



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2026
Processo Administrativo nº 329/2026

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Cantagalo, com vistas à futura locação de 4 (quatro) vagas de garagem cobertas para os veículos oficiais da Câmara Municipal de Cantagalo, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade de guarda da frota oficial da Câmara Municipal de Cantagalo em local adequado, seguro e próximo à sede administrativa. Atualmente, o prédio histórico que abriga o Poder Legislativo não dispõe de espaço físico destinado ao estacionamento dos veículos oficiais, impossibilitando a guarda interna da frota. Essa limitação estrutural tem ocasionado a utilização de locais improvisados ou estacionamentos em via pública, o que expõe os veículos a intempéries, riscos de danos, insegurança patrimonial e dificuldades operacionais.

2.2. Ademais, foi verificada a inexistência de área pública municipal adequada para a guarda dos veículos da Câmara Municipal, conforme já apurado administrativamente. A ausência de local apropriado para estacionamento coberto e com controle de acesso compromete a preservação do patrimônio público, podendo ocasionar aumento de custos com manutenção corretiva, além de dificultar o controle da frota e a organização logística das atividades institucionais.

2.3. Nesse contexto, mostra-se necessária a locação de 4 (quatro) vagas de garagem cobertas, em um único imóvel, com portão eletrônico e sistema de monitoramento por câmeras de segurança, localizadas em raio máximo de 500 metros da sede da Câmara Municipal de Cantagalo. A solução permitirá a guarda centralizada da frota oficial, com maior segurança, proteção contra intempéries e facilidade de acesso pelos servidores responsáveis, contribuindo para a eficiência administrativa, melhor aproveitamento dos recursos públicos e adequada gestão do patrimônio, em consonância com as disposições da Lei nº 14.133/2021.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis do Imóvel são:

4.1.1. Quatro vagas de garagem cobertas, situadas em um único imóvel,

4.1.2. Localização em um raio máximo de 500 (quinhentos) metros da sede da Câmara Municipal de Cantagalo, Rua Chapot Prevost, nº 193, Centro, Cantagalo;

4.1.3. As vagas deverão possuir dimensões compatíveis com veículos de passeio de porte médio (sedan), permitindo estacionamento, abertura de portas e manobras seguras, com circulação adequada e acesso desobstruído.

4.1.4. O espaço deverá apresentar piso em condições adequadas de uso, nivelado ou com inclinação segura, livre de irregularidades que possam causar danos aos veículos.



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Cantagalo

4.1.5. O imóvel deverá contar com portão eletrônico ou mecanismo equivalente de controle de acesso, permitindo restrição de entrada e saída.

4.1.6. Deverá ainda dispor de sistema de monitoramento por câmeras de segurança em funcionamento, com cobertura da área das vagas ou do acesso principal ao estacionamento, de forma a possibilitar o acompanhamento e registro de movimentações.

4.1.7. O local deverá apresentar condições mínimas de segurança patrimonial, incluindo iluminação adequada, acesso controlado e ausência de riscos evidentes que possam comprometer os veículos.

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas até às 17 (dezessete) horas, horário de Brasília, do dia 08 de maio de 2026, na sede da Câmara Municipal de Cantagalo, Rua Chapot Prevost, nº 193, Centro, Cantagalo/RJ, CEP: 28.500-000, pessoalmente, enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado das seguintes formas: “Proposta para Locação de Imóvel” ou por e-mail gabinete@cmcantagalo.rj.gov.br.

5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item acima ou por meios que não os acima previstos.

5.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

5.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

5.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

5.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

5.5. As propostas serão analisadas pela área demandante ou comissão designada observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

5.6. Nas análises das propostas ofertadas a comissão ou área demandante poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5.7. O resultado do chamamento será publicado no sítio eletrônico do Câmara Municipal de Cantagalo.

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

6.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a demanda, a Câmara Municipal de Cantagalo poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

6.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a demanda o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

6.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 2 (dois) dias úteis após a assinatura do contrato.



Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Cantagalo

6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Câmara Municipal de Cantagalo.

6.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

6.6.1. cópia do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

6.6.2. certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

6.6.3. certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;

6.6.4. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

6.6.5. cópia do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

6.6.6. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

6.6.7. relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão *inter vivos*);

6.7. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo Câmara Municipal de Cantagalo.

7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Edital e na proposta da proponente.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. A Câmara Municipal de Cantagalo designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

8.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. A Câmara Municipal de Cantagalo, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

9.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela Câmara Municipal de Cantagalo, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

9.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela Câmara Municipal de Cantagalo, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

9.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela Câmara Municipal de Cantagalo, salvo os desgastes naturais do uso normal.



10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

10.2. O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, com início na data de assinatura do contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

10.2.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

10.2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

10.2.2.1. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

10.2.2.2. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

10.2.3. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

10.2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

10.2.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

10.2.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

11. DO PAGAMENTO

11.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da Câmara Municipal de Cantagalo para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12. ANEXOS

12.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

a) Anexo 1 – Modelo de Proposta;



Anexo 1
MODELO DE PROPOSTA

À Câmara Municipal de Cantagalo
Rua Chapot Prevost, nº 193, Centro, Cantagalo

Apresentamos a Câmara Municipal de Cantagalo proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Cantagalo, com vistas à futura locação de imóvel para locação de 4 (quatro) vagas para veículos de passeio tipo sedan, nos seguintes termos:

a) dados do imóvel: _____;

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: 2 (dois) dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);

c) total da área privativa: _____ (____) metros quadrados;

d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_) metros quadrados;

e) valor mensal do aluguel: R\$ _____ (____);

f) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível a Câmara Municipal de Cantagalo conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 2 (dois) dias a contar da data de assinatura do contrato;
e

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: _____ (____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade:

Banco:

Fax:

UF:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF:

Carteira de Identidade:

Nacionalidade

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Cargo/Função:

Expedido por:

Estado Civil

Fac-simile:

Local, data e assinatura.

Anexos:

a) documentos exigidos e outros julgados necessários.