

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 022986/2026**

| <b>ITEM</b> | <b>ÍNDICE<br/>CONTEÚDO</b>    | <b>PÁGINA</b> |
|-------------|-------------------------------|---------------|
| 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            |
|             | <b>ANEXOS</b>                 |               |
| I           | ESTUDO TECNICO PRELIMINAR     | 07            |
| II          | MODELO DE PROPOSTA            | 11            |
| III         | MINUTA DE CONTRATO            | 12            |

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

### 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 do mercado de imóveis para locação, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Renda**, 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.macaee.rj.gov.br/transparencia/contratacoes/licitacoespesquisa](http://www.macaee.rj.gov.br/transparencia/contratacoes/licitacoespesquisa) ou Portal de Compras do Governo Federal: [www.compras.gov.br](http://www.compras.gov.br)

1.4. UASG: 985847

1.5. NÚMERO NO COMPRAS: 507/2026

### 2. DO OBJETO

2.1. O objeto deste chamamento público é a **prospecção de 01 (um) imóvel para atender à necessidade do Setor Administrativo da Secretaria Municipal de Trabalho e Renda e a Escola do Trabalhador 4.0 (ministério do Trabalho)**, 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 012/2026**

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 012/2026

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](mailto: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 nos subitens 5.3, 5.4 e 5.5 do Estudo Técnico Preliminar – Anexo I deste Edital;

5.4.2. Não apresentarem a documentação exigida neste Edital.

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

### 6. DAS CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO

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

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

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

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

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.

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.

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

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](mailto: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 012/2026

### ANEXO I ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

#### 1. OBJETO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar visa fornecer as especificações técnicas e parâmetros assistenciais para subsidiar o Edital de Chamamento Público focado na prospecção do mercado imobiliário local. O objetivo é a identificação de imóveis disponíveis para locação que possuam condições estruturais para abrigar de forma integrada o Setor Administrativo da Secretaria Municipal de Trabalho e Renda (SEMTR) e a Escola do Trabalhador 4.0 (conforme convênio com o Ministério do Trabalho), garantindo a continuidade e a eficiência dos serviços prestados à população.

#### 2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O imóvel visa abrigar o Setor Administrativo da Secretaria Municipal de Trabalho e Renda e a Escola do Trabalhador 4.0 (Ministério do Trabalho).

2.2. Justifica-se a contratação em tela, tendo em vista que o Setor Administrativo da Secretaria Municipal de Trabalho e Renda, a Escola do Trabalhador 4.0 (Ministério do Trabalho), as salas de integração, processos seletivos, treinamento, capacitação e gerenciamento de vagas das empresas que fazem parcerias com a Secretaria, encontram-se localizadas atualmente no oitavo andar (composto por 12 salas) na Avenida Nossa Senhora da Glória, nº 1.181, Cavaleiros, Macaé/RJ, CEP 27920-360, por meio dos Contratos Administrativos nº 007/2023 e 001/2025. Serão providenciados os devidos distratos assim que for realizada a nova contratação.

2.3. Atualmente, o Setor Administrativo da Secretaria Municipal de Trabalho e Renda possui **15 (quinze) servidores** lotados em suas dependências, **01 (um) jovem** do Programa Nova Vida e **04 (quatro) jovens** do Programa Sem Fronteira, perfazendo um total de **20 (vinte) colaboradores**. Estes profissionais encontram-se distribuídos em setores estratégicos voltados para o atendimento interno e suporte do órgão, quais sejam: Gabinete do Secretário, Gabinete do Subsecretário, Licitações e Contratos, Planejamento e Captação de Vagas. Para o desempenho das atribuições conferidas à Pasta pelo art. 187 da Lei Complementar Municipal nº 346, de 28 de fevereiro de 2025, desenvolvem-se no local atividades de gestão interna, planejamento orçamentário, articulação institucional e qualificação profissional de caráter finalístico.

2.4. O imóvel deverá estar localizado preferencialmente na macrorregião central ou em áreas urbanas consolidadas que apresentem facilidade de conectividade viária no Município de Macaé/RJ. A preferência por regiões centrais justifica-se pela otimização logística do deslocamento de servidores para a tramitação de processos administrativos físicos junto à Sede Administrativa Municipal (Paço Municipal) e ao Centro Administrativo Luiz Osório (Cealo), bem como para assegurar a acessibilidade geográfica aos alunos e usuários da Escola do Trabalhador.

#### 3. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1. A contratação a que se refere este Estudo Técnico está contemplada dentro das despesas para o exercício de 2026 por esta Secretaria.



## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

### 4. MODELO DE CONTRATAÇÃO

4.1. Adota-se o modelo de locação tradicional (sem serviços inclusos). Esta modelagem apresenta-se mais vantajosa economicamente para a Administração Municipal uma vez que a SEMTR já dispõe em seus quadros de servidores e colaboradores designados para as funções de limpeza e apoio administrativo. Dessa forma, evita-se a duplicidade de gastos públicos com a contratação de empresas terceirizadas de administração predial, em estrita observância ao princípio da economicidade e às diretrizes do art. 2º, inciso VI do Decreto nº 044/2021.

### 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL)

5.1. Justifica-se a necessidade da contratação visando à continuidade das atribuições administrativas e educacionais da Secretaria Municipal de Trabalho e Renda, nos moldes já pactuados.

5.2. Utilizou-se como critério de interesse público para a escolha do imóvel a necessidade de sua instalação em regiões centrais ou de fácil acesso para a população que busca o atendimento desta Pasta, considerando que nessas localidades a Prefeitura Municipal de Macaé não dispõe de imóvel próprio vago, conforme consulta formal realizada junto à Secretaria Executiva de Patrimônio.

5.3. Memória de Cálculo e Dimensionamento dos Espaços (Art. 2º, III, do Decreto nº 044/2021) A definição do quantitativo de salas e da área construída mínima de 450 m² baseia-se na estrita separação das atividades da SEMTR, divididas em âmbito estrutural entre o setor operacional (objeto de processo autônomo focado no Balcão de Empregos) e o presente escopo administrativo/educacional, dimensionado da seguinte forma:

- População Interna Fixa Administrativa: O espaço abrigará permanentemente 20 (vinte) colaboradores, sendo 15 (quinze) servidores lotados no setor administrativo, 01 (um) jovem do Programa Nova Vida e 04 (quatro) jovens do Programa Sem Fronteira, distribuídos nas salas de gestão interna.
- População Flutuante Educacional e de Qualificação: O dimensionamento das áreas finalísticas visa atender ao fluxo de alunos da Escola do Trabalhador 4.0 e profissionais em treinamento, justificando a metragem modular de salas de aula ampliadas para comportar o mobiliário, equipamentos e circulação de turmas.

5.4. Distribuição Qualitativa e Quantitativa dos Ambientes Requeridos: Inexistindo áreas ou espaços supérfluos (parágrafo único do art. 2º do Decreto nº 044/2021), o imóvel deverá apresentar a seguinte distribuição espacial, umbilicalmente vinculada às competências institucionais do Órgão:

5.4.1. Núcleo Finalístico, Capacitação e Treinamento (05 salas):



## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

- 02 (duas) Salas de Aula Ampliadas (mínimo de 30 m<sup>2</sup> cada): Espaços dimensionados especificamente para o desenvolvimento das atividades de qualificação profissional e laboratórios da Escola do Trabalhador 4.0 (decorrente de convênio com o Ministério do Trabalho), bem como para a realização de Treinamentos institucionais, capacitações internas e formação continuada de turmas.
- 02 (duas) Salas de Integração e Processos Seletivos: Espaços dinâmicos utilizados por empresas parceiras da SEMTR para a realização de entrevistas e dinâmicas coletivas com os trabalhadores qualificados.
- 01 (uma) Sala de Coordenação Pedagógica e Atendimento ao Aluno: Para suporte aos instrutores, inscrições e controle escolar.

### 5.4.2. Núcleo Administrativo e de Gestão (06 salas):

- 01 (uma) Sala de Gabinete: Destinada ao Secretário Municipal, permitindo despachos internos, reuniões institucionais e garantia de sigilo em tratativas de gestão.
- 01 (uma) Sala de Subsecretaria / Assessoria: Espaço de coordenação técnica e apoio direto ao gabinete.
- 01 (uma) Sala para o Setor de Contratos: Destinada à atuação da equipe técnica de controle de despesas, elaboração de termos, empenhos e acompanhamento de contratos e parcerias.
- 01 (uma) Sala para o Setor de Captação de Vagas: Espaço voltado ao relacionamento institucional com o empresariado local, captação e mapeamento de oportunidades de emprego no município.
- 01 (uma) Sala para o Setor de Tecnologia da Informação (TI) e CPD: Espaço técnico isolado para servidores de rede, armazenamento de dados e manutenção de equipamentos digitais.
- 01 (uma) Sala de Almoxarifado: Destinada à guarda e controle de materiais de consumo corrente e expediente necessários ao funcionamento cotidiano do órgão.
- 01 (uma) Sala de Arquivo: Área fechada dedicada exclusivamente à guarda segura e organização do acervo documental e processos físicos em andamento da pasta.

### 5.4.3. Área de Apoio, Convivência e Higiene (01 sala + sanitários):

- 01 (uma) Copa / Refeitório: Espaço básico com condições adequadas para refeições da equipe interna de 16 colaboradores, atendendo às normas vigentes.
- 05 (cinco) Instalações Sanitárias: Sendo 02 (dois) banheiros de uso exclusivo dos servidores, 02 (dois) banheiros destinados ao público geral/alunos e 01 (uma) instalação sanitária integralmente adaptada para Pessoas com Deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida, conforme a ABNT NBR 9050.

### 5.4.4. Área de Espera e Recepção:

- Espaço integrado de recepção com dimensionamento adequado para acolher de forma confortável os alunos da Escola do Trabalhador e profissionais que aguardam os processos seletivos ou treinamentos.

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

### 5.5. Especificações:

5.5.1. Um espaço para circulação antes da área de recepção e do acesso às escadas, caso esteja localizado em um prédio;

5.5.2. Área de recepção com espaço para atender, no mínimo, 10 (dez) pessoas simultaneamente, com acesso a balcão de recepção, além de acesso a banheiro para uso do público interno, banheiro PCD e controle de acesso biométrico;

5.5.3. O imóvel deve possuir pontos para instalação de sistema de climatização de ar-condicionado nos espaços de trabalho.

5.5.4. O Imóvel objeto de a locação possuir, alvará de vistoria e outros documentos expedidos pelo Corpo de Bombeiros Militar.

5.5.5. As salas possuírem sistema de iluminação interna adequado a cada ambiente, atendendo, assim, a legislação de regência, cabendo ao Locador, contudo, fazer a adequação.

5.5.6. O imóvel deve dispor de condições integrais de acessibilidade para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos, em estrito cumprimento à legislação de regência nacional e municipal.

5.5.7. O imóvel deve possuir infraestrutura de transporte público coletivo em suas proximidades diretas, facilitando o fluxo de servidores e dos cidadãos atendidos pelos programas sociais.

5.5.8. O imóvel ofertado deverá observar integralmente as normas de acessibilidade vigentes (Lei Federal nº 13.146/2015 e ABNT NBR 9050). Caso o acesso principal não seja em nível térreo, as instalações deverão contar obrigatoriamente com rampas de acesso adequadas ou elevadores, limitando-se o uso de escadas fixas a estruturas que possuam alternativas acessíveis para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida ou idosos.

### 6. CRITÉRIO DA SELEÇÃO:

6.1 A seleção das propostas será feita levando em consideração as especificações mínimas exigidas do imóvel e o preço da proposta, nos termos do Edital de Chamamento Público, em conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica.

6.2. Serão desclassificadas as propostas que não atenderem aos requisitos mínimos obrigatórios de especificação do imóvel e acessibilidade descritos nos subitens **5.3, 5.4 e 5.5** deste ETP.

### 7. PRAZO DE LOCAÇÃO:

7.1 O prazo de vigência do contrato de locação será de 24 (vinte quatro) meses, a contar da data de sua assinatura.

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

### 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 012/2026, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO ANEXO I, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

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

- Área construída:

- Pavimentos:

- Locação de imóvel para finalidade de:

- Imóvel com:

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

- Endereço;

- Instalações existentes, com as respectivas medidas;

- Fotos das áreas interna e externa;

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

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

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

- E-mail e telefone para contato;

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

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

Local e data.  
Assinatura  
(proprietário/representante legal)

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

### ANEXO III

#### MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO N.º \_\_\_\_/2026  
Processo Administrativo SEI nº 22986/2026

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

---

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

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

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

OU

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

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

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

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

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

### CLÁUSULA SEGUNDA – DO MODELO DE LOCAÇÃO

2.1 - O modelo de contratação é locação tradicional, conforme informações constantes do Estudo Técnico Preliminar constante do processo administrativo em epígrafe.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

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

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

### CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

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

### CLÁUSULA QUINTA – FORMA DE PAGAMENTO

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

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

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

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

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

### CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

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

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

### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS GARANTIAS

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

### CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 - O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

9.1.1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

9.1.2 - Disponibilizar o imóvel objeto deste contrato livre e desocupado;

9.1.3 - Fornecer ao LOCATÁRIO cópias dos projetos, licenças e autorizações do imóvel, bem como de notas fiscais, manuais e termos de garantia de quaisquer bens nele instalados e que devam receber manutenção, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Contrato;

9.1.4 - Entregar, em perfeito estado de conservação, segurança e funcionamento, os sistemas hidráulico, sanitário e de combate e prevenção a incêndio, bem como as redes elétrica e lógica;

9.1.5 - Entregar, em perfeito estado de conservação, segurança e funcionamento, todo e qualquer móvel, equipamento ou estrutura constantes do laudo de vistoria do imóvel, tais como elevadores, condicionadores de ar, circuito fechado de TV, controle de acesso, geradores, nobreaks, células fotovoltaicas, alarme;

9.1.6 - Responder pela depreciação, por uso, obsolescência ou desgaste natural de todas as benfeitorias que tenham sido incorporadas ao imóvel;

9.1.7 - Responder pelos vícios, defeitos ou avarias, relacionados à estrutura do imóvel ou de suas benfeitorias, providenciando a sua imediata correção;

9.1.8 - Responder por quaisquer danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO, caso comprovados problemas estruturais e que não sejam advindos de uso indevido, tais como infiltrações, rompimentos de partes integrantes de sistemas hidráulicos, elétricos ou sanitários;

9.1.9 - Responder por quaisquer danos que sejam causados a materiais e equipamentos do LOCATÁRIO, caso tenham como fato gerador os materiais ou técnicas utilizados na instalação de redes elétrica e lógica;

9.1.10 - Responder pela evicção do imóvel, providenciando e arcando com as despesas e eventuais custas judiciais a fim de garantir o uso do imóvel pelo LOCATÁRIO;

9.1.11 - Pagar o prêmio de seguro contra incêndio;

9.1.12 - Não ceder ou dar em garantia, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos de qualquer natureza, decorrentes ou oriundos deste Contrato, salvo com autorização prévia e por escrito do LOCATÁRIO;

9.1.13 - Auxiliar ao LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

9.1.14 - Responder, de forma integral e exclusiva, por quaisquer indenizações trabalhistas e previdenciárias devidas aos colaboradores que lhe prestaram serviços anteriormente ao início da vigência do presente Contrato;

9.1.15 - Pagar quaisquer taxas de administração ou corretagem do imóvel;



## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

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

### CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS

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

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

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

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

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

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

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

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

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

11.7 - As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO

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

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

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

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

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

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

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

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

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

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Nota de Empenho nº \_\_\_\_\_  
Programa de Trabalho nº \_\_\_\_\_  
Elemento de Despesa nº \_\_\_\_\_

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

### CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DA MORA E SUA PURGAÇÃO

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

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

15.1 - A execução do Contrato será acompanhada e fiscalizada pelo Gestor de Contratos e pela Comissão de Fiscalização, representantes da Administração especialmente designados para esse fim, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 4.960/2022.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

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

## **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026**

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.

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**

## CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 012/2026

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

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

Macaé/RJ, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Secretário(a) Municipal de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Locador(a)

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
RG n.º  
CPF n.º

Nome:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n.º  
CPF n.º