



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 013795/2026

ITEM	ÍNDICE CONTEÚDO	PÁGINA
01	PREAMBULO	02
02	DO OBJETO	02
03	DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	02
04	DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS	03
05	DA SELEÇÃO DAS PROPOSTAS	04
06	DAS CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO	04
07	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	05
08	DOS ANEXOS	06
09	DO FORO	06
	ANEXOS	
I	ESTUDO TECNICO PRELIMINAR	07
II	MODELO DE PROPOSTA	21
III	MINUTA DE CONTRATO	22

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

1. PREAMBULO

O Município de Macaé, através da Secretaria Executiva de Licitações, Contratos e Parcerias, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Chamamento Público para **prospecção de interessados para locação de imóvel para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Acessibilidade e Economia Solidária**, de acordo com as especificações contidas neste Edital e seus anexos.

1.1. Data limite para recebimento das propostas: 03/06/2026 - 23h59min.

1.2. A análise da proposta será publicada no Diário Oficial do Município, bem como estará disponível para consulta no Portal da Transparência do Município de Macaé.

1.3. Local: Portal do Município de Macaé: www.macaerj.gov.br/transparencia/contratacoes/licitacoespesquisa ou Portal de Compras do Governo Federal: www.compras.gov.br

1.4. **UASG: 985847**

1.5. **NÚMERO NO COMPRAS: 299/2026**

2. DO OBJETO

2.1. O objeto deste chamamento público é a **prospecção de 01 (um) imóvel residencial para atender à necessidade de disponibilização de imóvel adequado para a instalação e funcionamento de Residência Inclusiva, serviço socioassistencial de acolhimento institucional destinado a jovens e adultos com deficiência, em situação de dependência, cujos vínculos familiares encontram-se fragilizados ou rompidos, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Acessibilidade e Economia Solidária**, conforme condições e especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar - Anexo I deste Edital.

2.2. O prazo de vigência da contratação será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da assinatura do contrato.

2.3. A justificativa para a contratação encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar - Anexo I deste Edital.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar do presente Chamamento Público pessoas físicas e jurídicas.

3.2. Não poderão participar do presente chamamento público:

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

3.2.1.1. O impedimento será também aplicado ao proponente 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 proponente.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

3.2.2. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

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

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. Será considerado comportamento inidôneo, o comparecimento no presente Chamamento Público que esteja enquadrado nas hipóteses dos impedimentos e vedações aqui elencados.

4. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

4.1. As propostas deverão ser apresentadas conforme modelo do Anexo II deste Edital, com validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias, contados da sua apresentação.

4.2. Os proponentes deverão apresentar, juntamente com a proposta, os seguintes documentos:

4.2.1. Documentação relativa ao imóvel e sua titularidade;

4.2.2. Memorial descritivo do imóvel, de acordo com as especificações mínimas contidas no Estudo Técnico Preliminar, Anexo I deste Edital, contendo:

4.2.2.1. Área construída;

4.2.2.2. Endereço;

4.2.2.3. Instalações existentes, com as respectivas medidas;

4.2.2.4. Fotos das áreas interna e externa;

4.2.2.5. Identificação do proprietário, representante legal ou seu procurador, se for o caso;

4.2.3. Cópia do CPF ou CNPJ do proprietário, representante legal ou seu procurador, conforme o caso;

4.2.4. Convenção e instituição de condomínio, com especificação de valor e serviços inclusos.

4.3. As propostas e toda documentação deverão ser encaminhadas para a Coordenadoria Geral de Licitações, exclusivamente por e-mail, no endereço licitacao@macae.rj.gov.br, até a data limite prevista no item 1.1 deste Edital.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

4.4. O e-mail por meio do qual as propostas e documentação forem encaminhadas deverá conter o nome do interessado como assunto e a documentação deverá ser enviada como anexo.

4.5. As propostas deverão ser, preferencialmente, digitadas, apresentadas de forma legível, sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas que possam comprometer a sua interpretação.

5. DA SELEÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. A seleção das propostas será feita levando em consideração as especificações mínimas exigidas do imóvel e o preço da proposta, em conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica, nos termos deste Edital e do Estudo Técnico Preliminar – Anexo I.

5.2. A análise e classificação das propostas recebidas serão feitas por Comissão Especial, composta por servidores do órgão solicitante.

5.2.1. A comissão poderá realizar diligência no imóvel, caso haja dúvidas nas informações prestadas pelos proponentes.

5.2.2. Em caso de questionamentos de ordem técnica, a comissão poderá solicitar o assessoramento de servidores dos quadros da Secretaria Executiva de Obras.

5.3. A classificação das propostas levará em consideração os critérios de conveniência e oportunidade, a finalidade do imóvel e o valor da proposta.

5.4. Serão desclassificadas as propostas que:

5.4.1. Não possuírem os requisitos previstos nos subitens 4.1 e 4.3 do Estudo Técnico Preliminar – Anexo I deste Edital;

5.4.2. Não apresentarem a documentação exigida neste Edital.

5.5. O resultado será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no sítio eletrônico do Município de Macaé e no Diário Oficial do Município.

6. DAS CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO

6.1. Caso haja apenas um imóvel que atenda às condições estabelecidas neste Edital, o Órgão solicitante poderá proceder aos trâmites para a contratação direta, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.1.1. No caso de o presente chamamento demonstrar haver mais de um imóvel que atenda às necessidades do Órgão solicitante, deverá ser realizado processo licitatório específico.

6.2. A contratação será precedida de avaliação do imóvel, a ser realizada pela Secretaria Executiva de Obras.

6.3. O proponente será convocado para apresentação dos seguintes documentos:

6.3.1. Habite-se da área total de construção do imóvel;

6.3.2. Certidão atualizada da matrícula no registro de imóveis e documento de posse regular, se for o caso;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

6.3.3. Documento de identidade e comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF, no caso de locador pessoa física;

6.3.4. Contrato social e comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ, no caso de locador pessoa jurídica;

6.3.5. Documento de identidade e comprovante de inscrição e situação cadastral no CPF do representante legal, quando for o caso;

6.3.6. Contrato entre proprietário, administradora ou imobiliária, quando for o caso;

6.3.7. Contrato social da imobiliária, quando for o caso;

6.3.8. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

6.3.9. Certidão de regularidade com a Fazenda Federal;

6.3.10. Certidão de regularidade do imóvel com a Fazenda Municipal;

6.3.11. Comprovação de regularidade com as concessionárias de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto e outras taxas legalmente impostas ao imóvel que possam interferir na locação; e

6.3.12. Concordância do proponente acerca do valor do laudo de avaliação do imóvel.

6.4. É de responsabilidade do locatário, por intermédio do Órgão ou ente responsável pela contratação, a obtenção de licenças, alvarás e autorizações relativas ao uso e destinação do imóvel, quando necessárias.

6.5. O valor do aluguel avençado terá por base o laudo de avaliação, com vigência a partir do recebimento do imóvel, podendo ser reajustado anualmente, de acordo com a variação do IGPM/FGV.

6.6. A locação reger-se-á pelas Leis Federais nº 8.245/91, 14.133/2021 e suas alterações.

6.7. A minuta de contrato consta no ANEXO III deste Edital.

7. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. O presente chamamento público constitui tão somente instrumento de prospecção de imóveis para locação no mercado e não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

7.2. A publicidade do presente Edital 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, bem como de seu extrato no Diário Oficial do Município.

7.3. Maiores informações poderão ser obtidas por meio dos seguintes canais: Telefone (22) 2791-9008 – ramal 1017 ou e-mail: licitacao@macae.rj.gov.br.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

8. DOS ANEXOS

8.1. Constituem anexos deste Edital:

8.1.1. Anexo I - Estudo Técnico Preliminar;

8.1.2. Anexo II - Modelo de Proposta;

8.1.3. Anexo III - Minuta de Contrato.

9. DO FORO

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

Macaé, 21 de maio de 2026.

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

ANEXO I ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar visa fornecer as especificações que deverão subsidiar Chamamento Público, que tem como objeto a prospecção do mercado de imóveis, para atender à necessidade de disponibilização de imóvel adequado para a instalação e funcionamento de Residência Inclusiva, serviço socioassistencial de acolhimento institucional destinado a jovens e adultos com deficiência, em situação de dependência, cujos vínculos familiares encontram-se fragilizados ou rompidos, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Acessibilidade e Economia Solidária

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A demanda consiste na **NECESSIDADE** de disponibilização de imóvel adequado para a instalação e funcionamento de Residência Inclusiva, serviço socioassistencial de acolhimento institucional destinado a jovens e adultos com deficiência, em situação de dependência, cujos vínculos familiares encontram-se fragilizados ou rompidos.

Tal demanda decorre da obrigação do Município de garantir a oferta de serviços de proteção social especial de alta complexidade no âmbito do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, assegurando acolhimento em ambiente residencial adaptado, com condições adequadas de habitabilidade, acessibilidade e convivência comunitária para pessoas com deficiência que não dispõem de suporte familiar suficiente para sua permanência no domicílio de origem.

A necessidade da contratação também se insere no contexto do Procedimento Administrativo n.º 05.22.0014.0005782/2023-35, instaurado pela 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Núcleo Macaé, destinado a apurar a inexistência do serviço de Residência Inclusiva no Município e a consequente existência de demanda reprimida por esse tipo de acolhimento institucional. No curso do referido procedimento, foram identificadas situações concretas de pessoas com deficiência em condição de vulnerabilidade social e sem retaguarda familiar adequada, evidenciando a necessidade de estruturação do serviço específico no âmbito da política municipal de assistência social.

Além disso, o Ministério Público consignou que a ausência do equipamento adequado vem ocasionando acolhimento inadequado de pessoas com deficiência em estruturas que não correspondem à tipificação socioassistencial, como instituições voltadas a outras finalidades, a exemplo da Pousada da Cidadania, residências terapêuticas ou outras unidades não estruturadas para o atendimento desse público específico.

No âmbito do referido procedimento, o órgão ministerial requisitou expressamente que o Município apresente cronograma contendo prazo para locação de imóvel adequado, estruturação de recursos humanos e efetivo funcionamento da Residência Inclusiva, como medida necessária à implementação do serviço e à superação da lacuna assistencial atualmente existente.

A contratação busca, portanto, suprir a ausência de imóvel público disponível que atenda às especificações necessárias para a implementação do serviço, bem como

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

viabilizar o cumprimento das determinações e recomendações ministeriais, assegurando a continuidade e ampliação da política pública de acolhimento institucional voltada às pessoas com deficiência em situação de vulnerabilidade, em conformidade com as diretrizes do SUAS e com a legislação de proteção e inclusão da pessoa com deficiência.

2.2. **JUSTIFICA-SE** a presente contratação pela necessidade de viabilizar a implantação do serviço de Residência Inclusiva no Município, destinado ao acolhimento institucional de jovens e adultos com deficiência em situação de dependência e com vínculos familiares fragilizados ou rompidos, garantindo-lhes proteção integral, dignidade e condições adequadas de convivência comunitária.

A Residência Inclusiva constitui serviço tipificado no âmbito da Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, voltado a assegurar moradia assistida em ambiente residencial adaptado, com acompanhamento por equipe técnica e oferta de suporte necessário à autonomia e inclusão social dos usuários. Trata-se, portanto, de equipamento essencial à efetivação da política pública de assistência social voltada às pessoas com deficiência em situação de vulnerabilidade.

No contexto municipal, verifica-se atualmente a inexistência de equipamento específico destinado à oferta desse serviço, o que tem ocasionado o acolhimento inadequado de pessoas com deficiência em unidades que não correspondem à tipificação socioassistencial prevista nas normativas do SUAS, como equipamentos destinados a outras finalidades assistenciais. Tal situação evidencia a necessidade de estruturação de espaço adequado para atendimento desse público, em conformidade com os parâmetros técnicos, normativos e de acessibilidade exigidos para o funcionamento do serviço.

2.3. Da natureza **CONTINUADA** da locação: A despesa decorrente da locação do imóvel possui natureza continuada, uma vez que se destina à manutenção permanente de um serviço público essencial e de caráter ininterrupto, cuja interrupção comprometeria a execução das políticas públicas municipais voltadas à proteção social.

2.3.1. Da **VIGÊNCIA CONTRATUAL**: o contrato administrativo decorrente da presente locação será de 24 (vinte e quatro) meses, podendo este ser prorrogado nos moldes do art. 7º, inciso II, alínea “d” do Decreto Municipal nº 044/2021.

2.4. Tem-se como **OBJETIVO** com a implantação da Residência Inclusiva, espera-se alcançar os seguintes resultados no âmbito da Política de Assistência Social:

Resultados para os usuários

- Garantia de acolhimento institucional em ambiente adequado, acessível e com características de moradia;
- Promoção da proteção integral, assegurando segurança, cuidados pessoais e acompanhamento contínuo;
- Desenvolvimento e fortalecimento da autonomia, ainda que com suporte;
- Estímulo à convivência comunitária e social, reduzindo o isolamento;
- Respeito à individualidade, dignidade e direitos das pessoas com deficiência;
- Redução de situações de negligência, abandono e institucionalização

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

inadequada.

Resultados para a rede socioassistencial

- Ampliação da oferta de serviços da Proteção Social Especial de Alta Complexidade no município;
- Organização do fluxo de atendimento, evitando permanência de usuários em equipamentos incompatíveis;
- Fortalecimento da articulação intersetorial (saúde, educação, trabalho e renda);
- Qualificação da rede de atendimento, com foco na atenção humanizada e especializada.

Resultados para a gestão pública

- Cumprimento das normativas do SUAS e da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais;
- Redução de demandas judiciais relacionadas à ausência de acolhimento adequado;
- Otimização dos recursos públicos por meio de serviço estruturado e planejado;
- Fortalecimento das políticas públicas voltadas à pessoa com deficiência.

Impactos sociais esperados

- Promoção da inclusão social e cidadania;
- Redução das vulnerabilidades sociais;
- Melhoria da qualidade de vida dos usuários;
- Fortalecimento do princípio da dignidade da pessoa humana;
- Consolidação de práticas de cuidado em ambiente comunitário, substituindo modelos segregadores.

3. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual, conforme regulamentado através dos arts. 2º e 3º, Lei Municipal nº 4960/2022, art. 1º a 10, Decreto nº 026/2023, alterado pelo Decreto 018/2024.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação para locação de imóvel deverá observar critérios técnicos, legais e funcionais que assegurem a adequação do espaço à finalidade pública pretendida, garantindo condições de habitabilidade, acessibilidade, segurança e atendimento às normativas do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

4.1.1. Condições estruturais e de habitabilidade:

- O imóvel deverá apresentar boas condições de uso, com estrutura física íntegra, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Ambientes com ventilação e iluminação natural adequadas;
- Ausência de infiltrações, rachaduras estruturais ou quaisquer comprometimentos que inviabilizem sua utilização;
- Condições sanitárias adequadas, conforme normas vigentes.

4.1.1.a - Especificações mínimas:

- Quarto 1: 19,70 m²
- Quarto 2: 19,70 m²
- Quarto 3: 15,84 m²
- Quarto 4: 15,84 m²
- Quarto do cuidador: 9,00 m²
- Sala de estar: 32,86 m²
- Sala de refeições: 34,06 m²

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

- Cozinha: 14,60 m²
- Coordenação: 15,75 m²
- Circulação: 17,92 m²
- Banheiros PCD/PPD: entre 5,28 m² e 5,86 m²
- Área de serviço: 6,21 m²
- Varanda: 9,48 m²

4.1.2. Adequação à finalidade do serviço:

- O imóvel deverá possuir configuração compatível com serviço de acolhimento institucional, com características residenciais;
- Quantidade de cômodos compatível com a capacidade de até 10 usuários, incluindo dormitórios, sala de convivência, cozinha, banheiros e área de serviço;
- Possibilidade de organização dos espaços de forma a garantir privacidade, convivência e atendimento individualizado.

4.1.3. Acessibilidade:

- O imóvel deverá estar adaptado ou passível de adaptação para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Portas, corredores e acessos compatíveis com circulação segura;
- Banheiro adaptado ou com viabilidade técnica para adaptação;
- Possibilidade de instalação de equipamentos de acessibilidade (barras de apoio, rampas, entre outros).

4.1.4. Localização:

- Situado em área urbana, com acesso a serviços públicos essenciais (saúde, transporte, assistência social e comércio);
- Inserido em território que favoreça a convivência comunitária e a inclusão social dos usuários;
- Local seguro, não situado em área de risco, insalubre ou de difícil acesso.

4.1.5. Requisitos legais e documentais

- Comprovação de propriedade do imóvel ou legitimidade para locação;
- Apresentação de matrícula atualizada do imóvel;
- Certidões negativas de débitos municipais (IPTU e taxas);
- Regularidade do imóvel perante a legislação urbanística e edilícia;
- Ausência de impedimentos jurídicos que inviabilizem a contratação.

4.1.6. Requisitos contratuais

- Disponibilidade do imóvel para locação imediata após assinatura do contrato;
- Prazo de locação compatível com a natureza continuada do serviço (mínimo de 24 meses, prorrogável);
- Possibilidade de realização de adaptações necessárias para funcionamento da Residência Inclusiva, mediante autorização do proprietário;
- Responsabilidade pelas manutenções estruturais a cargo do locador, conforme legislação vigente;
- Definição clara das responsabilidades quanto a encargos (IPTU, taxas, consumo de água, energia, entre outros).

4.2. A LOCAÇÃO DE IMÓVEL que se pretende contratar é de natureza comum, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no edital,

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

sendo a contratação viabilizada através de CONTRATAÇÃO DIRETA, precedida de chamamento público que tem por objetivo a prospecção de mercado.

4.3. Nos moldes do designado no art. 4º do Decreto nº 044/2021, trazemos no presente as seguintes informações:

I - quantidade de servidores e colaboradores usuários regulares do imóvel: 01 Coordenador, 01 Assistente Social, 01 Psicólogo, 01 Terapeuta Ocupacional e 04 Cuidadores por dia atendendo a 10 acolhidos.

II - média diária de atendimentos: capacidade de atendimento de até 10 (dez) usuários simultaneamente.

III - espaços mínimos de trabalho: 05 dormitórios no mínimo, 01 sala de equipe técnica, sala de convivência, cozinha, sala de jantar, banheiros e área de serviço

IV - região ou bairro de localização desejável: bairro residencial, em área urbana, local seguro, não situado em área de risco, insalubre ou de difícil acesso.

V - medidas de acessibilidade: O imóvel deverá estar adaptado ou passível de adaptação para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Banheiro adaptado ou com viabilidade técnica para adaptação. Possibilidade de instalação de equipamentos de acessibilidade.

VI - modelo de locação pretendido: O imóvel deverá possuir configuração compatível com serviço de acolhimento institucional, com características residenciais. Quantidade de cômodos compatível com a capacidade de até 10 usuários, incluindo dormitórios, sala de convivência, cozinha, banheiros e área de serviço. Possibilidade de organização dos espaços de forma a garantir privacidade, convivência e atendimento individualizado. As especificações mínimas do imóvel serão:

- Quarto 1: 19,70 m²
- Quarto 2: 19,70 m²
- Quarto 3: 15,84 m²
- Quarto 4: 15,84 m²
- Quarto do cuidador: 9,00 m²
- Sala de estar: 32,86 m²
- Sala de refeições: 34,06 m²
- Cozinha: 14,60 m²
- Coordenação: 15,75 m²
- Circulação: 17,92 m²
- Banheiros PCD/PPD: entre 5,28 m² e 5,86 m²
- Área de serviço: 6,21 m²
- Varanda: 9,48 m²

4.4. A solução adotada neste documento deve se orientar e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- Decreto Municipal nº 044/2021

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

5.1. Locação de 01 (um) imóvel para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Acessibilidade, visando a instalação e funcionamento de Residência Inclusiva, serviço socioassistencial de acolhimento institucional destinado a jovens e adultos com deficiência, em situação de dependência, cujos vínculos familiares encontram-se fragilizados ou rompidos

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. O presente estudo tem por objetivo identificar e avaliar as soluções possíveis para a instalação e funcionamento da Residência Inclusiva, serviço socioassistencial de acolhimento institucional destinado a jovens e adultos com deficiência, em situação de dependência e com vínculos familiares fragilizados ou rompidos, considerando os custos, prazos, condições técnicas e a viabilidade de cada alternativa, de modo a embasar a definição da solução mais vantajosa para a Administração Pública.

Foram analisadas as seguintes alternativas:

6.1.1. SOLUÇÃO 01: Utilização de imóvel público existente

Foi realizada consulta aos setores competentes da Administração Municipal, especialmente à área responsável pelo patrimônio público, com o objetivo de identificar a existência de imóveis públicos municipais ociosos ou subutilizados que pudessem ser adaptados para instalação da Residência Inclusiva.

Contudo, não foram identificados imóveis públicos disponíveis que atendessem aos requisitos mínimos necessários ao funcionamento do serviço, especialmente no que se refere a:

- adequação às normas de acessibilidade aplicáveis às pessoas com deficiência, especialmente a ABNT NBR 9050;
- configuração residencial compatível com a proposta de moradia assistida prevista na Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais;
- disponibilidade de dormitórios, áreas de convivência, banheiros adaptados e espaços destinados à equipe técnica;
- localização que permita integração comunitária e acesso facilitado à rede de serviços públicos.

Conclusão: Alternativa inviável, em razão da inexistência de imóvel público apto e da necessidade de investimentos elevados para eventual reforma ou adaptação, além do prazo incompatível com a urgência de implantação do serviço.

6.1.2. SOLUÇÃO 02: Construção ou aquisição de imóvel próprio

A construção ou aquisição de imóvel próprio para instalação da Residência Inclusiva constitui alternativa estrutural de longo prazo, que demandaria elevado investimento público inicial, além da realização de procedimentos administrativos complexos, incluindo elaboração de projetos, licenciamento, processo licitatório para obras e posterior execução.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

Além disso, tal solução não atende à urgência da demanda atualmente existente no Município, especialmente diante da necessidade de implementação célere do serviço para atendimento da população com deficiência em situação de vulnerabilidade social e da necessidade de adequação da rede socioassistencial às normativas do SUAS.

Conclusão: Alternativa não recomendada neste momento, em razão do elevado custo inicial, da complexidade administrativa e do prazo de implementação incompatível com a necessidade imediata de implantação do serviço.

6.1.3. SOLUÇÃO 03: Compartilhamento de espaço com outra unidade pública

Também foi avaliada a possibilidade de compartilhamento de espaço físico com outros equipamentos públicos da rede socioassistencial ou de saúde existentes no Município.

Entretanto, verificou-se que as unidades atualmente em funcionamento encontram-se operando próximas ao limite de sua capacidade física e funcional, não sendo possível absorver a estrutura necessária para funcionamento da Residência Inclusiva sem prejuízo às atividades já desempenhadas.

Ademais, a lógica de funcionamento da Residência Inclusiva pressupõe ambiente residencial autônomo e adaptado, destinado à moradia assistida, o que se mostra incompatível com a utilização de espaços compartilhados com outros serviços públicos.

Conclusão: Alternativa inviável, por comprometer a qualidade do serviço, a privacidade dos usuários e a adequação do equipamento às diretrizes da Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais.

6.1.4. SOLUÇÃO 04: Locação de imóvel residencial particular

A locação de imóvel particular apresenta-se como a alternativa mais viável e imediata para a implantação da Residência Inclusiva, considerando:

- a inexistência de imóvel público adequado;
- a necessidade de início célere do funcionamento do serviço;
- a disponibilidade de imóveis residenciais no mercado local com características compatíveis com o modelo de moradia assistida;
- a possibilidade de adaptação do espaço às exigências de acessibilidade e às necessidades do público atendido;
- o menor custo e menor prazo de implementação quando comparado à construção ou aquisição de imóvel próprio.

Além disso, por tratar-se de serviço público essencial de caráter continuado, a locação permite maior flexibilidade administrativa e viabiliza a rápida implantação do equipamento, assegurando atendimento imediato à demanda existente no Município.

Conclusão: Alternativa recomendada, por apresentar melhor relação custo-benefício, maior celeridade de implantação e adequação técnica ao objeto da contratação.

6.2. Dentre as soluções apresentadas, a que melhor atende às necessidades da contratação é a SOLUÇÃO 04 – locação de imóvel residencial particular, pelos

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

seguintes fundamentos:

6.2.1. Vantajosidade técnica: Sob o aspecto técnico, a solução mostra-se vantajosa por assegurar a imediata disponibilização de espaço físico apto ao funcionamento da Residência Inclusiva, sem necessidade de obras estruturais complexas.

O imóvel residencial, por sua própria natureza, apresenta ambientes internos compartimentados — como dormitórios, banheiros, cozinha e áreas de convivência — que se adequam ao modelo de moradia assistida previsto para o serviço, proporcionando ambiente acolhedor, humanizado e compatível com as necessidades dos usuários.

Além disso, a utilização de imóvel localizado em área urbana consolidada favorece a integração comunitária das pessoas acolhidas e facilita o acesso aos serviços da rede pública de saúde, assistência social, transporte e demais políticas públicas.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

6.2.2. Vantajosidade econômica: Sob o aspecto econômico, a locação de imóvel mostra-se mais vantajosa que a aquisição ou construção de imóvel próprio, uma vez que demanda menor investimento inicial e permite a implantação imediata do serviço, garantindo a oferta do atendimento sem comprometer significativamente o orçamento público.

Adicionalmente, o modelo de locação evita despesas elevadas relacionadas à construção, aquisição ou manutenção permanente de imóvel próprio, conferindo maior flexibilidade administrativa e previsibilidade orçamentária à Administração Pública.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. A contratação da locação do imóvel será precedida de chamamento público, conforme determina o art. 4º do Decreto Municipal nº 044/2021, que estabelece que a escolha do imóvel a ser locado pela Administração deverá ser realizada mediante procedimento público de seleção, assegurando ampla divulgação, transparência e isonomia entre os interessados.

Nesse sentido, o chamamento público permitirá que proprietários e imobiliárias apresentem propostas de imóveis disponíveis que atendam às especificações técnicas definidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Acessibilidade, possibilitando a avaliação comparativa de condições estruturais, localização e valores ofertados.

7.2. Conforme o disposto no art. 7º, inciso II, alínea “e”, do mesmo Decreto, a contratação dependerá de avaliação prévia do imóvel, a ser realizada por profissional habilitado, com a finalidade de verificar a compatibilidade do valor mensal de locação com o preço de mercado e atestação da adequação do bem ao uso pretendido.

A avaliação técnica, portanto, terá por objetivo:

- Comprovar a razoabilidade do valor locatício em relação ao mercado imobiliário local;
- Garantir a vantajosidade econômica da contratação para a Administração;
- Certificar que o imóvel atende aos requisitos funcionais, estruturais e legais necessários ao funcionamento do objeto pretendido.

Somente após a conclusão da fase de chamamento público e da emissão do laudo de avaliação prévia, será possível proceder à formalização da contratação, observando-se integralmente os princípios da legalidade, impessoalidade, eficiência e economicidade previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. Locação de imóvel residencial particular com espaço físico com dimensões, estrutura e localização suficientes para a instalação e funcionamento de Residência Inclusiva, serviço socioassistencial de acolhimento institucional destinado a jovens e adultos com deficiência em situação de dependência, com vínculos familiares fragilizados ou rompidos, no âmbito da política de proteção social especial de alta complexidade do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

O imóvel deverá apresentar condições estruturais compatíveis com o modelo de moradia assistida, contemplando dormitórios, áreas de convivência, cozinha, banheiros adaptados e demais ambientes necessários ao funcionamento da unidade, observadas as normas de acessibilidade, segurança e habitabilidade aplicáveis ao atendimento de pessoas com deficiência.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

8.1.1. Procedimento de seleção do imóvel

Em atendimento ao disposto no art. 4º do Decreto Municipal nº 044/2021, a locação será precedida de chamamento público, instrumento que assegurará ampla publicidade e transparência no processo de escolha do imóvel a ser locado.

O chamamento público permitirá que proprietários e imobiliárias interessados apresentem propostas de imóveis disponíveis, as quais serão analisadas à luz das especificações técnicas e funcionais definidas pela Secretaria demandante, especialmente no que tange a:

- localização adequada e integração com a rede urbana de serviços públicos;
- área útil suficiente para acomodação dos usuários e da equipe técnica;
- adequação às normas de acessibilidade, especialmente a ABNT NBR 9050;
- condições estruturais, sanitárias e de segurança compatíveis com o funcionamento de unidade residencial assistida.

Esse procedimento garante isonomia entre os ofertantes, competitividade entre propostas e fundamentação objetiva na escolha do imóvel mais vantajoso para o Município, em conformidade com os princípios da publicidade, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

8.1.2. Avaliação prévia e verificação de vantajosidade

Em observância ao art. 7º, inciso II, alínea “d”, do Decreto Municipal nº 044/2021, a formalização da contratação estará condicionada à realização de avaliação prévia do imóvel selecionado, a ser executada por profissional ou empresa habilitada, mediante emissão de laudo técnico de avaliação.

Tal avaliação terá por finalidade:

- verificar a adequação física e funcional do imóvel ao uso pretendido para instalação da Residência Inclusiva;
- certificar a regularidade documental e estrutural do bem;
- comprovar a compatibilidade do valor mensal da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local;
- assegurar que a contratação seja realizada em condições economicamente vantajosas para a Administração Pública.

A vantajosidade econômica da locação será demonstrada a partir da comparação entre as cotações obtidas no levantamento de mercado e a avaliação técnica individualizada do imóvel selecionado, assegurando que o valor contratual reflita o preço médio praticado no mercado local.

8.1.3. Natureza e continuidade da despesa

A despesa decorrente da locação do imóvel possui natureza continuada, uma vez que se destina à manutenção de serviço público essencial e permanente, consistente no acolhimento institucional de jovens e adultos com deficiência em situação de dependência e vulnerabilidade social.



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2026

Assim, a continuidade da locação constitui condição indispensável para a regularidade e eficiência da política pública municipal de assistência social, garantindo a oferta do serviço de Residência Inclusiva em

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

conformidade com as diretrizes do SUAS e com as normativas voltadas à proteção e inclusão da pessoa com deficiência.

Por essa razão, a despesa deverá estar prevista em dotação orçamentária própria e específica, assegurando a manutenção do serviço e a estabilidade operacional do equipamento socioassistencial.

8.2. Síntese da solução

Diante do exposto, a solução escolhida consiste em:

- realizar chamamento público para seleção de imóvel adequado às necessidades da Residência Inclusiva, nos termos do art. 4º do Decreto Municipal nº 044/2021;
- proceder à avaliação prévia do imóvel selecionado, conforme previsto no art. 7º, II, “d”, do mesmo decreto;
- formalizar contrato de locação de natureza continuada, com valor compatível com o mercado imobiliário local, fundamentado em laudo de avaliação e levantamento de mercado;
- viabilizar a implantação e funcionamento da Residência Inclusiva, assegurando atendimento adequado às pessoas com deficiência em situação de vulnerabilidade social e fortalecendo a rede municipal de proteção social especial de alta complexidade.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Não se aplica o item em apreço.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Os benefícios diretos pretendidos com a contratação são:

10.1.1. Em termos de economicidade: Os resultados pretendidos em termos de economicidade com a locação do imóvel residencial são voltados à utilização racional dos recursos públicos e à otimização do custo-benefício da contratação, conforme os princípios da Lei nº 14.133/2021 e da boa gestão fiscal.

Com a locação, busca-se alcançar redução significativa dos gastos iniciais, evitando despesas elevadas com obras, reformas estruturais ou aquisição de imóvel próprio. A solução contratual permite a implantação imediata do serviço, eliminando custos indiretos associados à demora na execução de políticas públicas e garantindo o retorno social do investimento em menor tempo.

A previsibilidade do valor mensal fixo, composta por aluguel e encargos controlados, possibilita melhor planejamento orçamentário e estabilidade financeira ao longo da vigência contratual. Além disso, a locação elimina custos de manutenção de patrimônio público e reduz a imobilização de capital, permitindo que os recursos sejam aplicados diretamente na execução das ações finalísticas da Secretaria, como o fortalecimento dos serviços de proteção social.

10.1.2. Em termos de eficiência a contratação contribui para o fortalecimento da rede municipal de proteção social especial de alta complexidade, ampliando a capacidade de atendimento do

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

Município às pessoas com deficiência em situação de dependência e vulnerabilidade social, garantindo acolhimento institucional em ambiente adequado, em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS e com os princípios da dignidade da pessoa humana, da inclusão social e da proteção integral.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- 11.1. Procedimento de seleção do imóvel através de CONTRATAÇÃO DIRETA, precedida de chamamento público
- 11.2. Avaliação prévia e verificação de vantajosidade pelo órgão competente
- 11.3. Procedimento de contratação direta

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1. Não se aplica, na medida em que, de acordo com as dinâmicas contratuais tais condições só poderão ser verificadas após a escolha do imóvel.

13. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

13.1. Por se tratar de uso administrativo de edificação existente, não estão previstas obras de construção civil, ampliação ou intervenções significativas no meio ambiente, de modo que não se identificam impactos ambientais relevantes diretos ou indiretos decorrentes da execução da contratação.

O imóvel a ser locado destinar-se-á exclusivamente à realização de atividades de atendimento técnico, reuniões, acolhimento e apoio administrativo, todas de baixo potencial de impacto ambiental, restritas ao consumo regular de energia elétrica, água e materiais de escritório.

14. CONCLUSÃO

A contratação nos moldes pretendidos é viável.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo, telefone, e-mail), por intermédio de seu representante legal, (NOME DO REPRESENTANTE), portador da carteira de identidade nº (número da carteira de identidade), e do CPF nº (número do CPF), para os fins do Chamamento Público nº 004/2026, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO ANEXO I, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

- Descrever o imóvel, que deve estar de acordo com as especificações mínimas contidas no Estudo Técnico Preliminar, Anexo I deste Edital, contendo:

- Área construída:

- Pavimentos:

- Locação de imóvel para finalidade de:

- Imóvel com:

- As especificações mínimas descritas no presente Estudo Técnico Preliminar não limitam a oferta de propostas mais vantajosas à Administração pelos interessados.

- Endereço;

- Instalações existentes, com as respectivas medidas;

- Fotos das áreas interna e externa;

- Identificação do proprietário, representante legal ou seu procurador, se for o caso.

- Cópia do CPF ou CNPJ do proprietário, representante legal ou seu procurador, conforme o caso;

- Convenção e instituição de condomínio, com especificação de valor e serviços inclusos;

- E-mail e telefone para contato;

- Prazo de validade da proposta de preços da locação, que deverá ser de, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos, contados da data da apresentação;

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ _____, (valor por extenso).

Local e data.
Assinatura
(proprietário/representante legal)

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

ANEXO III

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO N.º ____/2026
Processo Administrativo SEI nº 013795/2026

Contrato de Locação Predial Urbana entre si celebram o MUNICÍPIO DE MACAÉ e

O MUNICÍPIO DE MACAÉ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 29.115.474/0001-60, com sede à Avenida Presidente Feliciano Sodré, nº 534, Paço Municipal, Centro, Macaé/RJ, por intermédio da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos, Acessibilidade e Economia Solidária**, neste ato representada pelo Secretário (a) _____, devidamente nomeado pela Portaria nº ____/____, doravante denominado LOCATÁRIO e o(a) Sr.(a) _____, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador (a) da carteira de identidade nº _____ expedida pelo _____, e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº _____, residente e domiciliado à _____, a seguir denominado(a) simplesmente LOCADOR(A), têm entre si justo e acordado o presente contrato de Locação Predial Urbana, conforme cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

1.1 - O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel situado à _____, registrado junto ao Cartório _____, Matrícula nº _____, com área total de _____ m2, inscrito no cadastro do IPTU sob o nº _____, conforme informações constantes do processo administrativo em epígrafe.

1.2 - Integram o presente contrato o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, o laudo de avaliação do imóvel e o laudo de vistoria respectivos.

1.3 - A presente contratação é decorrente da licitação na modalidade _____, do tipo _____.

OU

1.2 - A presente contratação é decorrente de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.3 - O imóvel objeto do presente instrumento destina-se às instalações do(a) _____, vinculado à Secretaria _____.

1.3.1 - O imóvel poderá ser utilizado por qualquer Órgão da Administração Direta ou Indireta do Município de Macaé, bem como ser cedido para outros Órgãos da União, Estados e Municípios,

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

desde que comprovado o interesse público, a conveniência e oportunidade, sem prévia notificação do LOCADOR(A).

CLÁUSULA SEGUNDA – DO MODELO DE LOCAÇÃO

2.1 - O modelo de contratação é [locação tradicional/locação com facilities/locação built to suit], conforme informações constantes do Estudo Técnico Preliminar constante do processo administrativo em epígrafe.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1 - O presente Contrato terá a duração de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir de _____ e término previsto para _____, podendo ser prorrogado, desde que mantidas as condições, ao final do qual o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel livre e desocupado, em condições idênticas à que recebeu, ressalvado o desgaste natural, independentemente de aviso ou notificação.

3.2 - Deverão ser observadas, no momento da contratação e a cada exercício financeiro, a disponibilidade de créditos orçamentários, bem como a previsão no plano plurianual.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

4.1 - O presente Contrato tem o seu valor mensal pactuado em R\$ _____ (_____), a título de aluguel, sendo líquido e certo dentro do período de vigência, não sendo de obrigação do LOCATÁRIO assumir o pagamento após o referido período.

CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará a LOCADORA, mediante depósito no Banco _____, agência nº _____, conta corrente nº _____, de titularidade do(a) LOCADOR(A), o valor mensal do aluguel informado no item 4.1, até o 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido.

5.2 - Na eventualidade de ocorrer antecipação no pagamento, de acordo com o inciso V, do artigo 92 da Lei Federal nº 14.133/2021, o valor sofrerá deflação financeira, à taxa de 0,5% ao mês, calculado pro rata die, entre o dia do pagamento e o 30º (trigésimo) dia da data de adimplemento de cada aluguel.

5.2.1 - Em virtude da possibilidade de atraso na alocação do orçamento, no registro de empenhos e de outras providências de ordem fiscal e/ou administrativa, não se configurará mora do LOCATÁRIO nos 02 (dois) primeiros meses do exercício financeiro, ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o terceiro mês do exercício financeiro.

5.3 - O pagamento somente será devido a partir da efetiva entrega das chaves ao LOCATÁRIO e desde que o imóvel esteja em perfeitas condições de uso, de acordo com as especificações constantes do Termo de Referência, anexo ao processo administrativo.

5.4 - No caso de rescisão do contrato, o pagamento será devido até a data da vistoria para fins de devolução do imóvel ao LOCADOR.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1 - O valor do aluguel poderá ser reajustado, desde que solicitado previamente pelo(a) LOCADOR(a), mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

6.2 - O reajuste será formalizado por apostilamento, salvo se concomitante com termo aditivo de prorrogação de prazo ou alteração contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS GARANTIAS

7.1 - Fica dispensada a apresentação de quaisquer modalidades de garantia previstas no artigo 37 da Lei Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 - O LOCATÁRIO obriga-se a:

8.1.1 - Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação das avarias a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu, conforme laudo de avaliação;

8.1.2 - Comunicar imediatamente, por escrito, ao(à) LOCADOR(A), qualquer vício, defeito ou avaria na estrutura do imóvel e/ou nos bens e/ou benfeitorias nele incorporados, ficando este responsável pela imediata realização dos reparos;

8.1.3 - Conservar e manter em pleno funcionamento, durante a vigência do contrato, os bens e benfeitorias incorporados ao imóvel;

8.1.4 - Arcar com as despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, tais como: consumo de água e esgoto, gás, energia elétrica, limpeza, conservação, manutenção de elevadores e equipamentos de ar condicionado;

8.1.5 - Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, mediante laudo de vistoria.

8.2 - O LOCATÁRIO poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, mediante notificação ou manifestação prévia do(a) LOCADOR(A), sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

8.3 - As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo(a) LOCADOR(A), quando por ele previamente autorizadas.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

9.1 - O(a) LOCADOR(A) obriga-se a:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

- 9.1.1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 9.1.2 - Disponibilizar o imóvel objeto deste contrato livre e desocupado;
- 9.1.3 - Fornecer ao LOCATÁRIO cópias dos projetos, licenças e autorizações do imóvel, bem como de notas fiscais, manuais e termos de garantia de quaisquer bens nele instalados e que devam receber manutenção, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Contrato;
- 9.1.4 - Entregar, em perfeito estado de conservação, segurança e funcionamento, os sistemas hidráulico, sanitário e de combate e prevenção a incêndio, bem como as redes elétrica e lógica;
- 9.1.5 - Entregar, em perfeito estado de conservação, segurança e funcionamento, todo e qualquer móvel, equipamento ou estrutura constantes do laudo de vistoria do imóvel, tais como elevadores, condicionadores de ar, circuito fechado de TV, controle de acesso, geradores, nobreaks, células fotovoltaicas, alarme;
- 9.1.6 - Responder pela depreciação, por uso, obsolescência ou desgaste natural de todas as benfeitorias que tenham sido incorporadas ao imóvel;
- 9.1.7 - Responder pelos vícios, defeitos ou avarias, relacionados à estrutura do imóvel ou de suas benfeitorias, providenciando a sua imediata correção;
- 9.1.8 - Responder por quaisquer danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO, caso comprovados problemas estruturais e que não sejam advindos de uso indevido, tais como infiltrações, rompimentos de partes integrantes de sistemas hidráulicos, elétricos ou sanitários;
- 9.1.9 - Responder por quaisquer danos que sejam causados a materiais e equipamentos do LOCATÁRIO, caso tenham como fato gerador os materiais ou técnicas utilizados na instalação de redes elétrica e lógica;
- 9.1.10 - Responder pela evicção do imóvel, providenciando e arcando com as despesas e eventuais custas judiciais a fim de garantir o uso do imóvel pelo LOCATÁRIO;
- 9.1.11 - Pagar o prêmio de seguro contra incêndio;
- 9.1.12 - Não ceder ou dar em garantia, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos de qualquer natureza, decorrentes ou oriundos deste Contrato, salvo com autorização prévia e por escrito do LOCATÁRIO;
- 9.1.13 - Auxiliar ao LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 9.1.14 - Responder, de forma integral e exclusiva, por quaisquer indenizações trabalhistas e previdenciárias devidas aos colaboradores que lhe prestaram serviços anteriormente ao início da vigência do presente Contrato;
- 9.1.15 - Pagar quaisquer taxas de administração ou corretagem do imóvel;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

- 9.1.16 - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio;
- 9.1.17 - Fornecer ao LOCATÁRIO, quando solicitado, informações sobre a composição da taxa condominial porventura existente;
- 9.1.18 - Notificar o LOCATÁRIO, com 90 (noventa) dias de antecedência ao mercado, para fins de exercício do direito de preferência quanto à intenção de alienação, a qualquer título, da propriedade do imóvel;
- 9.1.19 - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 9.1.20 - Garantir, durante a vigência do contrato, a posse mansa e pacífica do LOCATÁRIO;
- 9.1.21 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.
- 9.2 - No caso de cessão de crédito, o LOCADOR(A) opõe ao CESSIONÁRIO dos créditos, as exceções que lhe competirem, principalmente a prévia disponibilidade integral do objeto da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS

- 10.1 - Os impostos de qualquer natureza, taxas, contribuições de melhorias e prêmios de seguro, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do(a) LOCADOR(A), exceto, os encargos de luz, água e saneamento.
- 10.2 - Durante o período de vigência deste contrato, incluindo suas prorrogações, o imóvel ficará isento de IPTU.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 11.1 - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR(A), garantido o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 4.960/2022, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
- 11.1.1 - Advertência;
- 11.1.2 - Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor mensal do contrato, por infração as obrigações descritas nas cláusulas 9.1.2, 9.1.3, 9.1.12, 9.1.17, 9.1.18, 9.1.19 e 9.1.20;
- 11.1.3 - Multa de 1% (um por cento) do valor mensal do contrato, por infração as obrigações descritas nas cláusulas 9.1.1, 9.1.4, 9.1.5, 9.1.6, 9.1.7, 9.1.8, 9.1.9, 9.1.10, 9.1.11, 9.1.14, 9.1.15, 9.1.16 e 9.1.21;
- 11.1.4 - Multa de 20% (vinte por cento) do valor mensal do contrato, em caso de rescisão que derive de fato imputável exclusivamente ao (à) LOCADOR(A);

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

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

11.1.6 - 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.

11.2 - As multas previstas nas cláusulas 11.1.2 e 11.1.3 serão aplicadas cumulativamente, por dia de atraso, até o limite de 30% (trinta por cento) do valor do contrato.

11.3 - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.4 - A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

11.5 - A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

11.6 - As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos alugueres pagos ao(a) LOCADOR(A), ou ainda, quando for o caso, inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

11.7 - As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO

12.1 - Considerar-se-á extinto ou rescindido o presente Contrato, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, subsequente inexistência de dotação orçamentária para custeio das despesas, ou, ainda, a critério do LOCATÁRIO, com prévia notificação ao(a) LOCADOR(A), por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, contados da notificação ou elaboração do laudo de vistoria de entrega, desde que justifique a natureza ou o interesse do serviço público. Em qualquer das hipóteses enunciadas, a extinção ou rescisão não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para os contratantes.

12.2 - Rescindir-se-á, também, este Contrato, na hipótese de descumprimento total ou parcial de qualquer de suas cláusulas, bem como de uma das hipóteses do artigo 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 aplicáveis à presente locação, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.3 - No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior ou caso fortuito que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente:

12.3.1 - Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o(a) LOCADOR(A) a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

12.3.2 - Considerar rescindido o presente Contrato, sem que o(a) LOCADOR(A) assista o direito a qualquer indenização.

12.4 - A tolerância de qualquer das Partes quanto à violação de qualquer um dos dispositivos expressos neste contrato será sempre compreendida como mera liberalidade, não se constituindo em novação, não gerando, portanto, qualquer direito oponível pela parte infratora contra a parte prejudicada, nem a perda das prerrogativas da parte prejudicada em exigir o pleno cumprimento de todas as obrigações ora avençadas, assim como dos termos e condições aqui previstos.

12.5 - A nulidade eventualmente declarada de qualquer das disposições deste contrato, não prejudicará a validade das demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento de todas as obrigações aqui previstas.

12.6 - O LOCADOR(A) declara, neste momento, ter ciência do código de conduta e integridade da Secretaria Adjunta de Licitações disponível no sítio eletrônico do Município <<http://www.macaee.rj.gov.br/licitacoes/conteudo/titulo/codigo-de-tica-e-integridade>>.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1 - As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta dos recursos da Dotação Orçamentária a seguir especificada:

Nota de Empenho nº _____
Programa de Trabalho nº _____
Elemento de Despesa nº _____

13.2 - As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DA MORA E SUA PURGAÇÃO

14.1 - O(A) LOCADOR(A) reconhece ao MUNICÍPIO, expressamente, o direito de purgar a mora em juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

15.1 - A execução do Contrato será acompanhada e fiscalizada pelo Gestor de Contratos 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

16.1 - O presente Contrato obriga aos contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, obrigando o(a) LOCADOR(A) a fazer constar a existência do presente Contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

16.2 - Em cumprimento ao disposto na Lei Federal 12.846/2013 (Lei Anticorrupção) e no Decreto Municipal nº 207/2015, para a execução deste contrato, 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 contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

16.3 - Em cumprimento à Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD):

16.3.1 - É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal;

16.3.2 - As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações, especialmente dos dados pessoais e dos dados pessoais sensíveis, repassados em decorrência da execução contratual, sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual;

16.3.3 - As partes responderão administrativa e judicialmente pelos danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, que causarem aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual;

16.3.4 - O LOCATÁRIO, para a execução do objeto deste contrato, tem acesso a dados pessoais do(a) LOCADOR(A), tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial e cópia do documento de identificação.

16.3.5 - O(A) LOCADOR(A) 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 LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

17.1 - O presente Contrato fica sujeito às disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 4.960/2022, no Decreto Municipal nº 044/2021 e, de forma subsidiária, aos preceitos previstos na Lei Federal nº 8.245/1991 e no Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO

18.1 - O presente Contrato e seus termos aditivos serão divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Portal da Transparência do Município.

18.2 - O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público no Portal da Transparência do Município.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 0XX/2026

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

19.1 - Fica eleito o Foro Central da Comarca de Macaé - RJ, que será o competente para dirimir as questões decorrentes deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem de pleno acordo com as cláusulas estipuladas, assinam o presente instrumento, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

Macaé/RJ, ____ de ____ de ____

Secretário(a) Municipal de _____

Locador(a)

Testemunhas:

RG n.º
CPF n.º

Nome:

Nome:
RG n.º
CPF n.º