

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI-027916/2026

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	IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO	06
08	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	06
09	DOS ANEXOS	07
10	DO FORO	07
	ANEXOS	
I	ESTUDO TECNICO PRELIMINAR	08
II	MODELO DE PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	27
III	MINUTA DE CONTRATO	28

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

1. PREAMBULO

1.1. **O Município de Macaé**, através da Secretaria Executiva de Licitações, Contratos e Parcerias, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará chamamento público, nos termos das Leis Federais nº 8.245/91 e 14.133/2021, Lei Municipal nº 4.960/2022, Decreto Municipal nº 026/2023 e suas alterações posteriores.

1.2. Data limite para recebimento das propostas: **17/08/2026**.

1.3. Horário limite para recebimento das propostas: **23:59** horas (Horário de Brasília)

1.4. Local: Portal do Município de Macaé:
<https://transparencia.macaerj.gov.br/contratacoes/licitacoespesquisa>, Portal de Compras do Governo Federal: www.compras.gov.br e no Portal Nacional de Contratações Públicas: <https://pncp.gov.br/app/editais?q=985847>

1.5. UASG: **985847**

1.6. 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.

2. DO OBJETO

2.1. O objeto deste chamamento público é a prospecção de interessados para locação de imóvel não residencial, destinado à instalação da Corregedoria da Guarda Municipal de Macaé, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Ordem Pública, conforme condições e especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar - Anexo I deste Edital.

2.2. O prazo inicial da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, contado da assinatura ou da data definida no instrumento contratual, admitidas prorrogações mediante demonstração de vantajosidade, disponibilidade orçamentária e observância da legislação. É vedada vigência por prazo indeterminado.

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 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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 e hora limite prevista nos itens 1.2 e 1.3 deste Edital.

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 no item 4 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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

- 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;
 - 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 minuta de contrato consta no ANEXO III deste Edital.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

7. IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

7.1. 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 **03 (três) dias úteis** antes da data final de apresentação das propostas.

7.2. As impugnações e solicitações de esclarecimentos deverão ser enviadas à Comissão Especial de Contratação através de qualquer dos seguintes meios:

7.2.1. Eletrônico, no endereço: licitacao@macae.rj.gov.br, até às 17h de **03 (três) dias úteis** antes da data final de apresentação das propostas;

7.2.2. Escrito através do Protocolo da Coordenadoria Geral de Licitações, informando o número do Chamamento Público; o endereço para envio da documentação é: Avenida Presidente Sodrê, nº 534, Centro, Macaé-RJ, CEP: 27.913-080, das 09h às 17h, diariamente, exceto aos sábados, domingos e feriados, até às 17h de 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada neste edital para recebimento das propostas.

7.3. As proponentes poderão obter informações e esclarecimentos sobre a licitação mediante contato telefônico, número (22) 3518-8876 e (22) 99105-5302.

7.4. Caberá à Comissão de Contratação responder às impugnações interpostas.

7.5. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, nos endereços eletrônicos <https://transparencia.macaee.rj.gov.br/contratacoes/licitacoespesquisa> e www.compras.gov.br.

7.6. A cada esclarecimento e/ou manifestação por escrito do Agente de Contratação será atribuído um número sequencial, a partir do número 01 (um), incorporando-se ao processo administrativo.

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. 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.

8.2. Será admitida a assinatura digital nos documentos a que se referem o presente edital e seus anexos, mediante uso de certificado digital padrão ICP-Brasil.

8.3. 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.

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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

8.6. O acompanhamento dos resultados das fases desta licitação poderá ser feito através dos endereços eletrônicos <https://transparencia.macaee.rj.gov.br/contratacoes/licitacoespesquisa> ou www.compras.gov.br.

8.7. A apresentação da proposta vincula automaticamente o proponente aos termos do presente Edital, seus ANEXOS e da Lei Federal 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

8.8. 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.

8.9. 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.

8.10. 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 contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

9. DOS ANEXOS

9.1. Constituem anexos deste Edital:

9.1.1. Anexo I - Estudo Técnico Preliminar

9.1.2. Anexo II - Modelo de Proposta para Locação de Imóvel

9.1.3. Anexo III - Minuta de Contrato

10. DO FORO

10.1. 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, 30 de julho 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 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar a necessidade, a viabilidade técnica e a adequação da futura locação de imóvel não residencial destinado à instalação da Corregedoria da Guarda Municipal de Macaé. O Chamamento Público constituirá etapa prévia de prospecção do mercado imobiliário, destinada a identificar imóveis disponíveis, verificar a existência de pluralidade de soluções aptas e subsidiar a definição do procedimento de contratação adequado, inclusive eventual contratação direta por inexigibilidade, caso fique demonstrado que somente determinado imóvel atende integralmente às necessidades da Administração, observados os requisitos legais aplicáveis.

1.2. A contratação objetiva disponibilizar estrutura física adequada para o desenvolvimento das atividades institucionais da Corregedoria, unidade responsável pelo controle disciplinar interno da Guarda Municipal, pela instauração e condução de procedimentos administrativos disciplinares, sindicâncias, investigações preliminares, oitivas, atendimento institucional, guarda de documentos sigilosos e demais atribuições previstas na legislação municipal.

1.3. O imóvel deverá proporcionar condições adequadas de segurança, acessibilidade, funcionalidade, conforto e eficiência administrativa, permitindo o regular desempenho das atividades desenvolvidas pela Corregedoria, assegurando a preservação do sigilo das informações, a adequada guarda documental e o atendimento reservado aos servidores e cidadãos.

1.4. O imóvel deverá estar localizado no Município de Macaé/RJ, na região central ou em área imediatamente adjacente, dentro de um raio máximo de 1 km (um quilômetro), medido em linha reta a partir da sede administrativa da Prefeitura Municipal de Macaé.

1.4.1. A manutenção do raio máximo de 1 km decorre de necessidade operacional concreta da Corregedoria da Guarda Municipal, que mantém fluxo institucional frequente com a Secretaria Municipal de Ordem Pública, Procuradoria-Geral do Município, Controladoria-Geral do Município, Secretaria Municipal de Gestão e demais órgãos municipais e instituições vinculadas à instrução dos procedimentos correccionais.

1.4.2. A proximidade é necessária para reduzir o tempo e os custos dos deslocamentos realizados por servidores, testemunhas, investigados, defensores e representantes institucionais; conferir maior celeridade à realização de oitivas e diligências; facilitar o transporte seguro de processos e documentos sigilosos; e assegurar integração administrativa com os órgãos que participam da instrução, análise e encaminhamento dos procedimentos disciplinares.

1.4.3. A delimitação não tem por finalidade indicar ou favorecer imóvel específico, mas preservar a eficiência operacional da unidade. O perímetro será demonstrado nos autos mediante mapa ou relatório de georreferenciamento e aplicado de maneira objetiva e isonômica a todos os interessados.

1.5. O imóvel deverá ser entregue em condições de uso imediato, dispondo de infraestrutura compatível com as necessidades da Corregedoria, incluindo, **no mínimo**:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

- Mobiliário administrativo;
- Climatização dos ambientes de permanência contínua, atendimento reservado, reuniões, arquivo sensível e alojamento, observadas as disposições do item 6.9 deste ETP;
- Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento;
- Infraestrutura lógica e de telefonia;
- Reservatório de água;
- Estacionamento destinado às viaturas oficiais;
- Alojamento para servidores em regime de plantão;
- Condições adequadas de acessibilidade.

1.6. As especificações deste ETP são requisitos mínimos ou parâmetros de equivalência funcional. Não haverá preferência automática por imóvel com características superiores, devendo a escolha considerar adequação, competitividade e vantajosidade.

2. DA OPÇÃO PELA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Para atendimento da necessidade administrativa foram examinadas as seguintes alternativas:

I - utilização de imóvel municipal disponível;

II - construção de imóvel próprio;

III - aquisição de imóvel;

IV - locação de imóvel sem mobiliário e sujeito a adaptações; e

V - locação tradicional de imóvel urbano não residencial, pronto para uso, mobiliado e climatizado. A análise considerou disponibilidade, prazo de implantação, custos de adaptação, aquisição de mobiliário, climatização, manutenção, flexibilidade administrativa e continuidade do serviço.

Solução 01 – Utilização de imóvel pertencente ao Município: Verificou-se a inexistência de imóvel público disponível que atendessem integralmente às necessidades operacionais da Corregedoria, especialmente quanto à localização, infraestrutura, segurança, acessibilidade e distribuição dos ambientes, conforme documento em anexo.

Solução 02 – Construção de imóvel próprio: A construção de nova edificação demandaria elevados investimentos financeiros, elaboração de projetos, licenciamento, execução de obras, aquisição de mobiliário e equipamentos, além de prazo incompatível com a necessidade administrativa atualmente existente.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

Solução 03 – Aquisição de imóvel: A aquisição definitiva dependeria da disponibilidade orçamentária, da existência de imóvel compatível, de avaliação imobiliária e, possivelmente, da realização de adaptações estruturais, circunstâncias que retardariam significativamente o atendimento da demanda.

Solução 04 – Locação de imóvel (Solução escolhida): A locação apresenta-se como a alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico, permitindo a imediata disponibilização de estrutura adequada, reduzindo o tempo necessário para implantação da unidade e evitando elevados investimentos iniciais.

2.2. A solução escolhida encontra respaldo nos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público, previstos na Constituição Federal e na Lei Federal nº 14.133/2021.

2.3. A locação possibilita selecionar imóvel já existente e apto ao funcionamento da Corregedoria, reduzindo custos indiretos relacionados à implantação da unidade e conferindo maior flexibilidade administrativa para futuras adequações, caso necessárias.

2.4. A solução também permite que a Administração concentre seus recursos financeiros na execução das atividades finalísticas da Guarda Municipal, evitando investimentos patrimoniais de elevado valor e baixa flexibilidade.

2.5. A solução escolhida consiste em **locação tradicional de imóvel urbano não residencial, pronto para uso, mobiliado e climatizado, sem execução de obra ou adaptação estrutural relevante pela Administração.** A opção deverá ser confirmada pela pesquisa de mercado e pela avaliação imobiliária, mediante comparação entre o aluguel ofertado e os custos evitados com adaptações, aquisição de mobiliário, instalação de climatização, prazo de implantação e manutenção inicial, em conformidade com o modelo de locação aplicável previsto no Decreto Municipal nº 044/2021.

2.6. A previsão de estacionamento e alojamento será mantida apenas no limite estritamente necessário às atividades da unidade. O estacionamento deverá comportar, no mínimo, 05 (cinco) viaturas oficiais. O alojamento terá capacidade para até 04 (quatro) servidores em plantão ou sobreaviso, não se destinando à residência permanente.

2.7. Conclui-se, portanto, que a locação representa a alternativa mais eficiente, econômica e adequada ao atendimento do interesse público, razão pela qual foi adotada como solução para a presente contratação.

2.8. A vantajosidade do modelo escolhido não será presumida. O Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária será elaborado após a identificação do imóvel potencialmente apto e antes da formalização da contratação.

3. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1. A presente contratação encontra-se prevista no **Plano de Contratações Anual – PCA 2026 do Município de Macaé**, conforme **Página 130, Código PCA nº 4316**, referente à **locação de imóvel**, constando item destinado à **Base Destacada de Segurança Pública**, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Ordem Pública.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

4. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A presente contratação justifica-se pela necessidade de disponibilização de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da **Corregedoria da Guarda Municipal de Macaé**, unidade administrativa permanente responsável pelo exercício das atividades de controle disciplinar, fiscalização funcional, instauração e condução de sindicâncias, processos administrativos disciplinares, investigações preliminares e demais procedimentos correccionais previstos na legislação aplicável.

4.2. A Corregedoria desempenha papel essencial na estrutura organizacional da Guarda Municipal, atuando como instrumento de fortalecimento da legalidade, da disciplina, da moralidade administrativa, da transparência e da integridade institucional, assegurando que a atuação dos agentes públicos observe os princípios constitucionais da Administração Pública.

4.3. O adequado exercício dessas atribuições exige instalações físicas específicas e compatíveis com a natureza das atividades desenvolvidas, especialmente em razão da necessidade de realização de oitivas, depoimentos, entrevistas, reuniões reservadas, análise de documentos sigilosos, atendimento ao público e armazenamento seguro de processos administrativos disciplinares.

4.4. A inexistência de estrutura física exclusiva para a Corregedoria compromete a eficiência administrativa, dificulta a organização dos procedimentos internos e limita a adequada preservação do sigilo das informações, circunstâncias incompatíveis com as atribuições desempenhadas pela unidade.

4.5. A disponibilização de imóvel exclusivo permitirá concentrar todas as atividades da Corregedoria em um único espaço físico, proporcionando maior integração entre os servidores, racionalização dos fluxos de trabalho, melhoria da gestão documental e incremento da eficiência administrativa.

4.6. A localização do imóvel na região central ou em área imediatamente adjacente, em raio máximo de 1 (um) quilômetro da sede administrativa da Prefeitura, decorre de critérios técnicos e operacionais relacionados à integração institucional, à redução dos deslocamentos, ao transporte seguro de documentos e à realização de oitivas e diligências. O raio busca evitar restrição excessiva e favorecer participação no Chamamento Público.

4.7. A proximidade com a sede administrativa da Prefeitura e com os demais órgãos municipais facilitará o comparecimento de servidores convocados para oitivas, testemunhas, advogados, representantes legais e demais interessados, contribuindo para maior eficiência na condução dos procedimentos disciplinares e redução dos custos indiretos decorrentes dos deslocamentos.

4.8. Em razão da natureza das atividades desenvolvidas, o imóvel deverá assegurar ambientes que proporcionem privacidade, segurança institucional e adequado controle de acesso, resguardando a confidencialidade dos processos administrativos e das informações submetidas à análise da Corregedoria.

4.9. A unidade deverá dispor de ambientes destinados ao atendimento institucional, gabinete do Corregedor, salas administrativas, sala de oitivas, sala de reuniões, arquivo, almoxarifado, copa,

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

cozinha, alojamento para servidores em regime de plantão, banheiros acessíveis e estacionamento para viaturas oficiais, permitindo o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais em condições adequadas de funcionalidade e segurança.

4.10. Considerando que determinadas ocorrências disciplinares podem demandar atuação imediata, inclusive durante o período noturno, finais de semana e feriados, mostra-se necessária a disponibilização de alojamento destinado aos servidores que atuem em regime de plantão ou sobreaviso, garantindo a continuidade dos serviços públicos e a pronta resposta às demandas institucionais.

4.11. Da mesma forma, a existência de estacionamento destinado ao parqueamento das viaturas oficiais constitui requisito operacional indispensável, assegurando condições adequadas para o armazenamento, mobilização e utilização dos veículos empregados nas diligências administrativas e demais atividades desenvolvidas pela Corregedoria.

4.12. Imóvel deverá ser entregue **mobiliado** e com os ambientes de permanência contínua e de utilização institucional devidamente **climatizados**, permitindo a ocupação imediata pela Administração Pública, eliminando a necessidade de investimentos iniciais com aquisição de mobiliário e equipamentos de climatização e proporcionando maior economicidade na implantação da unidade.

4.13. Durante toda a vigência contratual, caberá ao proprietário do imóvel manter os sistemas de climatização em perfeito estado de funcionamento, realizando as manutenções preventivas e corretivas necessárias, de forma a assegurar condições adequadas de conforto térmico e continuidade das atividades administrativas, sem ônus adicional para a Administração.

4.14. A estrutura física deverá atender às normas técnicas de segurança, acessibilidade, salubridade, ergonomia e prevenção contra incêndio, garantindo ambiente adequado tanto para os servidores quanto para os cidadãos que utilizarem os serviços da Corregedoria.

4.15. Sob o aspecto da eficiência administrativa, a centralização das atividades da Corregedoria em imóvel exclusivo contribuirá para a melhoria da gestão documental, da organização dos fluxos internos, da produtividade das equipes e da qualidade dos serviços prestados, fortalecendo os mecanismos de controle interno da Guarda Municipal.

4.16. A contratação não representa expansão da estrutura administrativa municipal, mas sim a disponibilização de infraestrutura física adequada para o exercício de competências legais já atribuídas à Corregedoria da Guarda Municipal, permitindo o aprimoramento da governança, da integridade institucional e da eficiência administrativa.

4.17. Dessa forma, verifica-se que a locação do imóvel constitui medida necessária, adequada e proporcional ao atendimento do interesse público, representando a solução mais eficiente para assegurar o pleno funcionamento da Corregedoria da Guarda Municipal de Macaé, em conformidade com os princípios previstos no artigo 37 da Constituição Federal e na Lei Federal nº 14.133/2021.

5. MODELO DE LOCAÇÃO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

5.1. O modelo adotado será o de locação tradicional de imóvel urbano não residencial, pronto para uso, mobiliado e climatizado, precedida de Chamamento Público para prospecção do mercado, nos termos da legislação aplicável. O Chamamento não gera direito automático à contratação e servirá para verificar a existência de imóveis aptos e de competição possível.

5.2. A locação compreenderá a disponibilização do imóvel em plenas condições de uso, apto ao imediato funcionamento das atividades administrativas, disciplinares e institucionais da Corregedoria, observadas as especificações constantes deste Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência e do futuro contrato administrativo.

5.3. O imóvel deverá ser entregue completamente desocupado, regular perante os órgãos competentes e livre de quaisquer impedimentos que possam comprometer sua utilização pela Administração Pública durante toda a vigência contratual.

5.4. A entrega do imóvel ocorrerá somente após vistoria técnica realizada pela Administração, ocasião em que será verificado o atendimento integral das especificações previstas no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e na proposta apresentada pelo proprietário.

5.5. O imóvel deverá ser entregue **integralmente mobiliado**, contemplando mobiliário administrativo novo ou em excelente estado de conservação, suficiente para o imediato funcionamento da Corregedoria, sem necessidade de aquisição inicial de bens pela Administração.

5.6. Deverão estar incluídos, **no mínimo**, os seguintes mobiliários:

- Mesas administrativas;
- Cadeiras ergonômicas para servidores;
- Cadeiras para atendimento ao público;
- Armários;
- Arquivos;
- Gaveteiros;
- Estantes;
- Mesas para reuniões;
- Balcão ou mobiliário para recepção;
- Mobiliário para copa;
- Mobiliário destinado ao alojamento dos servidores;
- Mobiliário do gabinete do Corregedor;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

- Mobiliário compatível com os demais ambientes previstos neste Estudo Técnico Preliminar.

5.7. O locador responderá pela substituição ou reparo do mobiliário em razão de desgaste natural, vício, defeito preexistente ou inadequação ao uso normal. A Administração responderá pelos danos comprovadamente decorrentes de uso indevido, negligência ou ação de seus agentes, após apuração e registro pela fiscalização contratual.

5.8. Os ambientes de **permanência contínua, atendimento reservado, oitivas, reuniões, arquivo sensível e alojamento** deverão ser entregues climatizados, mediante aparelhos adequadamente dimensionados para a área e a ocupação prevista, observadas as exceções tecnicamente admitidas no item 6.9 deste ETP.

5.9. Os equipamentos de climatização deverão estar instalados, testados, higienizados e em pleno funcionamento na data da entrega do imóvel, garantindo condições adequadas de conforto térmico aos servidores e usuários.

5.10. A manutenção dos equipamentos de climatização será dividida da seguinte forma: ao locador caberão as manutenções preventivas programadas, correções de defeitos, troca de peças, recarga de gás, reparo e substituição de equipamentos por desgaste natural, vício ou falha não imputável à Administração; à Administração caberão os danos comprovadamente ocasionados por uso inadequado ou intervenção não autorizada.

5.10.1. As obrigações de manutenção preventiva e corretiva atribuídas ao locador compreendem, conforme a necessidade:

- Limpeza periódica;
- Higienização;
- Troca de filtros;
- Substituição de peças;
- Recarga de gás refrigerante, quando necessária;
- Reparos;
- Substituição integral dos equipamentos que apresentarem defeito irreparável;
- Demais serviços necessários para assegurar seu perfeito funcionamento.

5.11. As manutenções estruturais, vícios ocultos, infiltrações, falhas de cobertura, instalações prediais, fachadas, esquadrias, reservatórios, rede hidráulica, sanitária e elétrica de natureza permanente serão de responsabilidade do locador. As pequenas conservações decorrentes do uso ordinário e os danos causados pela Administração serão tratados conforme apuração da fiscalização e as cláusulas contratuais.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

5.12. O imóvel deverá ser entregue com todas as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, estruturais e de infraestrutura em perfeito estado de funcionamento, atendendo às normas técnicas vigentes e permitindo a imediata ocupação pela Administração.

5.13. Também deverão integrar a locação, **no mínimo**:

- Sistema completo de iluminação interna e externa;
- Reservatório de água com capacidade compatível com a demanda da unidade;
- Instalações elétricas dimensionadas para todos os equipamentos da Corregedoria;
- Infraestrutura para rede lógica e telefonia;
- Infraestrutura para instalação dos sistemas corporativos do Município;
- Estacionamento destinado ao estacionamento das viaturas oficiais;
- Alojamento destinado aos servidores em regime de plantão;
- Copa e cozinha equipadas com mobiliário básico;
- Banheiros em pleno funcionamento;
- Dispositivos de acessibilidade exigidos pela legislação.

5.14. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de estabilidade estrutural, estanqueidade, salubridade, ventilação, iluminação, acessibilidade, segurança e conservação, observando as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a legislação municipal e as normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, quando aplicáveis.

5.15. Durante toda a vigência contratual, competirá ao proprietário realizar, sem ônus para a Administração Pública, as manutenções estruturais necessárias à conservação do imóvel, incluindo aquelas relacionadas à cobertura, instalações hidráulicas, instalações elétricas, sistemas de esgotamento sanitário, reservatórios de água, esquadrias, fachadas e demais elementos construtivos cuja responsabilidade seja do locador, ressalvados os danos comprovadamente causados por uso inadequado da Administração.

5.16. Permanecerão sob responsabilidade do locador os tributos incidentes sobre a propriedade, seguros obrigatórios do imóvel, despesas extraordinárias de condomínio, quando existentes, e demais encargos vinculados à titularidade ou à estrutura do bem. Caberão à Administração as despesas de consumo e as despesas ordinárias de condomínio diretamente relacionadas ao uso, desde que expressamente previstas no contrato.

5.17. A Administração será responsável pelas despesas de energia elétrica, água, telefonia, internet e outros consumos individualizados, bem como pelos danos decorrentes de uso

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

inadequado devidamente comprovado. Não assumirá custos de correção de vícios, defeitos estruturais ou obrigações próprias do proprietário.

5.18. O imóvel deverá permanecer, durante toda a vigência contratual, em condições equivalentes às verificadas na vistoria inicial, competindo ao locador promover imediatamente os reparos necessários sempre que identificadas falhas que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a continuidade das atividades da Corregedoria.

5.19. A solução adotada permitirá a ocupação imediata da unidade administrativa, reduzindo o tempo necessário para implantação da Corregedoria em sede própria de funcionamento, assegurando maior eficiência administrativa, continuidade dos serviços públicos e economicidade na utilização dos recursos públicos.

5.20. O prazo inicial da locação será de 24 (vinte e quatro) meses, contado da assinatura ou da data definida no instrumento contratual, admitidas prorrogações mediante demonstração de vantajosidade, disponibilidade orçamentária e observância da legislação. É vedada vigência por prazo indeterminado.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades administrativas e operacionais da Corregedoria da Guarda Municipal de Macaé, observando critérios de funcionalidade, segurança, acessibilidade, infraestrutura, localização e adequação ao interesse público, permitindo o pleno desenvolvimento das atividades institucionais durante toda a vigência contratual.

6.2. O imóvel deverá estar situado no Município de Macaé/RJ, na região central ou em área imediatamente adjacente, em raio máximo de 1 (um) quilômetro, em linha reta, da sede administrativa da Prefeitura Municipal. O critério deverá ser aferido objetivamente por mapa ou ferramenta de georreferenciamento, sem afastar a necessidade de integração institucional e redução de deslocamentos.

Parágrafo único. A delimitação geográfica decorre exclusivamente de critérios operacionais e administrativos, não representando direcionamento da contratação para imóvel específico, devendo ser assegurada ampla publicidade e igualdade de condições entre todos os interessados.

6.3. O imóvel deverá possuir documentação que comprove sua regularidade jurídica e permita sua utilização para fins administrativos, incumbindo ao proprietário apresentar, **quando solicitado pela Administração:**

- Comprovação da propriedade ou da legítima posse com poderes para locação;
- Certidão de ônus reais ou documento equivalente, quando aplicável;
- Inscrição imobiliária;
- Comprovante de regularidade do IPTU, quando exigível;
- Demais documentos previstos no Edital ou no Termo de Referência.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

6.4. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de estabilidade estrutural, segurança, salubridade, conservação e funcionalidade, atendendo às normas técnicas vigentes e possibilitando sua imediata utilização pela Administração Pública.

6.5. Os ambientes com metragem individualmente estabelecida no quadro deste ETP correspondem a uma **área útil referencial de 179 m²**, à qual deverão ser **acrescidas** as áreas necessárias aos **banheiros**, à **circulação interna** e aos **demais espaços técnicos indispensáveis** ao funcionamento da edificação. Serão **admitidas compensações** entre as **áreas dos ambientes**, desde que preservadas a **capacidade operacional**, a **funcionalidade**, a **segurança**, o **sigilo**, a **acessibilidade** e a **equivalência funcional**, conforme avaliação motivada da **Comissão Especial Permanente de Seleção de Imóveis**.

6.6. O imóvel deverá possuir, no mínimo, os seguintes ambientes:

Ambiente	Quantidade	Área mínima aproximada	Justificativa funcional
Recepção	01	12 m²	Triagem e atendimento inicial, preservando o fluxo e evitando acesso direto às áreas sigilosas.
Gabinete do Corregedor	01	18 m²	Atos de direção, reuniões reservadas e análise de processos sensíveis.
Salas Administrativas	04	12 m² cada	Até 08 postos simultâneos, com segregação de atividades, análise processual e preservação do sigilo.
Sala de Oitivas	01	18 m²	Depoimentos reservados com espaço para servidor, depoente, advogado e apoio.
Sala de Reuniões	01	18 m²	Reuniões e instruções com até 10 participantes, sem interferir nos postos de trabalho.
Arquivo	01	15 m²	Guarda organizada e controlada de processos e documentos sigilosos.
Almoxarifado	01	10 m²	Armazenamento de materiais de expediente e equipamentos, sem ocupar áreas de trabalho.
Copa / Cozinha	01	20 m²	Apoio aos servidores durante a jornada; admite integração funcional dos ambientes.
Alojamento	01	20 m²	Uso eventual em plantão ou sobreaviso; não constitui residência permanente.
Banheiros	mínimo 03	conforme normas técnicas	Separação mínima de uso e atendimento às normas de acessibilidade
Circulação interna	compatível	—	
Estacionamento	mínimo 05 vagas para viaturas	—	Parqueamento das viaturas empregadas em diligências e deslocamentos institucionais.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

6.6.1. As áreas são aproximadas e poderão ser compensadas entre os ambientes, desde que a área útil total, a capacidade, a segurança, o sigilo e a equivalência funcional sejam demonstrados pela Comissão Especial.

6.7. A distribuição interna poderá ser diversa, inclusive com integração de copa e cozinha ou compartilhamento funcional de ambientes, desde que preservados o sigilo, a segurança, a capacidade operacional e a acessibilidade. A equivalência será motivadamente avaliada pela Comissão Especial, evitando-se desclassificação por diferenças meramente arquitetônicas.

6.8. O imóvel deverá ser entregue mobiliado na quantidade mínima necessária ao funcionamento imediato, conforme quadro de mobiliário deste ETP. Serão aceitas soluções equivalentes ou superiores, desde que funcionais, em bom estado e sem aumento injustificado do valor da locação.

6.8.1. O mobiliário mínimo será:

- 08 mesas ou estações de trabalho administrativas;
- 08 cadeiras ergonômicas para servidores;
- 12 cadeiras para atendimento e interlocução;
- 01 balcão ou mesa de recepção;
- 06 armários com chave;
- 04 arquivos de aço ou equivalentes;
- 12 estantes para arquivo e almoxarifado;
- 01 mesa de reuniões para, no mínimo, 10 pessoas;
- 10 cadeiras para a sala de reuniões;
- 01 mesa para sala de oitivas e 05 cadeiras;
- 01 mesa e 01 cadeira de trabalho para o gabinete do Corregedor, além de 02 cadeiras de interlocução;
- 01 mesa para copa com 06 cadeiras e armários básicos de apoio;
- 02 beliches ou 04 camas, com 04 armários individuais para o alojamento.

6.9. Deverão ser climatizados os ambientes de permanência contínua, atendimento reservado, oitivas, reuniões, arquivo sensível e alojamento. Áreas de circulação, depósitos e ambientes naturalmente ventilados poderão ser dispensados de climatização mediante avaliação técnica.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

6.9.1. Os equipamentos deverão:

- Estar instalados;
- Estar em perfeito funcionamento;
- Possuir capacidade compatível com cada ambiente;
- Permanecer sob manutenção preventiva e corretiva do proprietário durante toda a vigência contratual.

6.10. O imóvel deverá possuir infraestrutura **mínima composta por:**

- Instalações elétricas adequadas;
- Instalações hidráulicas;
- Instalações sanitárias;
- Reservatório de água;
- Iluminação interna e externa;
- Infraestrutura para rede lógica;
- Infraestrutura para telefonia;
- Capacidade elétrica compatível com os equipamentos administrativos;
- Sistema de aterramento elétrico;
- Quadro geral de distribuição identificado.

6.11. O imóvel deverá permitir futura instalação, sem necessidade de alterações estruturais relevantes, **de:**

- Sistema de monitoramento eletrônico;
- Controle de acesso;
- Sistema de alarme;
- Rede corporativa;
- Servidores de dados;
- Equipamentos de segurança institucional;
- Demais tecnologias utilizadas pela Administração Municipal.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

6.12. A edificação deverá atender às normas de acessibilidade previstas na legislação vigente, garantindo utilização segura por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

6.13. Antes da assinatura do contrato será realizada vistoria técnica pela Administração, destinada à verificação do atendimento integral dos requisitos previstos neste Estudo Técnico Preliminar.

6.13.1. Caso sejam identificadas pendências sanáveis, poderá ser concedido prazo para adequação, desde que isso não comprometa a competitividade do procedimento nem represente alteração substancial da proposta apresentada.

6.14. A Administração realizará avaliação técnica do imóvel ofertado, considerando, **dentre outros aspectos:**

- Localização;
- Funcionalidade;
- Distribuição dos ambientes;
- Estado de conservação;
- Segurança;
- Acessibilidade;
- Infraestrutura;
- Adequação às atividades da Corregedoria;
- Custo-benefício da contratação.

6.15. As especificações constantes deste Estudo Técnico Preliminar estabelecem requisitos mínimos necessários ao atendimento da necessidade administrativa.

6.15.1. Serão admitidos imóveis que apresentem características superiores às previstas, **desde que:**

- Preservem a finalidade pública da contratação;
- Não impliquem restrição à competitividade;
- Mantenham compatibilidade econômica com os valores praticados no mercado;
- Demonstrem maior vantajosidade para a Administração Pública.

6.16. O imóvel deverá possuir condições para obtenção, quando exigível, dos licenciamentos e autorizações necessários ao funcionamento das atividades administrativas

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

da Corregedoria, não podendo apresentar impedimentos urbanísticos ou legais que inviabilizem sua utilização pela Administração Pública.

7. CRITÉRIOS DA SELEÇÃO

7.1. A seleção do imóvel observará os princípios da legalidade, impessoalidade, isonomia, publicidade, eficiência, economicidade, planejamento, transparência e interesse público, em conformidade com a Constituição Federal, a Lei Federal nº 14.133/2021 e a legislação municipal aplicável.

7.2. O Chamamento Público terá natureza prospectiva e assegurará ampla publicidade e igualdade de oportunidades. A partir de seus resultados, a Administração verificará se existe competição entre imóveis adequados ou se há singularidade fática que justifique eventual contratação direta, mediante instrução própria e decisão da autoridade competente.

7.3. O recebimento e a análise das propostas, o acompanhamento das vistorias, a verificação do atendimento aos requisitos, a classificação dos imóveis e a emissão do parecer conclusivo competirão à Comissão Especial Permanente de Seleção de Imóveis da Secretaria Municipal de Ordem Pública, instituída pela **Portaria SEMOP nº 022/2025, de 17 de abril de 2025**, publicada no **Diário Oficial do Município de Macaé**, cuja cópia se encontra anexada aos autos.

7.3.1. A Comissão é composta pelos servidores **Amanda Oliveira Araújo, matrícula 408.732; Raysa Renata Pinto Soares, matrícula 408.658; e Wisley José de Oliveira Fontes Andrade, matrícula 408.270**, sem prejuízo do apoio de profissionais tecnicamente habilitados quando a avaliação demandar conhecimento específico.

7.3.2. A atuação da **Comissão Especial Permanente de Seleção de Imóveis** não se confunde com a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, que ficará sob responsabilidade de profissional ou equipe tecnicamente habilitada da Secretaria Municipal de Obras, conforme previsto no item 7.8 deste ETP.

7.4. A análise das propostas observará, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I – atendimento às especificações mínimas previstas neste Estudo Técnico Preliminar;

II – compatibilidade do imóvel com as atividades institucionais da Corregedoria;

III – localização compatível com os critérios técnicos estabelecidos;

IV – regularidade jurídica do imóvel;

V – compatibilidade do valor da locação com o mercado imobiliário local, mediante avaliação técnica.

7.5. Na vistoria técnica serão avaliados, entre outros, **os seguintes aspectos:**

a) Localização

- Atendimento ao raio máximo estabelecido;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

- Facilidade de acesso;
- Integração com os órgãos públicos;
- Facilidade de acesso para servidores e cidadãos.

b) Estrutura Física

- Estado geral de conservação;
- Estabilidade estrutural;
- Cobertura;
- Pisos;
- Paredes;
- Esquadrias;
- Instalações prediais.

c) Instalações

- Instalações elétricas;
- Instalações hidráulicas;
- Instalações sanitárias;
- Iluminação;
- Reservatórios de água;
- Drenagem.

d) Funcionalidade

- Distribuição dos ambientes;
- Circulação interna;
- Possibilidade de instalação dos setores administrativos;
- Adequação para realização de oitivas;
- Guarda documental;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

- Atendimento reservado.

e) Segurança

- Condições estruturais;
- Possibilidade de instalação de controle de acesso;
- Possibilidade de instalação de monitoramento eletrônico;
- Condições para armazenamento seguro dos documentos.

f) Acessibilidade

- Atendimento às normas vigentes;
- Circulação de pessoas com deficiência;
- Sanitários acessíveis;
- Rotas acessíveis.

g) Infraestrutura Tecnológica

- Disponibilidade de infraestrutura para:
- Rede lógica;
- Internet;
- Telefonia;
- Sistemas corporativos;
- Monitoramento eletrônico.

h) Mobiliário: Será verificada a disponibilidade do mobiliário exigido neste Estudo Técnico Preliminar, bem como seu estado de conservação, funcionalidade e compatibilidade com as atividades da Corregedoria.

i) Climatização

I - Será verificado:

- Funcionamento dos equipamentos;
- Capacidade dos aparelhos;
- Distribuição adequada dos equipamentos;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

- Condições gerais de conservação.

j) Estacionamento

I - Será avaliado:

- Quantidade de vagas;
- Facilidade de manobra;
- Segurança;
- Compatibilidade com o estacionamento das viaturas oficiais.

k) Alojamento: Será verificada a adequação do alojamento destinado aos servidores em regime de plantão, considerando conforto, funcionalidade e condições de utilização.

7.6. Após a vistoria técnica, será elaborado relatório circunstanciado contendo a avaliação do imóvel, registrando o atendimento ou não de cada requisito estabelecido neste Estudo Técnico Preliminar.

7.7. Será considerado apto o imóvel que atenda aos requisitos essenciais ou apresente solução funcionalmente equivalente, conforme avaliação motivada da Comissão. Pendências sanáveis poderão ser objeto de prazo de adequação, desde que não alterem substancialmente a proposta, não comprometam a isonomia e sejam concluídas antes da ocupação.

7.8. A compatibilidade do valor da locação será aferida mediante Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária elaborado por profissional ou equipe tecnicamente habilitada da Secretaria Municipal de Obras, complementado, quando necessário, por pesquisa de mercado e pelos demais parâmetros admitidos no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.8.1. O laudo deverá apresentar a metodologia empregada, os elementos comparativos utilizados, a identificação e a qualificação do responsável técnico, bem como a respectiva Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, quando aplicável.

7.8.2. O valor da contratação não poderá superar o valor de mercado apurado no Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, ressalvada situação excepcional devidamente justificada mediante fundamentação técnica e jurídica expressa nos autos.

7.9. A existência de imóvel que apresente características superiores às exigidas neste Estudo Técnico Preliminar não implicará preferência automática na seleção, devendo a escolha observar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, considerando conjuntamente os aspectos técnicos, operacionais e econômicos.

7.10. Concluída a análise técnica e econômica, a Comissão emitirá parecer conclusivo indicando o imóvel que melhor atenda ao interesse público, o qual subsidiará a decisão da autoridade competente quanto à futura contratação.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

8.1. Considerando a necessidade administrativa identificada, estima-se a contratação de 01 (um) imóvel não residencial, destinado exclusivamente à instalação e ao funcionamento da Corregedoria da Guarda Municipal de Macaé.

8.2. A configuração foi dimensionada para até 08 (oito) postos administrativos simultâneos, atendimento reservado, oitivas, reuniões de até 10 (dez) participantes, guarda documental, apoio logístico e alojamento eventual de até 04 (quatro) servidores.

8.3. A estimativa contempla a disponibilização de um único imóvel que reúna, em uma mesma estrutura física, todos os ambientes necessários ao funcionamento da Corregedoria, evitando a fragmentação das atividades em diferentes locais e promovendo maior eficiência administrativa.

8.4. As quantidades previstas neste Estudo Técnico Preliminar representam o mínimo necessário para atendimento da demanda atualmente existente, podendo o imóvel ofertado apresentar áreas ou ambientes superiores, desde que compatíveis com a finalidade da contratação e sem prejuízo da vantajosidade para a Administração Pública.

9. CONCLUSÃO

9.1. O presente Estudo Técnico Preliminar demonstrou a necessidade de futura locação de imóvel para a Corregedoria. O Chamamento Público será utilizado como instrumento de prospecção do mercado, sem garantia de contratação, permitindo identificar imóveis aptos e definir, após análise dos resultados, o procedimento de contratação legalmente adequado.

9.2. A análise das necessidades institucionais permitiu identificar que a Corregedoria demanda estrutura física específica para o desenvolvimento de suas atividades, compreendendo ambientes destinados ao atendimento reservado, realização de oitivas, instrução de processos administrativos disciplinares, guarda segura de documentos sigilosos, atividades administrativas, reuniões institucionais, alojamento de servidores em regime de plantão e estacionamento destinado às viaturas oficiais.

9.3. A definição de requisitos mínimos de localização, infraestrutura, área útil, mobiliário, climatização e demais especificações técnicas não possui caráter restritivo, destinando-se exclusivamente a assegurar que o imóvel selecionado possua condições adequadas ao funcionamento da unidade, sendo admitidas propostas que apresentem características superiores às exigidas, desde que preservada a competitividade e demonstrada a vantajosidade para a Administração Pública.

9.4. A localização foi fixada em raio máximo de 1 (um) quilômetro da sede administrativa da Prefeitura. O critério permanece vinculado à integração institucional, ao transporte seguro de documentos, à realização de oitivas e à redução de deslocamentos, devendo ser demonstrado nos autos por mapa ou relatório de georreferenciamento.

9.5. A contratação proporcionará melhores condições para o desempenho das atribuições da Corregedoria, contribuindo para o fortalecimento dos mecanismos de controle interno, da

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

transparência administrativa, da responsabilização disciplinar e da integridade institucional da Guarda Municipal de Macaé.

9.6. Conclui-se pela viabilidade da prospecção do mercado imobiliário e do posterior prosseguimento da contratação, mediante atuação da Comissão Especial Permanente de Seleção de Imóveis, instituída pela Portaria SEMOP nº 022/2025, cuja cópia se encontra anexada aos autos, ficando o prosseguimento condicionado à elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, à realização da pesquisa de mercado e ao alinhamento integral do Edital, do Termo de Referência e da minuta contratual com este Estudo Técnico Preliminar.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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 010/2026, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL 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 não residencial.

- 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 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

ANEXO III

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO N.º ____/2026

Processo Administrativo SEI-027916/2026

**Contrato de Locação Predial Urbana para fins
não residenciais que 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 ORDEM PÚBLICA, 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 _____, e-mail: _____, 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, desde que comprovado o interesse público, a conveniência e oportunidade, sem prévia notificação do LOCADOR(A).

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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 _____, admitidas prorrogações mediante demonstração de vantajosidade, disponibilidade orçamentária e observância da legislação, 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 e/ou Estudo Técnico Preliminar, 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.

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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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:

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;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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;

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;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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);

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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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.

11.8. As sanções também se aplicam aos integrantes do cadastro de reserva, em pregão para registro de preços que, convocados, não honrarem o compromisso assumido sem justificativa ou com justificativa recusada pela administração pública.

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;

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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:

13.1.1. Nota de Empenho nº _____

13.1.2. Programa de Trabalho nº _____

13.1.3. 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 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

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 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CUMPRIMENTO A LEI FEDERAL Nº 12.846/13 E DECRETO MUNICIPAL Nº 207/15

19.1. 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.

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

20.1. 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.

20.2. 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 contratual, 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 instrumento contratual.

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

20.4. Em atendimento ao disposto na Lei Federal nº 13.709/2018, o CONTRATANTE, para a execução do objeto deste contrato, tem acesso a dados pessoais dos representantes da CONTRATADA, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial e cópia do documento de identificação.

20.5. A CONTRATADA 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 CONTRATANTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CASOS OMISSOS

21.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas federais e estaduais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. A administração do MUNICÍPIO analisará, julgará e decidirá, em cada caso, as questões alusivas a incidentes que se fundamentem em motivos de caso fortuito ou de força maior.

22.1.1. Para os casos previstos no caput, o MUNICÍPIO poderá atribuir a uma comissão, por este designada, a responsabilidade de apurar os atos e fatos comissivos ou omissivos que se fundamentem naqueles motivos.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 010/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 500/2026

22.2. Os agentes públicos responderão, na forma da Lei, por prejuízos que, em decorrência de ação ou omissão dolosa ou culposa, causarem o MUNICÍPIO no exercício de atividades específicas do cumprimento deste contrato, inclusive nas análises ou autorizações excepcionais nestas “Disposições Gerais”.

22.3. As exceções aqui referenciadas serão sempre tratadas com máxima cautela, zelo profissional, senso de responsabilidade e ponderação, para que ato de mera e excepcional concessão do MUNICÍPIO, cujo objetivo final é o atender tão-somente ao interesse público, não seja interpretado como regra contratual.

22.4. Para assegurar rápida solução às questões geradas em face da perfeita execução do presente contrato, fica desde já compelida a **Contratada** a avisar, por escrito e de imediato, qualquer alteração em seu endereço ou telefone.

22.5. Quaisquer tolerâncias entre as partes não importarão em novação de qualquer uma das cláusulas ou condições estatuídas neste contrato, as quais permanecerão integras.

22.6. Serão considerados injustificados os atrasos não comunicados tempestivamente e indevidamente fundamentados, e a aceitação da justificativa ficará a critério do MUNICÍPIO.

22.7. Em caso de conflito entre os termos do presente contrato e seus anexos, prevalecerá sempre o disposto no contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO

23.1. 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 2026

Secretário(a) Municipal de Ordem Pública

Locador(a)

Testemunhas:

Nome:

RG n.º

CPF n.º

Nome:

RG n.º

CPF n.º