



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Nº. 1115/2025/SEMAGRI.

1. OBJETO;

A Prefeitura Municipal de São Francisco do Guaporé-RO, inscrito no CNPJ nº 01.254.422/0001-56, sediado Av. Brasil testada com Integração Nacional, 1997. Bairro Cidade baixa - São Francisco do Guaporé – RO, objetivando a aquisição de terreno/imovel para retirada de carcalho, nas condições abaixo especificadas:

1.1. O presente chamamento público consiste na aquisição de imóvel (TERRENO) em área Rural para uso institucional que atenda o intuito de realizar a retirada cascalho, conforme solicitação constante no DFD nº ID: 1B.096 - 01115.13.01-2025 - SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E DESENVOLVIMENTO RURAL (17/04/2025 às 09:03:55) constante no sistema ATHUS e confirma aprovação da autoridade competente para que proceda com ato de contratação, **realiza chamamento publico no qual ficará aberto a propostas por 15 dias a contar a data da publicação do edital, com intuito de convocar aos interessados em venda de um terreno/imovel conforme ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS podendo ser observados no “ITEM: 3” deste termo de referencia.**

2. JUSTIFICATIVA

A aquisição de uma área privada apta à remoção de cascalho constitui uma ação estratégica para a Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural de São Francisco do Guaporé-RO, que atende de forma eficiente e econômica às demandas de infraestrutura do município. O cascalho é um insumo fundamental para a manutenção e recuperação de estradas vicinais, construção e conservação de vias urbanas e rurais, e muitas obras públicas essenciais ao desenvolvimento local.

Atualmente não temos fonte de fornecedores de cascalho implica em paralização das manutenções das estradas.

A instalação de uma cascalheira municipal própria, localizada estrategicamente nas proximidades das Linhas 04c, 04b e 06, permitirá significativa economia de recursos públicos, maior agilidade na execução das obras e ampliação da capacidade de atendimento às comunidades do município.

A escolha de uma área com **mínimo de 24.200 m² e profundidade útil de 2,5 metros de material** atende aos requisitos técnicos necessários para garantir o abastecimento contínuo dos trabalhos, reduzindo a necessidade de novas aquisições a curto e médio prazo. A localização proposta facilita o acesso logístico a diversas linhas e entroncamentos estratégicos (Linhas 07, 06, 04a, 5c, 03 Santa Luzia, 02b, 90, entre outros), otimizando o transporte e o uso do material extraído.

O processo de aquisição será realizado em conformidade com os princípios da legalidade, transparência, CNPJ 01.254.422/0001-56, Fone (69) 3621-2580, E-mail gabinete_sfg@outlook.com, CEP 76.935-000 Av. Brasil testada com Integração Nacional, 1997. Bairro Cidade baixa - São Francisco do Guaporé – RO



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

isonomia e eficiência, mediante chamamento público, garantindo ampla concorrência e seleção do imóvel que melhor atenda aos interesses públicos, inclusive quanto à regularização fundiária e ausência de impedimentos legais para alienação.

A medida, solicitada formalmente através do DFD nº ID: 1B.096 - 01115.13.01-2025, proporcionará os seguintes benefícios:

Redução dos custos operacionais com aquisição e transporte de cascalho;

Maior autonomia e agilidade para execução de obras e serviços públicos;

Atendimento eficiente às demandas das comunidades, especialmente em situações emergenciais;

Racionalização e otimização dos recursos públicos;

Regularização do processo de remoção, em conformidade com as normas ambientais e fundiárias.

Assim, a aquisição do imóvel para instalação de cascalheira de uso próprio representa um avanço significativo na gestão da infraestrutura do município, promovendo a melhoria da malha viária, o fortalecimento do desenvolvimento rural e urbano, e a prestação de serviços públicos de maior qualidade à população de São Francisco do Guaporé-RO.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

- 3.1 O imóvel deverá estar localizado no município de São Francisco do Guaporé-RO, **preferencialmente nos arredores das Linhas 04c, 04b e 06**, em região estratégica para o atendimento das demandas de infraestrutura do município, com acesso facilitado também às Linhas 07, 06, 04a, 5c, 03 Santa Luzia, 02b, 90 e entroncamentos.
- 3.2 O terreno deverá possuir **área mínima de 24.200 m²**, com **profundidade útil de material (cascalho) de pelo menos 2,5 metros**, comprovada por laudo de técnico profissional habilitado.
- 3.3 O imóvel deve possuir **acesso compatível com transporte de carga pesada**, permitindo o escoamento do cascalho extraído para as diversas regiões do município com segurança e eficiência.
- 3.4 O terreno deverá estar **livre de áreas de preservação permanente (APP), restrições ambientais impeditivas ou qualquer situação que inviabilize a proteção mineral**, devendo constar declaração (do próprio proprietário e/ou responsável técnico) de que não há impedimentos ambientais para a atividade pretendida.
- 3.5 O imóvel não poderá ser localizado em áreas sujeitas a alagamentos frequentes, erosão intensa ou outras condições geológicas que coloquem em risco a exploração e a logística de transporte do cascalho.
- 3.6 O proprietário deverá apresentar **toda a documentação necessária** do imóvel e dos titulares, incluindo:
 - 3.7 Certidões negativas de débitos fiscais municipais;
 - 3.8 Documento comprobatório de regularidade ambiental (quando houver);
 - 3.9 O terreno deverá estar disponível para ocupação e início das atividades de extração será de forma imediata **após a assinatura do contrato de compra e venda.**

4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. A estimativa do valor para aquisição de imóvel/terreno destinado à proteção de cascalho **não poderá ultrapassar o limite de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, O valor final da aquisição deverá ser precedido de avaliação técnica, a ser realizado por profissionais da comissão de avaliação de bens moveis e imóveis habilitados e pertencente ao quadro de funcionários da prefeitura Municipal de São Francisco do Guaporé-RO, por meio de **laudo de avaliação de imóvel rural**, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme estabelecido a **NBR 14.653-3/2022**, ou outra norma técnica vigente à época da avaliação.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

4.2. Para a formação da estimativa, serão considerados os valores praticados na região para terrenos com características semelhantes (área, localização, previsões de exploração mineral, acesso e regularização fundiária), bem como consultas a bancos de dados de imóveis rurais e cotações junto a corretores credenciados.

4.3. O procedimento de aquisição observará a obrigatoriedade da **avaliação prévia do imóvel**, conforme disposto no art. 74 da **Lei nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), garantindo a compatibilidade do valor oferecido com o valor de mercado e a vantagem para a administração pública.

5. EXIGÊNCIAS EM RELAÇÃO A PROPOSTAS

5.1. Apresentar proposta contendo a descrição do imóvel a ser adquirido, conforme especificação nesse Termo de Referência, com respectivo valor;

5.2. Documentação contendo:

- a) Endereço do imóvel;
- b) Área total do imóvel; –
- c) Fotos do imóvel;
- d) Valor venal do móvel, em R\$ (valor por extenso);
- e) Laudo expedido de avaliação do valor do imóvel – poderá ser elaborado por corretor de imóveis registrado no CRECI ou outro profissional habilitado;

5.3. Exigências mínimas para apresentação da proposta:

5.3.1. Deverá apresentar os seguintes documentos do imóvel:

5.3.1.1. Contrato de compra e venda do Imóvel

5.3.1.2. Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a aquisição, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente.

5.3.2. Deverá apresentar os seguintes documentos do proprietário:

5.3.2.1. Documentos pessoais (RG e CPF), Certidões Negativas Federais, Estaduais e Municipais. Certidão de Casamento e CPF do conjugue (se casado), Pessoa Física;

5.3.2.2. Contrato Social; documentos dos sócios e comprovante sobre os poderes para negociação,



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

Pessoa Jurídica;

5.3.2.3 Certidões negativas: de Débitos de Tributos Imobiliários, de Débitos de Trabalhistas, Débitos na Junta Comercial, de Débitos relativa a Contribuições Previdenciárias CND/INSS, de Ações na Justiça Federal, de protesto de Títulos e Certidão de quitação de tributos, contribuições federais e de dívida ativa com a União, Pessoa Jurídica;

6. MODO DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento deverá ser solicitado por meio da apresentação do empenho, Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal e trabalhista.

6.2. O pagamento deverá ser efetuado à vista, em 100% do valor total da proposta, no prazo de até **07 (sete) dias úteis** após a assinatura do contrato, comprovação mediante depósito bancário.

6.3. Tipo de pagamento: Único.

7. PENALIDADES

7.1. A aplicação de sanções aos contratados obedecerá às disposições dos artigos Pelo atraso injustificado na execução do contrato ou pela sua inexecução total ou parcial, a CONTRATADA ficará sujeita às seguintes penalidades:

I - advertência;

II - multa;

III - suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a CONTRATANTE por prazo estabelecido na nova lei nº 14.133/2021, observando a gravidade dos fatos; e

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONTRATADA ressarcir a Prefeitura pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

Parágrafo Primeiro - O atraso injustificado na execução do objeto sujeitará a CONTRATADA, sem prejuízo das sanções administrativas estabelecidas no art. 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, às seguintes multas:

I até 0,3% (três décimos por cento) ao dia, sobre o valor global deste Contrato até o limite de 30 (trinta) dias; e

II – até 5% (cinco por cento), cumulativamente, sobre o valor global deste Contrato, após 30 (trinta) dias,



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

podendo ainda a CONTRATANTE, a seu critério, cancelar a nota de empenho, fazer uso da garantia prestada pela empresa e impor outras sanções legais cabíveis.

Parágrafo Segundo - Para os casos de inexecução de obrigação contratual ou legal, não previstos nos parágrafos anteriores, a CONTRATANTE aplicará multa correspondente a até 10% (dez por cento) do valor global estimado deste instrumento, em razão da gravidade apurada.

Parágrafo Terceiro - A multa, aplicada após regular processo administrativo, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, será paga diretamente na CONTRATANTE, descontada das faturas emitidas pela CONTRATADA.

Parágrafo Quarto - Não ocorrendo quitação total da multa, administrativamente, na forma do parágrafo anterior, será o valor remanescente cobrado judicialmente.

7.2. As penalidades constantes no item anterior serão aplicadas, também, à Contratada, se, na execução do Contrato, ensejar o seu retardamento, falhar ou fraudar o seu objeto, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal.

7.3. Decairá do direito à contratação, o adjudicatário que, convocado dentro do prazo de validade de sua proposta e conforme o prazo estabelecido no instrumento convocatório, injustificadamente, não assinar o Termo de Contrato, sujeitando-se à sanção estabelecida.

7.4. O prazo para a defesa prévia das sanções previstas no Contrato é de 5 (cinco) dias úteis, contados da regular notificação da Contratada.

7.5. As multas, aplicadas após regular processo administrativo e garantida a defesa prévia, serão efetivamente recolhidas ao ente, considerando a existência dos valores glosados pela Prefeitura Municipal.

7.6. Na inexistência ou insuficiência de pagamentos devidos pela Prefeitura Municipal, incorrendo a Contratada nas sanções previstas neste documento, será comunicada da abertura de instrução acerca da aplicação de penalidade, podendo manifestar-se sobre a matéria objeto do procedimento, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

7.7. Indeferidas as alegações apresentadas na defesa prévia ou esgotadas o prazo previsto, sem manifestação da Contratada, a autoridade competente aplicará a penalidade cabível, respeitados os direitos previstos na lei do processo administrativo estadual, que regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal.

7.8. No caso de aplicação das multas previstas, após a decisão da autoridade máxima, a



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ

Administração da Prefeitura Municipal emitirá Guia de Recolhimento no valor correspondente à multa, cujo pagamento deverá ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, após a regular notificação, sob pena de cobrança judicial.

7.9. Caso o valor da multa não seja passível de inscrição em dívida ativa, sujeitar-se-á a Contratada à aplicação de outra penalidade, respeitando-se, em qualquer hipótese, o devido processo legal.

Da Rescisão

7.10. Constituem motivos para rescisão os constantes na Lei 14.1333/2021.

Dos Recursos Administrativos

7.11. Relativamente aos recursos administrativos, a Contratada sujeitar-se-á, subsidiariamente, às normas da Lei n.14.133/2021.

8. OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

São obrigações do COMPRADOR:

8.1. Convocar a licitante vencedora para assinatura do contrato de compra e venda;

8.2. Efetuar o pagamento ao VENDEDOR, caso a manifestação do setor de Planejamento, Gestão e Inovação seja favorável a aquisição.

9. DEMAIS REQUISITOS:

9.1. Antes da assinatura do contrato de compra e venda, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, emitido pelo Planejamento, Gestão e Inovação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

São Francisco do Guaporé-RO 06 de maio de 2025.

Responsável Pela Elaboração:

Elaborado por:
<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> Mikael da Silva Peres Membro da equipe de apoio Portaria 293/2025

Revisado por:
<hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> Raphael Junior Oliveira Membro da equipe de apoio Portaria 293/2025