 Area do Terreno = 113,38 m²
VT = R\$ 17.837,00

7.0-ÁREA EQUIVALENTE :

De acordo com a NBR 12721-2005

Prédio / Imóvel :	Area Construída	Área (m2)	Fator Equivalente	Área. Efetiva
	Pav. Terreo			
	Area Const.	69,88	1,00	69,88
	Areas livre	43,50	0,10	4,35
	TOTAL	113,38		74,23

Total da Area Equivalente será = **74,23** m2

$V_b = A \times P \times BDI$

P = Preço unitário da construção calculado pelo Sindicato da Industria da Construção Civil do Município do Rio de Janeiro, para o mês de referência e de acordo com o padrão construtivo do imóvel.

BDI = Acréscimo percentual para cobrir os custos não previstos de administração, lucro do construtor, ligações, licenças e todos os custos indiretos, somente na parte relativa à construção civil.

7.1-CÁLCULO DO VALOR DE BDI

Administração local - administração para execução da obra = 10%

Administração Central - administração de escritório central (rateado entre todas as obras da empresa) = 5%

Projetos - projetos executivos do empreendimento = 4%



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Encargos financeiros - correção monetária do capital da empresa aplicado ao contrato = 1%

Impostos = impostos aplicáveis sobre a nota fiscal = 10%

Lucro = lucro do empreendimento = 10%

Total = 40%

Prédio / Imóvel :

$V_b = A \times P \times K$

A = 74,23

P = 2.302,92

BDI = 1,40

CUB-RJ

(Abril. /2025)

R-1

Padrao Baixo

V_b = R\$ 239.324,05

7.2-DEPRECIACÃO

Prédio / Imóvel :

Idade aparente do imóvel = 2 anos

Vida útil = 60 anos

Idade percentual = 0,03 3%

Considerando estado de conservação = 1,50 (Pela tabela de depreciação física de Hoss-Heideck) = Entre Novo e Regular

Valor residual (V_r) = 0,1650

Entrando na tabela de Hoss-Heideck , teremos a depreciação física = 2,11%

$K = (1 - V_r) \times \text{valor tabelado}$

k= 0,0176185

Depreciação = (1 - k) 0,9823815

V _b (Valor de benfeitoria)	Taxa de Depreciação	Valor final da construção
R\$ 239.324,05	0,9823815	R\$ 235.107,52

7.3 - - VALOR FINAL : TERRENO + BENFEITORIAS

Terreno	R\$ 17.837,00
Benfeitorias	R\$ 235.107,52
Total =	R\$ 252.944,52

Valor Final (Terreno + Benfeitorias) = R\$ 252.944,52 (Duzentos e cinquenta e dois mil e novecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos).

O VALOR DO ALUGUEL APURADO - R\$ 1.517,66 (Hum mil e quinhentos e dezeseite reais e sessenta e seis centavos) equivalente a 0,60% do valor do imóvel .

8.0 - CONSIDERAÇÕES

Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer onus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização.

Fica a cargo do órgão solicitante a averiguação ou solicitação ao proprietário dos seguintes documentos: Projeto Aprovado, Certidão de Habite-se, Certificado de Bombeiros (CBMERJ) e IPTU.

Para uso interno e exclusivamente para avaliação de imóvel com fins de locação.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Anexos:	Grau de Fundamentação	doc. anexado
	Amostras de terreno	doc. anexado
	Vistoria / Memorial Descritivo	doc. anexado
	Relatorio fotografico	doc. anexado
	CUB - Abril de 2025.	doc. anexado
	Tabela de Distribuição de Student	doc. anexado
	Tabela de Criterio de Chauvenet	doc. anexado
	Tabela de Hoss - Heidecke	doc. anexado
	Tabela G. B. Dei Vegni-Neri	doc. anexado
	Projeto de Arquitetura	doc. anexado

Rodrigo Golosov Alvarez Melon
Engenheiro Civil
Matrícula PMM - 9516



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA CESSÃO DE USO

Endereço: Av. Jose Passos de Souza Junior (Quiosques da Praia do Pecado) - Bairro Lagoa - Macaé - RJ
Proprietário(s): Prefeitura Municipal de Macaé
Avaliador: Engenheiro Civil - Rodrigo Golosov Alvarez Melon
Solicitante: Secretaria Municipal Adjunta de Patrimônio - Secretaria Municipal de Administração



Laudo de Avaliação

1 - OBJETIVO:

Este laudo tem por objetivo apresentar o valor de mercado para cessão de uso situado à Av. Jose Passos de Souza Junior (Quiosques da Praia do Pecado) - Bairro Lagoa, na cidade de Macaé/RJ.

2 - DATA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Este laudo de avaliação do imóvel foi realizado no dia 17 de Dezembro de 2024.

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da avaliação é uma prédio comercial de 1 (um) pavimentos com área construída de 37,98 m² e porão de 7,50 m², e area do terreno de 66,75 m². Totalizando 3 (tres) Quiosques.

4 - NIVEL DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi feita em conformidade com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2, da ABNT, tendo atingido o **Grau de Precisão III** e **Grau de Fundamentação II**.

5 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÕES UTILIZADOS:

Através de pesquisas feitas em anúncios de classificados de jornais, utilizou-se o método comparativo de dados de mercado e evolutivo, sendo que:

- a - Terreno avaliado através de pesquisa de mercado realizada a partir dos meses Novembro de 2024 no site www.vivareal.com.br e outros.
- b - As benfeitorias existentes no terreno foram avaliadas através da tabela CUB-RJ.

6 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO E BENFEITORIAS:

Através de pesquisa em sites foram encontrados imóveis que pudessem servir de elementos. Encontrei terrenos em bairros próximos ao imóvel avaliando e que servem como amostragem. Avaliarei as benfeitorias existentes pela tabela CUB-RJ.

6.1 - PESQUISA:

Elemento 01

Site: www.vivareal.com.br

Terreno nos Cavaleiros, Macaé - RJ

Área do terreno = 360,00 m²

Valor do terreno = R\$ 1.250.000,00

Valor por m² = R\$ 3.472,23 /m²

Elemento 02

Site: www.vivareal.com.br

Terreno nos Cavaleiros, Macaé - RJ

Área do terreno = 467,00 m²

Valor do terreno = R\$ 1.300.000,00

Valor por m² = R\$ 2.783,72 /m²

Elemento 03

Site: www.vivareal.com.br

Terreno no Cavaleiros, Macaé - RJ

Área do terreno = 360,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 1.600.000,00

Valor por m² = R\$ 4.444,45 / m²

Elemento 04

Site: www.vivareal.com.br

Terreno no Cavaleiros, Macaé - RJ

Área do terreno = 660,00 m²

Valor do Terreno = R\$ 3.800.000,00

Valor por m² = R\$ 5.757,57 / m²



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Elemento 05

Site: www.vivareal.com.br
Terreno no Cavaleiros, Macaé - RJ
Área do terreno = 680,00m²
Valor do Terreno = R\$ 2.000.000,00
Valor por m² = R\$ 2.941,17 / m²

Elemento 06

Site: www.vivareal.com.br
Terreno no Cavaleiros, Macaé - RJ
Área do terreno = 360,00m²
Valor do Terreno = R\$ 1.500.000,00
Valor por m² = R\$ 4.166,66 / m²

Elemento 07

Site: www.vivareal.com.br
Terreno no Cavaleiros, Macaé - RJ
Área do terreno = 466,00m²
Valor do Terreno = R\$ 2.000.000,00
Valor por m² = R\$ 4.291,84 / m²

Elemento 08

Site: www.vivareal.com.br
Terreno no Cavaleiros, Macaé - RJ
Área do terreno = 460,00m²
Valor do Terreno = R\$ 3.200.000,00
Valor por m² = R\$ 6.956,52 / m²

Elemento 09

Site: www.vivareal.com.br
Terreno na Praia do Pecado, Macaé - RJ
Área do terreno = 250,00m²
Valor do Terreno = R\$ 1.200.000,00
Valor por m² = R\$ 4.800,00 / m²

Elemento 10

Site: www.vivareal.com.br
Terreno na Praia do Pecado, Macaé - RJ
Área do terreno = 475,00m²
Valor do Terreno = R\$ 2.000.000,00
Valor por m² = R\$ 4.210,52 / m²

Elemento 11

Site: www.vivareal.com.br
Terreno na Praia do Pecado, Macaé - RJ
Área do terreno = 260,00m²
Valor do Terreno = R\$ 1.200.000,00
Valor por m² = R\$ 4.615,38 / m²

Elemento 12

Site: www.vivareal.com.br
Terreno na Praia do Pecado, Macaé - RJ
Área do terreno = 260,00m²
Valor do Terreno = R\$ 1.300.000,00
Valor por m² = R\$ 5.000,00 / m²



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

6.2- FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO EMPREGADOS

6.2.1 - Fator Área (Fa) - nivela as áreas das amostras com a área do elemento avaliando.

$$Fa = (am/av) ^ n$$

n = 0,25 para diferença até 30%

n = 0,125 para diferença maior 30%

am = área da amostra

av. = área do elemento avaliando

Terreno	Área (m2)	%	am/av.	Fa = 0,25	Fa = 0,125	Fa (calculado)
Avaliando	66,75					
Elemento 1	360,00	439,33%	5,39	x	1,23	1,23
Elemento 2	467,00	599,63%	7,00	x	1,28	1,28
Elemento 3	360,00	439,33%	5,39	x	1,23	1,23
Elemento 4	660,00	888,76%	9,89	x	1,33	1,33
Elemento 5	680,00	918,73%	10,19	x	1,34	1,34
Elemento 6	360,00	439,33%	5,39	x	1,23	1,23
Elemento 7	466,00	598,13%	6,98	x	1,27	1,27
Elemento 8	460,00	589,14%	6,89	x	1,27	1,27
Elemento 9	250,00	274,53%	3,75	x	1,18	1,18
Elemento 10	475,00	611,61%	7,12	x	1,28	1,28
Elemento 11	260,00	289,51%	3,90	x	1,19	1,19
Elemento 12	260,00	289,51%	3,90	x	1,19	1,19

6.2.2 - Fator Oferta (Fo) - resultante de transação imobiliária.

Fo = 1,00, quando a transação já foi realizada.

Fo = 0,90, quando a transação não foi realizada (compra/venda).

Fo = 0,95, quando a transação não foi realizada (locação).

6.2.3 - Fator Topografia (Ft) - resultante geografia do terreno

Ft = 1,00 para terreno plano

Ft = 0,90 para terreno com alicive/declive até 5%

Ft = 0,80 para terreno com alicive/declive até 10%

Ft = 0,70 para terreno com alicive/declive acima de 10%.

6.2.4 - Fator Localização (Fl)

De acordo com a Planta Genérica de Valores do Município, Lei Complementar nº 291/2019, são atribuídos fatores segundo o grau de valorização imobiliária do mercado local. São valores em URM (Unidade de Referência de Macaé) cuja principal função é servir de parâmetro para a arrecadação de impostos municipais ligados a questão imobiliária.

As Comissões de Avaliadores do Município de Macaé passaram a utilizar esta Planta de Valores como referência para vencer a dificuldade de se encontrar no mercado imobiliário, num determinado período temporal, amostras para compor um quadro amostral pertinente com as determinações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2.

O fator de homogeneização da localização será obtido através da comparação entre os valores particulares do imóvel avaliando com os das amostras, a se saber:

$$FL = \frac{\text{Fator do imóvel avaliando}}{\text{Fator da amostra}}$$

O fator de homogeneização da localização igual a unidade demonstra que o imóvel avaliando possui a mesma nobreza da amostra comparativa; inferior a unidade, quando a amostra estiver em local mais valorizado do que o imóvel avaliando e superior a unidade quando a amostra estiver em local menos valorizado do que o avaliando.

Imóvel	Fator de Localização	FL
Avaliando	575,8382	-
Elemento 1	584,6073	0,985



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Elemento 2	672,2984	0,857
Elemento 3	584,6073	0,985
Elemento 4	672,2984	0,857
Elemento 5	672,2984	0,857
Elemento 6	584,6073	0,985
Elemento 7	672,2984	0,857
Elemento 8	672,2984	0,857
Elemento 9	575,8382	1,000
Elemento 10	575,8382	1,000
Elemento 11	575,8382	1,000
Elemento 12	575,8382	1,000

6.2.5 - Fator Superfície e Solo (Fs) - Paradigma do terreno.

Fs = 1,00 terreno seco e firme

Fs = 0,80 superfície úmida

Fs = 0,60 superfície alagadiça

Fs = 0,50 superfície brejosa ou pantanosa

Fs = 0,40 superfície permanentemente alagada

6.3- CÁLCULO DOS VALORES HOMOGENEIZADOS

Terreno avaliando (paradigma) = 66,75 m² (Conforme projeto de arquitetura em anexo)

Elementos	Area (m ²)	R\$	R\$/m ²
Terreno	66,75		
Elemento 1	360,00	R\$ 1.250.000,00	3472,22
Elemento 2	467,00	R\$ 1.300.000,00	2783,73
Elemento 3	360,00	R\$ 1.600.000,00	4444,44
Elemento 4	660,00	R\$ 3.800.000,00	5757,58
Elemento 5	680,00	R\$ 2.000.000,00	2941,18
Elemento 6	360,00	R\$ 1.500.000,00	4166,67
Elemento 7	466,00	R\$ 2.000.000,00	4291,85
Elemento 8	460,00	R\$ 3.200.000,00	6956,52
Elemento 9	250,00	R\$ 1.200.000,00	4800,00
Elemento 10	475,00	R\$ 2.000.000,00	4210,53
Elemento 11	260,00	R\$ 1.200.000,00	4615,38
Elemento 12	260,00	R\$ 1.300.000,00	5000,00
		Media	4.453,34
		Desvio Padrão	1152,72
		Coef de variação	0,25884

Elementos	R\$/m ²	Fator oferta	Fator área	Fator topografia	Fator localização	Fator solo
Elemento 1	3472,22	0,90	1,23	0,90	0,99	1,00
Elemento 2	2783,73	0,90	1,28	0,90	0,86	1,00
Elemento 3	4444,44	0,90	1,23	0,90	0,99	1,00
Elemento 4	5757,58	0,90	1,33	0,90	0,86	1,00
Elemento 5	2941,18	0,90	1,34	0,90	0,86	1,00
Elemento 6	4166,67	0,90	1,23	0,90	0,99	1,00
Elemento 7	4291,85	0,90	1,27	0,90	0,86	1,00
Elemento 8	6956,52	0,90	1,27	0,90	0,86	1,00
Elemento 9	4800,00	0,90	1,18	0,90	1,00	1,00
Elemento 10	4210,53	0,90	1,28	0,90	1,00	1,00
Elemento 11	4615,38	0,90	1,19	0,90	1,00	1,00
Elemento 12	5000,00	0,90	1,19	0,90	1,00	1,00



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Elementos	R\$/m ²	Valor corrigido	
Elemento 1	3472,22	3.419,87	Não ok
Elemento 2	2783,73	2.462,96	Não ok
Elemento 3	4444,44	4.377,44	ok
Elemento 4	5757,58	5.319,24	Não ok
Elemento 5	2941,18	2.727,42	Não ok
Elemento 6	4166,67	4.103,85	ok
Elemento 7	4291,85	3.796,29	ok
Elemento 8	6956,52	6.143,33	Não ok
Elemento 9	4800,00	4.585,77	ok
Elemento 10	4210,53	4.358,65	ok
Elemento 11	4615,38	4.431,07	ok
Elemento 12	5000,00	4.800,32	Não ok
Media		4.210,52	
Desvio Padrão		1027,52	

VL crítico Chauvenet

2,03

Verificação quanto ao Coeficiente de Variação

Elementos	R\$/m ²	Fator oferta	Valor corrigido
Elemento 1	3472,22	0,90	3125,00
Elemento 2	2783,73	0,90	2505,35
Elemento 3	4444,44	0,90	4000,00
Elemento 4	5757,58	0,90	5181,82
Elemento 5	2941,18	0,90	2647,06
Elemento 6	4166,67	0,90	3750,00
Elemento 7	4291,85	0,90	3862,66
Elemento 8	6956,52	0,90	6260,87
Elemento 9	4800,00	0,90	4320,00
Elemento 10	4210,53	0,90	3789,47
Elemento 11	4615,38	0,90	4153,85
Elemento 12	5000,00	0,90	4500,00
Media			4008,01
Desvio Padrão			1037,45
Coef de variação			0,2588

0,2588

<

0,2588

ok

Elementos	R\$/m ²	Fator área	Valor corrigido
Elemento 1	3472,22	1,23	4286,36
Elemento 2	2783,73	1,28	3550,05
Elemento 3	4444,44	1,23	5486,54
Elemento 4	5757,58	1,33	7667,01
Elemento 5	2941,18	1,34	3931,23
Elemento 6	4166,67	1,23	5143,64
Elemento 7	4291,85	1,27	5471,87
Elemento 8	6956,52	1,27	8854,83
Elemento 9	4800,00	1,18	5661,45
Elemento 10	4210,53	1,28	5381,05
Elemento 11	4615,38	1,19	5470,45
Elemento 12	5000,00	1,19	5926,32
Media			5569,23
Desvio Padrão			1476,49
Coef de variação			0,2651

0,2651

<

0,2588

ok



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Elementos	R\$/m ²	Fator topografia	Valor corrigido
Elemento 1	3472,22	0,90	3125,00
Elemento 2	2783,73	0,90	2505,35
Elemento 3	4444,44	0,90	4000,00
Elemento 4	5757,58	0,90	5181,82
Elemento 5	2941,18	0,90	2647,06
Elemento 6	4166,67	0,90	3750,00
Elemento 7	4291,85	0,90	3862,66
Elemento 8	6956,52	0,90	6260,87
Elemento 9	4800,00	0,90	4320,00
Elemento 10	4210,53	0,90	3789,47
Elemento 11	4615,38	0,90	4153,85
Elemento 12	5000,00	0,90	4500,00
		Media	4008,01
		Desvio Padrão	1037,45
		Coef de variação	0,2588

0,2588

<

0,2588

ok

Elementos	R\$/m ²	Fator localização	Valor corrigido
Elemento 1	3472,22	0,99	3420,14
Elemento 2	2783,73	0,86	2384,32
Elemento 3	4444,44	0,99	4377,78
Elemento 4	5757,58	0,86	4931,49
Elemento 5	2941,18	0,86	2519,18
Elemento 6	4166,67	0,99	4104,17
Elemento 7	4291,85	0,86	3676,06
Elemento 8	6956,52	0,86	5958,41
Elemento 9	4800,00	1,00	4800,00
Elemento 10	4210,53	1,00	4210,53
Elemento 11	4615,38	1,00	4615,38
Elemento 12	5000,00	1,00	5000,00
		Media	4166,45
		Desvio Padrão	1037,11
		Coef de variação	0,2489

0,2489

<

0,2588

ok

Elementos	R\$/m ²	Fator solo	Valor corrigido
Elemento 1	3472,22	1,00	3472,22
Elemento 2	2783,73	1,00	2783,73
Elemento 3	4444,44	1,00	4444,44
Elemento 4	5757,58	1,00	5757,58
Elemento 5	2941,18	1,00	2941,18
Elemento 6	4166,67	1,00	4166,67
Elemento 7	4291,85	1,00	4291,85
Elemento 8	6956,52	1,00	6956,52
Elemento 9	4800,00	1,00	4800,00
Elemento 10	4210,53	1,00	4210,53
Elemento 11	4615,38	1,00	4615,38
Elemento 12	5000,00	1,00	5000,00
		Media	4453,34
		Desvio Padrão	1152,72
		Coef de variação	0,2588

0,2588

<

0,2588

ok

Elementos suspeitos:

menor valor 2462,96 (R\$/m²)
maior valor 6143,33 (R\$/m²)



Estado do Rio de Janeiro
 Prefeitura Municipal de Macaé
 Secretaria Municipal de Infraestrutura
 Secretaria Municipal Adjunta de Obras

(menor valor-media)/desvio padrão = 1,70075 < 2,03
 (maior valor - media)/desvio padrão= 1,88105 < 2,03

Limite de confiança = media +/- tc * (dp/n-1^{0,5})

X media = 4.210,52
 dp = 1027,52
 tc = 1,36
 n-1 = 11,00

superior 4.631,86 (R\$/m2)
 inferior 3.789,18 (R\$/m2)
 amplitude 842,68 (R\$/m2) 3 intervalos 280,89 (R\$/m2)

intervalo 1 R\$ 3.789,18 a R\$ 4.070,07 / m2
 Elemento 07 3.796,29 (R\$/m2)

intervalo 2 R\$ 4.070,07 a R\$ 4.350,96 / m2
 Elemento 06 4.103,85 (R\$/m2)

intervalo 3 R\$ 4.350,96 a R\$ 4.631,86 / m2
 Elemento 03 4.377,44 (R\$/m2)
 Elemento 09 4.585,77 (R\$/m2)
 Elemento 10 4.358,65 (R\$/m2)
 Elemento 11 4.431,07 (R\$/m2)

Media Ponderada 4.383,99 (R\$/m2)

Grau de Precisão = Amplitude / Media **20,01%** Grau III

≤ 50%	Grau I
≤ 40%	Grau II
≤ 30%	Grau III

VALOR DO TERRENO

Media Ponderada = 4.383,99 (R\$/m2)
 Area do Terreno = 66,75 m²
VT = R\$ 292.631,37

7.0-ÁREA EQUIVALENTE :

De acordo com a NBR 12721-2005

Prédio / Imóvel :

Area Construída	Área (m2)	Fator Equivalente	Área. Efetiva
Porão	7,50	0,50	3,75
Quiosque	10,89	1,00	10,89
Varandas	27,09	0,75	20,32
Deck	28,77	0,50	14,39
TOTAL			49,34

Total da Area Equivalente será 49,34 m2

Vb = A x P x BDI

P = Preço unitário da construção calculado pelo Sindicato da Industria da Construção Civil do Município do Rio de Janeiro, para o mês de referência e de acordo com o padrão construtivo do imóvel.

BDI = Acréscimo percentual para cobrir os custos não previstos de administração, lucro do construtor, ligações, licenças e todos os custos indiretos, somente na parte relativa à construção civil.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

7.1-CALCULO DO VALOR DE BDI

Administração local - administração para execução da obra = 10%

Administração Central - administração de escritório central (rateado entre todas as obras da empresa) = 5%

Projetos - projetos executivos do empreendimento = 4%

Encargos financeiros - correção monetária do capital da empresa aplicado ao contrato = 1%

Impostos = impostos aplicáveis sobre a nota fiscal= 10%

Lucro = lucro do empreendimento = 10%

Total = 40%

$Vb = A \times P \times K$

A = 49,34

P = 2.294,94

BDI = 1,40

CUB-RJ

(Novembro/2024)

Baixo

R-1

Vb = R\$ 158.533,31

7.2-DEPRECIACÃO

Idade aparente do imóvel = 20 anos

Vida útil = 60 anos

Idade percentual = 0,33 33%

Considerado estado de conservação = 3,00 (Pela tabela de depreciação física de Hoss-Heideck) = Reparos simples

Valor residual (Vr) = 0,1650

Entrando na tabela de Hoss-Heideck , teremos a depreciação física = 36,80%

$K = (1 - Vr) \times \text{valor tabelado}$

k= 0,30728

Depreciação = $(1 - k)$ 0,69272

Vb
(Valor de benfeitoria)

R\$ 158.533,31

Taxa de
Depreciação

0,69272

Valor final da
construção

R\$ 109.819,19

7.3- - VALOR FINAL : TERRENO + BENFEITORIAS

Terreno

R\$ 292.631,37

Benfeitorias

R\$ 109.819,19

Total =

R\$ 402.450,56

Valor Final de 1 (um) Quiosque (Terreno + Benfeitorias) = R\$ 402.450,56 (Quatrocentos e dois mil e quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e seis reais).

O VALOR DO ALUGUEL APURADO para 1 (um) Quiosque - R\$ 2.414,70 (Dois mil e quatrocentos e quatorze reais e setenta centavos) equivalente a 0,60% do valor do imóvel .

8.0 - CONSIDERAÇÕES

Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer onus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização.

Fica a cargo do órgão solicitante a averiguação ou solicitação ao proprietário dos seguintes documentos: Projeto Aprovado, Certidão de Habite-se, Certificado de Bombeiros (CBMERJ) e IPTU.

Para uso interno e exclusivamente para avaliação de imóvel.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Macaé
Secretaria Municipal de Infraestrutura
Secretaria Municipal Adjunta de Obras

Anexos:

- Grau de Fundamentação
- Amostras de Terreno
- CUB - Novembro de 2024.
- Laudo de Vistoria
- Relatório Fotografico
- Tabela de Distribuição de Student
- Tabela de Criterio de Chauvenet
- Tabela de Hoss - Heidecke
- Tabela G. B. Dei Vegni-Neri
- Projeto de Arquitetura

Rodrigo Golosov Alvarez Melon
Engenheiro Civil
Matrícula PMM - 9516