

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 0027902/2026

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	18
III	MINUTA DE CONTRATO	20

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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 NÃO RESIDENCIAL, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ORDEM PÚBLICA**, de acordo com as especificações contidas neste Edital e seus anexos.

1.1. Data limite para recebimento das propostas: 17/08/2026 - 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: 506/2026

2. DO OBJETO

2.1. O objeto deste chamamento público é a prospecção do mercado de imóveis para locação, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Ordem Pública, 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 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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.

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 subitem 6.1 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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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;

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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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.

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, 31 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 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar e fundamentar técnica e juridicamente a necessidade de contratação de solução consistente na **locação de imóvel não residencial**, mediante procedimento de Chamamento Público, destinado à instalação do **Centro Integrado de Operações Ambientais da Guarda Ambiental de Macaé**, assegurando infraestrutura adequada ao desempenho das atividades administrativas, operacionais, de monitoramento, inteligência ambiental, fiscalização, educação ambiental e apoio logístico.

1.1.1. A presente contratação não compreende execução de obra pública nem prestação de serviços de engenharia, restringindo-se à disponibilização de imóvel apto ao atendimento das necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Ordem Pública.

1.2. O estudo visa identificar a solução mais adequada para garantir a continuidade, a eficiência e o aperfeiçoamento dos serviços prestados pela Guarda Ambiental de Macaé, sem prejuízo ao atendimento à população e às ações de proteção ambiental desenvolvidas no território municipal.

1.3. A contratação pretende disponibilizar imóvel apto ao funcionamento integrado das atividades da Guarda Ambiental, em especial considerando o regime de plantão de 24 (vinte e quatro) horas, a necessidade de acomodação das equipes administrativas e operacionais em um mesmo espaço e a importância da localização estratégica para atendimento às ocorrências ambientais.

1.4. O imóvel deverá estar situado no Município de Macaé/RJ, em área operacional próxima ao Parque Nacional da Restinga de Jurubatiba, observada a distância máxima de 2 km, medida em linha reta a partir dos limites do acesso oficial da unidade de conservação.

1.4.1. A delimitação territorial decorre da necessidade de atendimento às obrigações assumidas pelo Município de Macaé no acordo relacionado à Ação Civil Pública nº 0001627-93.2002.4.02.5103, especialmente quanto à presença da Guarda Ambiental Municipal na região e ao apoio às atividades de proteção ambiental desenvolvidas no Parque Nacional da Restinga de Jurubatiba e em sua zona de amortecimento.

1.4.2. A localização objetiva reduzir o tempo de resposta das equipes, facilitar o patrulhamento preventivo, a fiscalização ambiental, o atendimento de denúncias, a proteção de áreas alagáveis, o combate a incêndios florestais e a atuação integrada com o ICMBio e demais instituições públicas.

1.4.3. A delimitação não estabelece endereço, logradouro, bairro exclusivo ou imóvel previamente identificado, sendo admitida a participação de quaisquer interessados cujos imóveis se encontrem dentro da área operacional estabelecida e atendam aos demais requisitos do Chamamento Público.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

1.4.4. O imóvel deverá possuir acesso viário adequado, com ligação facilitada à Rodovia Amaral Peixoto, de modo a permitir o deslocamento seguro e célere de servidores, viaturas oficiais, equipamentos e usuários dos serviços públicos.

1.5. O imóvel deverá ser entregue mobiliado, climatizado, em condições adequadas de segurança, salubridade e acessibilidade e apto à ocupação imediata pela Administração, sem necessidade de obras, adaptações ou aquisições prévias indispensáveis ao início das atividades.

1.5.1. Os bens móveis e equipamentos exigidos serão limitados ao quantitativo mínimo necessário ao funcionamento dos ambientes administrativos, operacionais, de atendimento, reunião, treinamento, armazenamento, alimentação e repouso dos agentes em regime de plantão.

1.5.2. Todos os ambientes internos de permanência de servidores ou atendimento ao público deverão possuir equipamentos de climatização instalados, dimensionados de forma compatível com a área do respectivo ambiente e em pleno funcionamento.

1.5.3. Não serão exigidas marcas, modelos, fabricantes, padrões estéticos ou características de mobiliário que não estejam diretamente relacionadas à funcionalidade, à segurança e à adequada execução das atividades públicas.

2. DA OPÇÃO PELA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Para atendimento da necessidade administrativa, foram consideradas as alternativas de utilização de imóvel público existente, construção de sede própria, aquisição de imóvel e locação de imóvel não residencial.

2.1.1. Utilização de imóvel público: A alternativa seria, em princípio, economicamente favorável por evitar o pagamento de aluguel. Entretanto, a Secretaria Executiva de Patrimônio informou oficialmente não existir imóvel edificado pertencente ao Município, em condições imediatas de uso, capaz de atender às necessidades do Centro Integrado de Operações Ambientais da Guarda Ambiental.

I - Dessa forma, a alternativa não se mostra disponível no momento.

2.1.2. Construção de sede própria: A construção de unidade própria poderia representar solução patrimonial de longo prazo. **Contudo, dependeria, entre outras providências, de:**

- a)** disponibilização e regularização de terreno;
- b)** estudos de viabilidade;
- c)** elaboração e aprovação de projetos;
- d)** licenciamento urbanístico e ambiental;
- e)** disponibilidade orçamentária;
- f)** contratação e execução de obra;
- g)** aquisição de mobiliário e equipamentos;
- h)** recebimento e entrada em funcionamento.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

2.1.2.1. O prazo necessário para essas etapas não é compatível com a necessidade de implantação célere da estrutura operacional, especialmente diante das obrigações assumidas pelo Município relacionadas à proteção do Parque Nacional da Restinga de Jurubatiba.

2.1.3. Aquisição de imóvel: A aquisição exigiria elevado investimento inicial e poderia demandar adaptações estruturais, instalação de equipamentos, aquisição de mobiliário e outras providências anteriores ao início das atividades.

2.1.3.1. Além disso, eventual aquisição dependeria de disponibilidade orçamentária específica e de demonstração de que o imóvel escolhido seria adequado às necessidades permanentes da Administração.

2.1.4. Locação de imóvel não residencial: A locação possibilita a seleção, mediante Chamamento Público, de imóvel já existente, mobiliado, climatizado e apto à ocupação imediata, permitindo o início mais célere das atividades.

I - A solução também:

- a)** reduz o investimento inicial;
- b)** evita a espera pelo prazo necessário à construção de uma sede;
- c)** permite o atendimento imediato da necessidade operacional;
- d)** possibilita a seleção pública de imóveis disponíveis no mercado;
- e)** permite flexibilidade para futuro redimensionamento da estrutura;
- f)** reduz despesas iniciais com mobiliário, climatização e adaptações;
- g)** viabiliza o cumprimento tempestivo das obrigações ambientais assumidas pelo Município.

2.2. Considerando a inexistência de imóvel público disponível, a urgência administrativa decorrente da necessidade de estruturação da atuação da Guarda Ambiental na região de Jurubatiba e a incompatibilidade dos prazos de aquisição ou construção com a necessidade atual, conclui-se que a locação representa a solução mais célere e adequada neste momento.

2.3. A vantajosidade econômica definitiva será confirmada por meio de laudo de avaliação do imóvel, exame das condições oferecidas, custos abrangidos pela locação e comparação das propostas recebidas no Chamamento Público.

2.4. A locação também permite flexibilidade futura para redimensionamento ou adequação da estrutura administrativa e operacional da Guarda Ambiental, conforme as necessidades institucionais que venham a surgir durante a execução contratual.

2.5. A seleção por meio de Chamamento Público assegura ampla participação dos interessados, observando os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, publicidade, eficiência, economicidade e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

2.6. Antes da definição da presente solução foi realizada análise preliminar quanto à disponibilidade de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal passíveis de utilização para a finalidade pretendida, não sendo identificado imóvel capaz de atender integralmente às necessidades estruturais, operacionais e logísticas do Centro Integrado de Operações Ambientais da Guarda Ambiental.

2.6.1. Dessa forma, a locação de imóvel mostra-se a solução mais eficiente, célere e economicamente adequada para atendimento da necessidade administrativa, evitando elevados investimentos com adaptações estruturais, ampliações ou construção de nova edificação.

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**

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

imóvel, constando item destinado à **Base Destacada de Segurança Pública**, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Ordem Pública.

3.2. A previsão no PCA demonstra o alinhamento da contratação ao planejamento da Administração Pública Municipal, em observância às diretrizes da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.3. A contratação guarda pertinência com as atribuições institucionais da Secretaria Municipal de Ordem Pública e da Guarda Ambiental de Macaé, especialmente quanto à proteção ambiental, fiscalização, patrulhamento preventivo, atendimento às denúncias ambientais, apoio às emergências ambientais e melhoria da prestação dos serviços públicos.

4. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A presente demanda justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para instalação do **Centro Integrado de Operações Ambientais da Guarda Ambiental de Macaé**, concebido como unidade administrativa, operacional e de inteligência ambiental.

4.2. A Guarda Ambiental de Macaé desenvolve atividades permanentes de patrulhamento ambiental, fiscalização de infrações ambientais, atendimento a denúncias, resgate e manejo de fauna silvestre, combate a queimadas e incêndios em áreas de preservação, apoio à Defesa Civil e ações de educação ambiental.

4.3. Tais atividades possuem caráter essencial e exigem estrutura física compatível com sua complexidade, especialmente diante do funcionamento em regime de plantão de 24 (vinte e quatro) horas.

4.4. A implantação do Centro Integrado permitirá reunir, em um único espaço, equipes administrativas e operacionais, favorecendo a comunicação interna, a coordenação das ações de campo, a redução de deslocamentos desnecessários, a racionalização dos recursos públicos e a melhoria do atendimento à população.

4.5. A definição da localização do imóvel em distância máxima de 2 km, medida em linha reta a partir dos limites do acesso oficial do Parque Nacional da Restinga de Jurubatiba, decorre de critérios eminentemente técnicos e operacionais, considerando a necessidade de atuação célere da Guarda Ambiental na região, a redução do tempo de resposta às ocorrências ambientais e o atendimento às obrigações assumidas pelo Município relacionadas à proteção da referida unidade de conservação e de sua zona de amortecimento.

4.5.1. A localização pretendida permitirá redução do tempo-resposta das equipes, maior eficiência nas ações de fiscalização ambiental, proteção das unidades de conservação, atendimento às denúncias da população, apoio às ações da Defesa Civil e integração operacional com os demais órgãos públicos atuantes na região.

4.5.2. A proximidade da Rodovia Amaral Peixoto também constitui fator relevante para assegurar deslocamento rápido das equipes e acesso facilitado da população aos serviços prestados.

4.6. A proximidade da Rodovia Amaral Peixoto constitui requisito técnico relevante, pois facilita o acesso das viaturas, servidores e munícipes, além de permitir deslocamento célere para diferentes pontos do Município.

4.7. A contratação também se justifica pela necessidade de acomodar os agentes em regime de plantão, com estrutura mínima para repouso, alimentação, higiene, guarda de equipamentos, planejamento das operações e atendimento das demandas administrativas.

4.8. A ausência de imóvel adequado comprometeria a eficiência das ações ambientais, dificultando a integração operacional, o atendimento às denúncias, o armazenamento de materiais e equipamentos, bem como a adoção futura de tecnologias de monitoramento e inteligência ambiental.

4.9. Dessa forma, a locação pretendida revela-se necessária e adequada ao interesse público, contribuindo para o fortalecimento da Guarda Ambiental de Macaé e para a proteção do patrimônio ambiental do Município.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

5. MODELO DE LOCAÇÃO

5.1. O modelo adotado será o de **locação tradicional de imóvel não residencial mobiliado e climatizado**, precedida de Chamamento Público para prospecção do mercado imobiliário.

5.2. A contratação não compreenderá a execução contínua de serviços de limpeza, recepção, vigilância, apoio administrativo ou outros serviços característicos do modelo de facilities.

5.3. A contratação também não será realizada sob o modelo built to suit, uma vez que não se pretende contratar a construção de edificação sob medida ou a realização, pelo futuro locador, de investimento estrutural específico a ser amortizado no valor da locação.

5.4. O imóvel deverá ser disponibilizado já existente, mobiliado, climatizado, regular e apto ao uso imediato, com os bens e equipamentos mínimos previstos neste ETP, no Termo de Referência e no edital.

5.5. Durante a vigência contratual, caberá ao proprietário realizar, sem custo adicional para a Administração, **a manutenção preventiva e corretiva:**

- a) da estrutura física do imóvel;
- b) das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- c) dos reservatórios e da cisterna;
- d) dos equipamentos de climatização;
- e) dos bens móveis fornecidos com o imóvel;
- f) dos demais componentes cuja conservação seja legal ou contratualmente atribuída ao locador.

5.6. A obrigação de manutenção destina-se à preservação das condições apresentadas no Chamamento Público e não caracteriza contratação de facilities, por não envolver prestação contínua de serviços operacionais terceirizados.

5.7. A Administração permanecerá responsável pela adequada utilização dos bens e pelas despesas de consumo que lhe forem expressamente atribuídas no contrato.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A seleção do imóvel a ser locado deverá priorizar a integração operacional, a eficiência logística e a continuidade dos serviços da Guarda Ambiental de Macaé, devendo o imóvel possuir condições estruturais mínimas para funcionamento do **Centro Integrado de Operações Ambientais da Guarda Ambiental de Macaé**.

6.1.1. O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- a) estar localizado no Município de Macaé/RJ, dentro da área operacional delimitada no edital, em distância máxima de 2 km, medida em linha reta a partir dos limites do acesso oficial do Parque Nacional da Restinga de Jurubatiba;
- b) possuir acesso viário adequado, com ligação facilitada à Rodovia Amaral Peixoto;
- c) permitir acesso seguro de servidores, munícipes, viaturas oficiais e veículos de apoio operacional;
- d) possuir estrutura compatível com funcionamento administrativo e operacional em regime de plantão de 24 horas;
- e) ser entregue mobiliado, climatizado, regular e em condições de uso imediato;
- f) possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias compatíveis com a ocupação prevista;
- g) possuir abastecimento de água, reservatórios e cisterna em condições de funcionamento;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

- h) apresentar condições de segurança, salubridade, acessibilidade e prevenção contra incêndio exigidas pela legislação aplicável;
- i) possuir área administrativa, operacional, de atendimento, armazenamento, alimentação, higiene e repouso compatível com as atividades da unidade;
- j) permitir a instalação de rede de dados, equipamentos de comunicação, videomonitoramento e demais tecnologias institucionais, sem exigir que tais tecnologias estejam previamente instaladas pelo proprietário;
- k) apresentar documentação de propriedade, disponibilidade, regularidade e segurança exigida no edital.

6.1.1.1. Os requisitos acima possuem caráter funcional e correspondem às condições mínimas necessárias para o funcionamento contínuo da unidade, não sendo admitidas exigências estéticas, marcas, modelos, padrões construtivos exclusivos ou particularidades sem relação direta com a necessidade administrativa.

6.1.2. O imóvel deverá possuir área construída **mínima global de 1.200 m²**, não computadas as áreas externas descobertas e as vagas de estacionamento, suficiente para comportar os ambientes, as funções e as áreas de circulação, apoio técnico e operacional descritas neste Estudo Técnico Preliminar, conforme a memória de dimensionamento aprovada pela área técnica.

6.1.2.1. Para fins de ampliação da competitividade, serão admitidas distribuições internas equivalentes, ambientes integrados, espaços passíveis de divisão por mobiliário ou divisórias e nomenclaturas distintas, desde que sejam preservadas a capacidade, a funcionalidade, a privacidade, a segurança e as áreas mínimas indispensáveis.

6.1.2.2. O imóvel deverá comportar, **no mínimo**:

- a) espaço de recepção e atendimento inicial, com área aproximada **mínima de 10 m²**;
- b) quatro espaços administrativos, sendo um com área aproximada **mínima de 30 m²** e três com área aproximada **mínima de 12 m² cada**;
- c) espaço destinado às funções de comando e controle, com área aproximada **mínima de 32 m²**;
- d) espaço destinado ao atendimento de denúncias ambientais, com área aproximada **mínima de 29 m²**;
- e) espaço destinado às atividades de inteligência ambiental, com área aproximada **mínima de 35 m²**;
- f) espaço de monitoramento operacional, com área aproximada **mínima de 65 m²**;
- g) espaço de reunião e planejamento, com área aproximada **mínima de 43 m²**;
- h) espaço multiuso destinado a treinamento, capacitação, reunião ampliada e educação ambiental, com área aproximada **mínima de 65 m²**;
- i) espaço de almoxarifado, com área aproximada **mínima de 20 m²**;
- j) espaços destinados à guarda de materiais, ferramentas, equipamentos de proteção individual, drones e equipamentos utilizados nas operações ambientais;
- k) cozinha funcional para apoio às equipes em regime de plantão;
- l) copa ou espaço de apoio para refeições dos servidores;
- m) espaço de repouso masculino, com área aproximada **mínima de 43 m²**;
- n) espaço de repouso feminino, com área aproximada **mínima de 29 m²**;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

- o) instalações sanitárias em quantidade compatível com o número de usuários e com as normas de acessibilidade, contendo, no mínimo, três vasos sanitários e três lavatórios, admitida sua distribuição entre diferentes ambientes;
- p) área de estacionamento ou garagem operacional com capacidade mínima **para 20 veículos** oficiais, considerada a soma das vagas internas e externas integrantes do imóvel ofertado;
- q) áreas de circulação, apoio técnico e guarda de bens necessárias ao funcionamento seguro da unidade.

6.1.2.3. Os ambientes indicados não precisam possuir exatamente as denominações acima, sendo aceita configuração equivalente que atenda às funções administrativas e operacionais descritas.

6.1.2.4. As áreas indicadas constituem referências mínimas, não sendo admitida redução que comprometa a capacidade funcional. Poderá ser aceita configuração interna diversa, desde que mantida área global igual ou superior à exigida e demonstrada a equivalência funcional pela Comissão Técnica.

6.1.2.5. O espaço multiuso previsto na alínea “h” justifica-se pela realização de capacitações operacionais, instruções de segurança, reuniões ampliadas, planejamento de operações, atividades de educação ambiental e integração com órgãos municipais, estaduais e federais, não se destinando a eventos recreativos ou atividades estranhas às atribuições da Guarda Ambiental.

6.1.3. O imóvel deverá ser entregue com mobiliário e equipamentos mínimos compatíveis com sua capacidade e com o número de postos de trabalho previsto pela Administração, compreendendo:

I – Recepção

- a) no mínimo uma mesa ou balcão de atendimento;
- b) no mínimo uma cadeira para o atendente;
- c) assentos em quantidade compatível com a área disponível e o atendimento previsto;
- d) no mínimo um armário ou arquivo para apoio administrativo.

II – Salas administrativas

- a) no mínimo uma mesa simples de escritório por posto de trabalho;
- b) no mínimo uma cadeira de trabalho por posto;
- c) cadeiras auxiliares em quantidade compatível com a função de cada sala;
- d) armários ou arquivos em quantidade compatível com os documentos e materiais do setor.

III – Centro de Comando, atendimento de denúncias, inteligência e monitoramento

- a) mesas ou estações de trabalho em quantidade compatível com os postos previstos;
- b) uma cadeira de trabalho por estação;
- c) armários ou arquivos para guarda de documentos e equipamentos;
- d) bancadas ou suportes compatíveis com os equipamentos institucionais que serão instalados pela Administração.

IV – Sala de reuniões

- a) no mínimo uma mesa de reuniões compatível com as dimensões da sala;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

- b) cadeiras em quantidade compatível com a capacidade funcional do ambiente;
- c) no mínimo um armário ou móvel de apoio.

V – Espaço multiuso de treinamento

- a) mesas e cadeiras móveis ou conjunto equivalente, em quantidade compatível com a capacidade do ambiente;
- b) mesa e cadeira de apoio ao instrutor;
- c) armário ou móvel para guarda de materiais didáticos e equipamentos.

VI – Almoxarifado e depósitos

- a) estantes, prateleiras ou armários resistentes e em quantidade compatível com o armazenamento de materiais, equipamentos, ferramentas e EPIs;
- b) mesas ou bancadas de apoio, quando necessárias à conferência e organização dos bens.

VII – Cozinha e copa

- a) no mínimo um fogão;
- b) no mínimo uma geladeira;
- c) no mínimo um forno de micro-ondas;
- d) no mínimo uma cafeteira elétrica;
- e) pia com bancada;
- f) armários para utensílios e gêneros alimentícios;
- g) mesa e cadeiras em quantidade compatível com o uso alternado pelas equipes de plantão.

VIII – Espaços de repouso

- a) beliches, camas ou solução equivalente em quantidade compatível com o número máximo de agentes autorizados a repousar simultaneamente;
- b) colchões em condições adequadas de uso;
- c) armários individuais ou coletivos compartimentados para guarda de pertences;
- d) mobiliário auxiliar compatível com o tamanho do ambiente.

IX – Climatização

- a) aparelhos de ar-condicionado instalados e em pleno funcionamento em todos os ambientes internos de permanência de servidores ou atendimento ao público;
- b) capacidade compatível com a área, a ocupação e a finalidade de cada ambiente;
- c) controles, instalações elétricas, suportes e sistemas de drenagem necessários ao funcionamento.

X – Abastecimento de água

- a) reservatórios de água em condições adequadas de funcionamento;
- b) cisterna ou sistema equivalente com capacidade compatível com o consumo diário e com situações emergenciais.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

XI - Tabela descritiva do mobiliário contendo, no mínimo:

Ambiente	Bem ou equipamento	Quantidade mínima
Recepção	Mesa ou balcão com Cadeira tipo administrativo e cadeiras para espera ou sofá	1
Salas administrativas	Mesa tipo administrativa e com cadeira de roda tipo administrativo simples	5 postos de trabalho por sala
Reunião	Mesa de reunião com cadeiras tipo reunião	1
Cozinha	Fogão, Geladeira, Micro-ondas, Cafeteira elétrica, Armário de cozinha	1
Repouso masculino	Beliches	6
Repouso feminino	Beliches	4
Repouso	Armários de ferro tipo alojamento	Quantitativo individual
Climatização	Aparelhos de ar-condicionado	1 por ambiente

6.1.3.1. As quantidades definitivas serão estabelecidas no Termo de Referência com base no número de servidores, nos postos de trabalho, na escala de plantão e na capacidade funcional de cada ambiente.

6.1.3.2. Serão admitidos mobiliários equivalentes que cumpram a mesma função, desde que apresentem condições de segurança, ergonomia, conservação e compatibilidade com as dimensões dos ambientes.

6.1.3.3. Não serão exigidas marcas, modelos, fabricantes, cores, materiais de acabamento ou padrões estéticos específicos.

6.1.3.4. Todo o mobiliário deverá estar em condições adequadas de uso na data de entrega do imóvel.

6.1.4. O imóvel deverá possibilitar futura implantação e integração de tecnologias voltadas à gestão ambiental, monitoramento e inteligência operacional, permitindo à Administração instalar, **entre outros:**

- Centro Integrado de Videomonitoramento;
- sistema de monitoramento por câmeras;
- drones convencionais e térmicos;
- software de geoprocessamento — SIG/GIS;
- estações meteorológicas;
- sistema de rastreamento das viaturas por GPS;
- banco de dados georreferenciado;
- sistema digital de radiocomunicação;
- painel de monitoramento de queimadas;
- equipamentos de inteligência ambiental.

6.1.5. A implantação do Centro Integrado permitirá reunir em um único espaço físico as principais competências atualmente exercidas pela Guarda Ambiental de Macaé, **dentre elas:**

- patrulhamento preventivo nas unidades de conservação;
- fiscalização de crimes ambientais;
- combate às ocupações irregulares;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

- d) atendimento às denúncias ambientais;
- e) resgate e manejo de fauna silvestre;
- f) apoio ao combate de incêndios florestais;
- g) ações de educação ambiental;
- h) apoio operacional à Defesa Civil;
- i) operações integradas com órgãos estaduais e federais;
- j) elaboração de estudos técnicos e relatórios ambientais;
- k) planejamento estratégico das operações ambientais.

6.1.6. As especificações constantes neste Estudo Técnico Preliminar representam requisitos mínimos indispensáveis ao adequado funcionamento do Centro Integrado de Operações Ambientais da Guarda Ambiental, não constituindo direcionamento de contratação, sendo admitidas propostas que apresentem soluções equivalentes ou superiores, desde que plenamente compatíveis com o interesse público e capazes de atender integralmente às necessidades da Administração.

6.2. RESPONSABILIDADES DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

6.2.1. O imóvel deverá ser entregue em condições de uso imediato, cabendo ao locador executar, antes do recebimento, todas as correções necessárias ao atendimento dos requisitos do edital, sem custo adicional para a Administração.

6.2.2. Durante toda a vigência contratual, será de responsabilidade do locador a manutenção preventiva e corretiva:

- a) da estrutura física do imóvel;
- b) da cobertura, paredes, pisos, portas, janelas e esquadrias;
- c) das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- d) dos reservatórios de água e da cisterna;
- e) dos aparelhos de ar-condicionado;
- f) do mobiliário fornecido com o imóvel;
- g) dos equipamentos básicos de copa e cozinha;
- h) dos demais bens integrantes da proposta de locação.

6.2.3. O locador deverá reparar ou substituir bens e equipamentos que apresentem defeito, desgaste incompatível com o uso regular ou risco à continuidade das atividades, observados os prazos estabelecidos no Termo de Referência.

6.2.4. Não serão imputados ao locador os danos comprovadamente decorrentes de uso inadequado, ação dolosa ou culpa exclusiva de agentes da Administração, apurados mediante procedimento próprio.

7. CRITÉRIOS DA SELEÇÃO

7.1. O processamento e o julgamento da fase externa do Chamamento Público serão conduzidos pela Comissão Permanente de Contratação 01, conforme definição da Secretaria Executiva de Licitações, Contratos e Parcerias – SELCPAR.

7.2. A Comissão Especial Permanente de Seleção de Imóveis, instituída pela Portaria SEMOP nº 022/2025, atuará como comissão técnica de apoio, competindo-lhe realizar a análise das características físicas e funcionais dos imóveis, as vistorias técnicas e a emissão de parecer quanto ao atendimento dos requisitos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e no edital.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

7.2.1. O parecer da Comissão Especial Permanente de Seleção de Imóveis subsidiará o julgamento realizado pela Comissão Permanente de Contratação 01, sem substituí-la nas competências relativas à condução e ao julgamento da fase externa do Chamamento Público.

7.2.2. A Comissão Especial Permanente de Seleção de Imóveis examinará os imóveis ofertados mediante critérios objetivos, verificando:

- a) atendimento ao perímetro de localização;
- b) distância em relação ao ponto de referência estabelecido no edital;
- c) condições de acesso viário;
- d) área construída e capacidade dos ambientes;
- e) atendimento às funções administrativas e operacionais;
- f) capacidade de estacionamento;
- g) existência e adequação do mobiliário mínimo;
- h) climatização dos ambientes;
- i) condições de acessibilidade, segurança e salubridade;
- j) regularidade documental;
- k) disponibilidade para ocupação;
- l) valor mensal proposto;
- m) valor apurado no laudo de avaliação;
- n) custos adicionais eventualmente atribuídos à Administração;
- o) vantajosidade global da proposta.

7.2.3. A apresentação do menor valor mensal não assegurará, isoladamente, a classificação do imóvel, sendo indispensável o atendimento integral dos requisitos mínimos.

7.2.4. Atendidos os requisitos mínimos por mais de um imóvel, a classificação observará a metodologia e os critérios de desempate definidos previamente no edital.

7.2.5. Não serão utilizados critérios subjetivos ou características que não tenham sido previamente divulgadas no instrumento convocatório.

7.3. Serão desclassificadas as propostas que:

- a) não possuírem os requisitos previstos nos subitens 6.1, 6.1.2, 6.1.3 e 6.2.;
- b) não apresentarem a documentação exigida no edital;
- c) apresentarem imóvel fora do raio máximo de localização definido;
- d) não comprovarem disponibilidade do imóvel para locação;
- e) apresentarem condições incompatíveis com o interesse público.

7.4. A Administração realizará vistoria técnica obrigatória nos imóveis classificados, previamente à adjudicação ou à formalização da contratação, para comprovação do atendimento integral aos requisitos do edital.

8. PRAZO DE CONTRATAÇÃO

8.1. O prazo de vigência da contratação será de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data expressamente estabelecida no instrumento contratual, o qual será elaborado oportunamente com fundamento nas condições previstas em Termo de Referência a ser elaborado em outra fase processual.

8.2. Para fins de início da contagem da vigência, deverá ser considerada a data de recebimento e efetiva disponibilização do imóvel à Administração, desde que expressamente indicada no

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

contrato. Na ausência de previsão específica, o prazo será contado a partir da data de assinatura do instrumento contratual.

8.3. O contrato terá prazo inicial de 24 meses, podendo ser prorrogado mediante justificativa da autoridade competente, desde que demonstradas:

- a)** a permanência da necessidade administrativa;
- b)** a vantajosidade da manutenção da locação;
- c)** a compatibilidade do valor com o mercado, mediante avaliação atualizada;
- d)** a disponibilidade orçamentária;
- e)** a regular execução contratual;
- f)** a manutenção das condições de habilitação do locador;
- g)** o interesse público na continuidade da ocupação.

8.3.1. A prorrogação observará os artigos 105 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, as disposições aplicáveis da legislação civil e o artigo 7º, inciso II, alínea “d”, do Decreto Municipal nº 044/2021, sem prejuízo das demais normas municipais pertinentes.

8.3.2. A prorrogação não será automática e dependerá de instrução processual própria e manifestação expressa das partes.

8.4. As condições, os procedimentos e os documentos necessários à eventual prorrogação serão detalhados no Termo de Referência e no instrumento contratual.

9. COMISSÃO ESPECIAL PARA ANÁLISE DOS IMÓVEIS

9.1. A Comissão Especial Permanente de Seleção de Imóveis foi instituída pela Portaria SEMOP nº 022/2025, publicada na Edição nº 1193, de 18 de abril de 2025, **sendo composta pelos seguintes servidores:**

- Amanda Oliveira Araújo – matrícula nº 408.732;
- Raysa Renata Pinto Soares – matrícula nº 408.658;
- Wisley José de Oliveira Fontes Andrade – matrícula nº 408.270.

9.2. A Comissão possui atribuições para acompanhar, analisar e emitir parecer acerca da viabilidade da locação de imóveis destinados à Secretaria Municipal de Ordem Pública e às Secretarias Executivas de Segurança e Defesa Civil. A respectiva portaria encontra-se anexada aos autos.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

ANEXO II

MODELO DE PROPOSTA

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 011/2026, 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:

- Área construída:

- 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;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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

Local e data.
Assinatura
(proprietário/representante legal)

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

ANEXO III

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO N.º ____/2026
Processo Administrativo SEI nº 29027/2026

**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 _____, 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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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).

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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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.

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,

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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;

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;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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;

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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.

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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 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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

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.

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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

15.3.5 - 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.

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:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 011/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 506/2026

Nome:
RG n.º
CPF n.º