



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI-030375/2026

ITEM	ÍNDICE CONTEÚDO	PÁGINA
01	PREAMBULO	02
02	DO OBJETO	02
03	DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	02
04	DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS	03
05	DA SELEÇÃO DAS PROPOSTAS	04
06	DAS CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO	04
07	IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO	06
08	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	06
09	DOS ANEXOS	07
10	DO FORO	07
	ANEXOS	
I	ESTUDO TECNICO PRELIMINAR	08
II	MODELO DE PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	18
III	MINUTA DE CONTRATO	19
IV	MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DE ORDEM JURÍDICA	29

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

1. PREAMBULO

1.1. A Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, tornam público, para conhecimento dos interessados, que realizará chamamento público, nos termos das Leis Federais nº 8.245/91 e 14.133/2021, Lei Municipal nº 4.960/2022, Decreto Municipal nº 044/2021 e 026/2023 e suas alterações posteriores.

1.2. Data limite para recebimento das propostas: **31/08/2026**.

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

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

1.5. UASG: **985847**

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

2. DO OBJETO

2.1. O objeto deste chamamento público é a prospecção de um imóvel não residencial, destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Executiva de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, conforme condições e especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar - Anexo I deste Edital.

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

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 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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. Áreas 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 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

4.2.4. Convenção e instituição de condomínio, com especificação de valor e serviços inclusos, quando for o caso.

4.3. As propostas e toda documentação deverão ser encaminhadas para a Coordenadoria Especial de Licitações da Secretaria Municipal de Infraestrutura, exclusivamente por e-mail, no endereço licitacao.seminf@macae.rj.gov.br, até a data e hora limite prevista nos itens 1.2 e 1.3 deste Edital.

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

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

5. DA SELEÇÃO DAS PROPOSTAS

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

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

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

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

5.3. A classificação das propostas levará em consideração o valor da proposta.

5.4. Serão desclassificadas as propostas que:

5.4.1. Não possuírem os requisitos previstos no item 4 do Estudo Técnico Preliminar – Anexo I deste Edital;

5.4.2. Não apresentarem a documentação exigida neste Edital.

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

6. DAS CONDIÇÕES DE CONTRATAÇÃO

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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, conforme modelo presente no anexo IV do edital;

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 IPCA-E.

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

7. IMPUGNAÇÕES E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

7.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021 ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até **03 (três) dias úteis** antes da data final de apresentação das propostas.

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

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

7.2.2. Escrito através do Protocolo da Coordenadoria Especial de Licitações, informando o número do Chamamento Público; o endereço para envio da documentação é: Avenida Camilo Nogueira da Gama, nº 250, Novo Botafogo, Macaé-RJ CEP: 27.947-280, das 09h às 17h, diariamente, exceto aos sábados, domingos e feriados, até às 17h de 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada neste edital para recebimento das propostas.

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

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

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

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

8. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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

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

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

8.8. A publicidade do edital de licitação será realizada mediante divulgação e manutenção do inteiro teor do ato convocatório e de seus anexos no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Portal da Transparência do Município, juntamente com seu extrato no Diário Oficial do Município.

8.9. Os casos omissos ou situações não explicitadas neste instrumento serão decididos pela Administração, segundo as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 4.960/2022, no Decreto Municipal nº 044/2021 e 026/2023 e suas alterações posteriores, e demais regulamentos e normas administrativas que passam a fazer parte deste Edital, independente de transcrições.

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

9. DOS ANEXOS

9.1. Constituem anexos deste Edital:

9.1.1. Anexo I - Estudo Técnico Preliminar

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

9.1.3. Anexo III - Minuta de Contrato

9.1.4. Anexo IV – Modelo de Declaração de Inexistência de Impedimento de Ordem Jurídica

10. DO FORO

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

Macaé, 07 de agosto de 2026.

Augusto Damaceno Alonso Ferrom
Coordenadoria Especial de Licitações

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar visa fornecer as especificações que deverão subsidiar contrato de locação de imóvel não residencial para atender às necessidades da Secretaria Executiva de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

1.2. O presente ETP decorre do Documento de Formalização de Demanda (DFD) apresentado pela Secretaria Executiva de Habitação e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social em 20/07/2026, que formalizou a necessidade de locação de imóvel não residencial em razão da desocupação do imóvel atualmente ocupado (Hotel de Deus), conforme detalhado no item seguinte.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**, no cumprimento de sua missão de assegurar o direito à moradia digna e adequada à população, devem assumir a responsabilidade pelos resultados de suas políticas e programas, orientando-se pela redução das desigualdades sociais e pela promoção da qualidade de vida urbana. Para tanto, cabe-lhes garantir a implementação de ações e serviços voltados à ampliação do acesso à habitação, à regularização fundiária, à melhoria das condições habitacionais e à prevenção de situações de vulnerabilidade, assegurando o desenvolvimento sustentável e o bem-estar das famílias beneficiadas.

2.2. A **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social** são responsáveis pela gestão integrada de todos os aspectos relacionados à política habitacional do município. Com o objetivo de assegurar o acesso à moradia digna próxima aos locais onde as pessoas vivem, trabalham e estudam, desempenham papel central na garantia do direito à habitação adequada e na promoção da inclusão urbana. Nesse sentido, atuam na coordenação de programas e projetos que ampliem o acesso à habitação, promovam a regularização fundiária e melhorem as condições de vida das famílias, fortalecendo o desenvolvimento sustentável e a justiça social.

2.3. A locação do imóvel se justifica em razão da instalação do corpo laboral da equipe administrativa da **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Macaé - RJ**.

2.4. DO DIMENSIONAMENTO DE PESSOAL NO IMÓVEL

2.4.1. A equipe multidisciplinar da **Secretaria Executiva de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social** conta com corpo laboral composto por 01 (uma) Secretária Executiva e Gestora do Fundo, 10 (dez) Arquitetos e Engenheiros, 02 (dois) Assessores de Gabinete, 8 (oito) Cargos Administrativos, 02 (dois) Auxiliares de Serviços Gerais, 02 (duas) Recepcionistas, 01 (um) Cargo de Recursos Humanos, 01 (um) Cargo de Assessoria Jurídica, 01 (um) Cargo de Contador do FMHIS, 01 (um) Cargo de Tesoureiro do FMHIS, 02 (dois) Guardas Sênior, 04 (quatro) integrantes do Projeto Nova Vida, 08 (oito) Assistentes Sociais, 01 (um) Cargo de Gerente de Projetos e 01 (um) Motorista, totalizando 45 (quarenta e cinco) pessoas.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1. Para atendimento da necessidade de instalação da sede da Secretaria Executiva de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, foram examinadas alternativas de aquisição e locação de imóvel no Município de Macaé. A análise considera a disponibilidade imediata do espaço, a adequação às necessidades institucionais, a continuidade dos serviços, a eficiência administrativa, a economicidade e os riscos associados a cada modelo.

3.2. Alternativas possíveis e descrição das soluções.

3.2.1. Solução 01: Aquisição de imóvel Compra de imóvel novo ou usado.

3.2.2. Solução 02: Locação Tradicional

3.2.2.1. O espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

3.2.3. Solução 03: Locação com Facilities

3.2.3.1. O espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

3.2.4. Solução 04: Locação Built to suit- BTS

3.2.4.1. O locador, por iniciativa própria ou mediante terceiros, realiza a aquisição, construção ou substancial reforma de um imóvel previamente especificado conforme as necessidades do futuro locatário, com o objetivo de disponibilizá-lo para locação sob medida, garantindo plena adequação ao uso pretendido.

3.5. Assim, diante da necessidade de instalação tempestiva da nova sede, da disponibilidade de contratos e estruturas próprias para os serviços de apoio e da busca pela alternativa com melhor relação entre adequação, custo, prazo e risco, conclui-se que a **Solução 02 — Locação Tradicional** é a mais indicada e vantajosa para a Administração.

3.6. Nesse modelo, o imóvel será locado sem serviços integrados de facilities, tais como portaria, vigilância, limpeza, recepção, manutenção predial, jardinagem, gestão de resíduos, copa e suporte técnico. Esses serviços já são executados por equipes especializadas ou por empresas contratadas e gerenciadas pelos órgãos competentes da Administração Municipal, o que evita duplicidade de contratações e possibilita o aproveitamento eficiente da estrutura existente.

3.7. A separação entre a locação do imóvel e a contratação dos serviços acessórios também reduz a concentração de obrigações em um único ajuste, facilita a fiscalização de cada objeto e mitiga o risco de que eventual problema contratual comprometa simultaneamente o uso do imóvel e a prestação de serviços essenciais.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

3.8. Portanto, a adoção da Locação Tradicional assegura maior flexibilidade operacional, racionalização dos recursos públicos, aproveitamento dos contratos vigentes e implantação mais célere da nova sede, reafirmando a Solução 02 como a alternativa mais adequada ao interesse público e às necessidades da Secretaria Executiva de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

4. MODELO DE LOCAÇÃO

4.1. Locação Tradicional, onde o espaço físico será locado sem serviços inclusos.

5. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. SECRETARIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO E FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FMHIS).

5.1.1. Especificações mínimas do Imóvel.

5.1.1.1. Área construída: Mínimo de 600m² (seiscentos metros quadrados).

5.1.1.2. Área de localização do imóvel: bairros centrais do Município de Macaé, com fácil acesso aos munícipes e disponibilidade de transporte coletivo nas proximidades. A delimitação geográfica justifica-se por razões operacionais, na forma do art. 2º, inciso IV, do Decreto Municipal nº 044/2021, considerando a necessidade de assegurar acessibilidade ao público atendido, inclusive pessoas em situação de vulnerabilidade social; facilitar o deslocamento diário dos servidores e colaboradores; manter proximidade com outros órgãos e equipamentos públicos relacionados à execução da política habitacional; e preservar a eficiência, a integração institucional e a continuidade dos serviços administrativos e de atendimento prestados pela Secretaria Executiva de Habitação e pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

5.1.2. Números mínimos de Ambientes de Trabalho:

5.1.2.1. Uma (01) RECEPÇÃO, com espaço suficiente para uma estação de trabalho com rede de telefonia e tomada de energia elétrica e espaço mínimo para instalação de cinco assentos de espera para usuários. Área mínima de 25m² (vinte e cinco metros quadrados).

5.1.2.2. Um (01) ESPAÇO DE ESPERA PARA ATENDIMENTO DA EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, com capacidade para dez (10) assentos. Área mínima de 15 m² (quinze metros quadrados).

5.1.2.3. Uma (01) SALA DE COORDENAÇÃO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL com espaço suficiente para instalação de duas estações de trabalho e armário de armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 20m² (vinte metros quadrados).

5.1.2.4. Três (03) SALAS para atendimento da EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, cada uma com espaço suficiente para instalação de duas estações de trabalho e armário para armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 15 m² (quinze metros quadrados) para cada sala, totalizando 45 m² (quarenta e cinco metros quadrados).

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

5.1.2.5. Uma (01) SALA SETOR DE RECURSOS HUMANOS, com espaço suficiente para instalação de duas estações de trabalho e armário de armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 20m² (vinte metros quadrados).

5.1.2.6. Uma (01) SALA SETOR DE CONTABILIDADE, com espaço suficiente para instalação de 03 estações de trabalho e armário de armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 30m² (trinta metros quadrados).

5.1.2.7. Uma (01) SALA SETOR DE TESOUREARIA, com espaço suficiente para instalação de duas estações de trabalho, e armário de armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 20m² (vinte metros quadrados).

5.1.2.8. Uma (01) SALA DO SETOR DA EQUIPE TÉCNICA DE ARQUITETURA E ENGENHARIA, com espaço suficiente para instalação de dez estações de trabalho e armário para armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 70 m² (setenta metros quadrados).

5.1.2.9. Uma (01) SALA SETOR PATRIMÔNIO, com espaço suficiente para a guarda dos bens desta Secretaria. Área mínima de 20m² (vinte metros quadrados).

5.1.2.10. Uma (01) SALA CENTRAL DE CÓPIAS, espaço suficiente para uma estação de trabalho e estantes para armazenamento de materiais e duas a três impressoras. Área mínima de 10m² (dez metros quadrados).

5.1.2.11. Um (01) GABINETE DA SECRETÁRIA EXECUTIVA DE HABITAÇÃO E GESTORA DO FMHIS, com espaço suficiente para instalação de uma estação de trabalho, mesa de reuniões e armário para armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 30 m² (trinta metros quadrados).

5.1.2.12. Uma (01) SALA SETOR ORÇAMENTÁRIO, com espaço suficiente para instalação de uma estação de trabalho e armário de armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 10m² (dez metros quadrados).

5.1.2.13. Uma (01) SALA ASSESSORIA ADMINISTRATIVA, com espaço suficiente para instalação de duas estações de trabalho e armário de armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 20m² (vinte metros quadrados).

5.1.2.14. Uma (01) SALA DE GERÊNCIA DE PROJETOS, com espaço suficiente para instalação de duas estações de trabalho, e armário de armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 20m² (20 metros quadrados).

5.1.2.15. Uma (01) SALA SETOR DE ASSESSORIA JURÍDICA, com espaço suficiente para instalação de duas estações de trabalho, e armário de armazenamento de materiais e documentos. Área mínima de 20m² (vinte metros quadrados).

5.1.2.16. Uma (01) SALA DE ARQUIVOS, com espaço suficiente para instalação de seis estantes para arquivamento de documentos. Área mínima de 15 m² (quinze metros quadrados).

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

5.1.2.17. Um (01) REFEITÓRIO, com espaço suficiente para instalação de mesas de refeição conjugadas, bancada para fornos de micro-ondas, geladeiras e armário para armazenamento de materiais. Área mínima de 25 m² (vinte e cinco metros quadrados).

5.1.2.18. Duas (02) COPAS, cada uma com espaço suficiente para instalação de bancada para micro-ondas, frigobar e armário para armazenamento de materiais. Área mínima de 4 m² (quatro metros quadrados) para cada copa, totalizando 8 m² (oito metros quadrados).

5.1.2.19. Um (01) SANITÁRIO, com assento sanitário e pia, contendo espaço suficiente para acesso de pessoas com deficiência, idosos e pessoas com mobilidade reduzida (destinado ao uso externo). Área mínima de 2,50m² (dois metros quadrados e meio).

5.1.2.20. Dez (10) SANITÁRIOS destinados ao uso interno, cada um com assento sanitário e pia ou lavabo. Área mínima de 2 m² (dois metros quadrados) para cada sanitário, totalizando 20 m² (vinte metros quadrados).

5.1.2.21. Uma (01) SALA PARA O ALMOXARIFADO, com espaço suficiente para colocação de prateleiras, paletes e estantes, em quantidade suficiente para armazenagem e acomodação de insumos e materiais. Área mínima de 10m² (dez metros quadrados).

5.1.2.22. Uma (01) SALA DE REUNIÃO, com espaço suficiente para, no mínimo, vinte pessoas. Área mínima de 40 m² (quarenta metros quadrados).

5.1.3. DETALHAMENTO DE NECESSIDADE ESTRUTURA

5.1.3.1. Recepção para atendimento ao público, com espaço para atender, no mínimo, dez pessoas simultaneamente.

5.1.3.2. Sistema de climatização ou estrutura para instalação de climatizadores de ar nos espaços de trabalho e de atendimento ao público;

5.1.3.3. Cisterna para atendimento de consumo diário de água potável e imprevistos;

5.1.3.4. Sistema de combate e prevenção de incêndios, com alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;

5.1.3.5. Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação;

5.1.3.6. Acessibilidade para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos, conforme legislação;

5.1.3.7. Ser atendido por serviços de transporte coletivo a, no máximo, 500 (quinhentos) metros de distância;

5.1.3.8. Possuir entrada principal voltada para logradouro público, em rua pavimentada ou calçada;

5.1.3.9. Possuir acesso através de portão de pedestres e, se for o caso, portão de veículos;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

5.1.3.10. Possuir limites laterais e fundos murados;

5.1.4. DAS INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

5.1.4.1. Pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado, de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento (deverão ser pisos antiderrapantes) e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural;

5.1.4.2. Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas. nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;

5.1.4.3. Forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, espuma acústica, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento na cor branca;

5.1.4.4. Esquadrias: devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

5.1.4.5. Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normas técnicas pertinentes, contendo:

a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública;

b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

c) aterramento, compatível com os circuitos previstos;

d) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar;

e) sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);

f) os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;

g) deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;

h) tomada TUE e a carga a ser prevista para a copa/cozinha deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira, filtro de água e forno de microondas simultaneamente;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

- i) o nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;
- j) as luminárias deverão conter difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado ou outro tipo com igual ou maior eficiência;
- k) as instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC ou Alumínio.
- l) O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor. O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

5.1.4.6. Instalações hidrossanitárias: deverá contemplar:

- a) banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras do Município;
- b) espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes;
- c) lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos;
- d) possuir torneiras de lavatórios com aerador;
- e) portas com trancas nos boxes dos banheiros;
- f) janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros;
- g) a caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do imóvel, bem como em perfeitas condições de uso.
- h) O fornecimento de água e serviço de esgoto pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

6. DA COMPROVAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. A Secretaria Executiva de Habitação providenciou junto a Secretaria de Patrimônio consulta acerca da existência de imóvel próprio da Administração Municipal que possa atender as demandas evidenciadas neste Estudo Técnico Preliminar, conforme prevê o Decreto Municipal nº 044/2021. A resposta foi negativa, cujos documentos estão disponíveis e anexos ao processo de locação.

7. CRITÉRIOS DA SELEÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel a ser selecionado, deverá ser capaz de abrigar os serviços prestados pela **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**, tendo em vista que não há imóvel próprio da Administração disponível a ser utilizado nesta finalidade.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

7.2. O Chamamento Público constitui procedimento de prospecção do mercado imobiliário, destinado a identificar os imóveis disponíveis que atendam integralmente às especificações e às necessidades administrativas estabelecidas neste Estudo Técnico Preliminar. O resultado desse procedimento subsidiará a seleção do imóvel e definirá o regime jurídico aplicável à futura contratação.

7.3. Caso o Chamamento Público identifique apenas um imóvel apto ao atendimento da necessidade administrativa, poderá restar configurada a hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e na alínea “f” do art. 7º, inciso II, do Decreto Municipal nº 044/2021, desde que devidamente demonstrados e justificados os requisitos legais aplicáveis. Por outro lado, constatada a existência de mais de um imóvel apto, incidirá a disciplina prevista na alínea “e” do art. 7º, inciso II, do Decreto Municipal nº 044/2021, hipótese em que deverá ser fixado valor máximo para a locação, observadas as demais exigências do procedimento correspondente.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1. O contrato de locação a ser firmado terá prazo de vigência de 24 (vinte e quatro) meses, de acordo com o art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021, observado o limite estabelecido pelo artigo 7, inciso II, alínea “d”, do Decreto Municipal 044/2021.

8.2. O contrato a ser firmado poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, na forma do art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021, observado o limite estabelecido pelo artigo 7, inciso II, alínea “d”, do Decreto Municipal 044/2021.

9. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

9.1. O valor estimado da contratação se dará com base na apuração do Laudo de Avaliação a ser emitido por órgão técnico da Administração conforme previsto no artigo 51 da Lei Federal 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 044/2021.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. No presente caso, não se justifica o parcelamento do objeto, pois a contratação tem por finalidade a locação de um único imóvel, considerado como unidade física e funcional indispensável à instalação conjunta dos setores da Secretaria Executiva de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. A divisão da locação entre imóveis distintos comprometeria a integração das equipes, o fluxo de atendimento ao público, a comunicação entre os setores e a eficiência administrativa. Os serviços de apoio à operação da sede, tais como limpeza, vigilância, recepção, manutenção predial e controle de acesso, não integram o objeto desta contratação e continuarão a ser executados separadamente, por equipes próprias ou mediante contratações específicas conduzidas pelos órgãos municipais competentes.

10.2. A natureza da demanda exige a disponibilização imediata e contínua de um imóvel pronto para uso, sem serviços agregados que garantam a plena operação da nova sede da **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Com a efetivação da locação, espera-se viabilizar a instalação da sede da **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social** em espaço físico adequado, funcional e estrategicamente localizado, dotado de infraestrutura compatível com as demandas administrativas e finalísticas deste órgão.

11.2. O imóvel deverá permitir o pleno desempenho das atividades institucionais, essenciais da **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social** assegurando fluidez operacional, integração dos departamentos e suporte às funções.

11.3. A edificação deverá oferecer condições plenas de salubridade, segurança, acessibilidade e conforto, promovendo um ambiente de trabalho digno, inclusivo e agradável para servidores, colaboradores e visitantes.

11.4. A criação de um espaço físico eficiente, que favoreça a produtividade e o bem-estar, está em consonância com os princípios da Administração Pública e com as exigências normativas vigentes.

11.5. No que se refere à economicidade, pretende-se assegurar que o valor da locação seja compatível com os preços praticados no mercado, conforme apuração em laudo de avaliação, e que o imóvel atenda integralmente aos requisitos técnicos e operacionais definidos pela Administração. A seleção e a contratação observarão o regime jurídico definido a partir do resultado do Chamamento Público e, quando cabível procedimento competitivo, o critério de julgamento previsto no art. 33 da Lei Federal nº 14.133/2021 que for expressamente estabelecido no respectivo instrumento convocatório, buscando-se a proposta mais vantajosa para a Administração.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE AO CONTRATO

12.1. Antes da formalização da contratação pretendida, deverão ser adotadas providências preparatórias que garantam a operacionalidade institucional da **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social** e viabilizem a implementação célere e segura da sede, sem interrupção das atividades atualmente em curso.

12.2. Dentre essas providências, destacam-se a necessidade de contratação do serviço de logística de mudança, ligação de serviços de fornecimento de água e energia elétrica, cadastramento patrimonial, e formalização de Comissão de Fiscalização para acompanhamento do Contrato Administrativo a ser formalizado.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A locação de imóvel sem a infraestrutura integrada de facilities, embora configure uma solução de caráter essencialmente administrativo e de baixa complexidade em termos de intervenção física no meio ambiente, pode gerar impactos ambientais indiretos que devem ser considerados e adequadamente mitigados, conforme os princípios da sustentabilidade e da responsabilidade socioambiental aplicáveis à Administração Pública.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

13.2. Entre os principais impactos potenciais estão o aumento do consumo de recursos naturais, como energia elétrica e água, em razão da operação contínua dos sistemas de climatização, iluminação e manutenção predial; a geração de resíduos sólidos urbanos, decorrente das atividades de limpeza, alimentação, serviços administrativos e descarte de materiais de escritório; além do consumo de insumos químicos em serviços de conservação e asseio, o que pode implicar riscos à saúde ocupacional e ao meio ambiente, caso não sejam utilizados produtos biodegradáveis ou ecologicamente seguros.

13.3. Para mitigação desses impactos, deverão ser adotadas medidas compatíveis com os critérios de sustentabilidade previstos na legislação vigente, notadamente os princípios da Agenda Ambiental na Administração Pública (A3P) e as diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos.

13.4. Entre as ações recomendadas, destacam-se: a preferência por imóveis com certificações ambientais ou que adotem práticas sustentáveis, como reuso de água, uso de energia solar ou sistemas de iluminação eficiente; a inclusão de cláusulas contratuais que exijam dos prestadores de serviços de facilities a adoção de práticas ambientalmente responsáveis, como o uso de produtos biodegradáveis, descarte seletivo e logística reversa; e a monitoramento periódico do consumo de recursos e da geração de resíduos, como forma de avaliar a eficiência das ações implementadas e promover melhorias contínuas.

14. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. A futura contratação é viável tanto do ponto de vista legal quanto orçamentário. A instalação da sede da **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**, acima justificado, considerando os critérios e quesitos estabelecidos, atendem à necessidade atual da **Secretaria Executiva de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**.



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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 013/2026, 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, quando for o caso;

- 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 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

ANEXO III

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO N.º ____/2026

Processo Administrativo SEI-030375/2026

**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 EXECUTIVA DE HABITAÇÃO E DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, neste ato representada pelo Secretário (a) _____, devidamente nomeado pela Portaria nº ____/____, doravante denominado LOCATÁRIO e o(a) Sr.(a) _____, [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador (a) da carteira de identidade nº _____ expedida pelo _____, e inscrito(a) no CPF/MF sob o nº _____, residente e domiciliado à _____, e-mail _____, a seguir denominado(a) simplesmente LOCADOR(A), têm entre si justo e acordado o presente contrato de Locação Predial Urbana, conforme cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

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

OU

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

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

1.3.1 - O imóvel poderá ser utilizado por qualquer Órgão da Administração Direta ou Indireta do Município de Macaé, bem como ser cedido para outros Órgãos da União, Estados e Municípios, desde que comprovado o interesse público, a conveniência e oportunidade, sem prévia notificação do LOCADOR(A).

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

CLÁUSULA SEGUNDA – DO MODELO DE LOCAÇÃO

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

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O presente Contrato terá a duração de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir de _____ e término previsto para _____, 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.

3.1.1. O contrato a ser firmado poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, na forma do art. 105 da Lei Federal nº 14.133/2021, observado o limite estabelecido pelo artigo 7, inciso II, alínea “d”, do Decreto Municipal 044/2021.

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 do mês subsequente ao mês vencido.

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

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

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

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado, desde que solicitado previamente pelo(a) LOCADOR(a), mediante a aplicação do IPCA-E ou outro que venha substituí-lo, observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do orçamento estimado, 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 vistoria;

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 levantadas, desde que sua retirada não comprometa a estrutura ou a substância do imóvel.

8.4. 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.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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;

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;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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, conforme art. 127, inciso IV, da Lei Complementar Municipal nº 282/2018. O benefício depende de requerimento do proprietário perante a Secretaria Municipal de Fazenda.

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;

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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 sanções aplicadas serão obrigatoriamente registradas junto à Coordenadoria Geral de Contratos, bem como no SICAF, Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep).

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

14.133/2021 c/c 6º, §1º, 7º e 11 do Decreto Municipal nº 032/2026 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 Executiva de Licitações, Contratos e Parcerias disponível no sítio eletrônico do Município < <https://www.macaerj.gov.br/midia/conteudo/arquivos/1731562528.pdf>>.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

13.1.1. Nota de Empenho nº _____

13.1.2. Programa de Trabalho nº _____

13.1.3. Elemento de Despesa nº _____

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

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – DA MORA E SUA PURGAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA FISCALIZAÇÃO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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.

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

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

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

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

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

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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

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

20.5. A LOCATÁRIA 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 LOCADOR.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CASOS OMISSOS

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

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



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO

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

E, por se acharem de pleno acordo com as cláusulas estipuladas, assinam o presente instrumento, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

Macaé/RJ, ____ de ____ de 2026.

Locador
Secretaria Executiva de Habitação
Presidente do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Locador(a)

Testemunhas:

Nome:
RG n.º
CPF n.º

Nome:
RG n.º
CPF n.º



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 013/2026

COMPRAS.GOV.BR Nº 519/2026

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO DE ORDEM JURÍDICA

Eu, _____, portador(a) do CPF nº _____, proprietário do imóvel localizado na _____, DECLARO, para os devidos fins, que não possuo impedimento de ordem jurídica para o prosseguimento do feito.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração para os fins de direito.

Macaé/RJ, ____ de _____ de 2026.

Proprietário do Imóvel
Nome
CPF