



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2025
PROCESSO 1782/2025 SEGEPLAN
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PRÊAMBULO

O Município de São Francisco do Guaporé, Estado de Rondônia, por meio da Comissão Permanente de Licitação designada pela Portaria nº 293/2025, no uso de suas atribuições legais, em especial o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis, torna público o presente Chamamento Público visando à locação de imóvel, conforme condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

O Edital e seus anexos estão disponíveis, na Sala da Comissão Permanente de Licitação em dias úteis, das 07h às 13h, endereço supracitado, e no endereço eletrônico <http://www.saofrancisco.ro.gov.br> sendo de responsabilidade exclusiva do candidato à leitura desse documento. Os interessados deverão apresentar a documentação para habilitação e Projeto de Venda, as propostas deverão ser enviadas via e-mail cpl@saofrancisco.ro.gov.br no Prazo de **15 (quinze) dias corridos** a contar da data da divulgação do Edital.

1. DO OBJETO:

1.1. O presente chamamento público tem por objetivo a **locação de imóvel** que possibilite o funcionamento das secretarias requerentes, bem como atender a demanda do setor do almoxarifado e patrimônio, conforme Documento de Formalização de Demanda(DFD) disponível no portal ATHUS ID: 4AA.12B e conforme aprovação da autoridade competente para que proceda com ato de contratação através de chamamento público no qual ficará aberto a propostas por **15 dias** úteis a contar da data da publicação deste Edital, com intuito de convocar aos interessados à **locação de**



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

imóvel conforme ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS podendo ser observados no “ITEM: 3” no Termo de Referência.

1.2. O imóvel deverá estar localizado no município de São Francisco do Guaporé-RO, preferencialmente nos arredores do centro comercial , em região estratégica para o atendimento das demandas de infraestrutura do município, com acesso facilitado;

1.3. O imóvel deverá possuir **área coberta (barracão) com área construída de no mínimo 1.000m²**, com estrutura que permita subdivisões internas; que comporte a instalação de 10 salas internas, em divisórias de vidro temperado, com dimensão de 10x5,5m² , destinadas ao uso administrativo;

1.4. Área livre externa para **patio de no mínimo 1.500m²**, destinado à guarda, manobra e circulação de veículos e máquinas pesadas das secretarias envolvidas;

1.5. Setor exclusivo para o almoxarifado e patrimônio: Deverá haver espaço reservado exclusivamente para funcionamento dos setores de almoxarifado e patrimônio, com possibilidade de instalação de sistema de climatização (ar condicionado), a fim de preservar adequadamente bens perecíveis ou sensíveis à variação de temperatura e umidade;

1.6. O imóvel deve possuir **acesso compatível com transporte de carga pesada** , permitindo entrada manobra e saída dos mesmos;

1.7. O imóvel não poderá ser localizado em áreas sujeitas a alagamentos frequentes, erosão intensa ou outras condições geológicas que coloquem em risco os produtos e equipamentos a serem armazenados;

1.8. O proprietário deverá apresentar **toda a documentação necessária** do imóvel e dos titulares, incluindo:

A) Certidões negativas de débitos fiscais municipais;

1.9. O terreno deverá estar disponível para ocupação de forma imediata **após a assinatura do contrato de locação**;

2. DAS PROPOSTAS:



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

2.1 Apresentar proposta contendo a descrição do imóvel a ser adquirido, conforme especificação descrita neste Edital e no Termo de Referência, com respectivo valor.

2.2 As propostas deverão ser enviadas via e-mail cpl@saofrancisco.ro.gov.br até o dia **29/07/2025**.

2.3. As propostas deverão apresentar prazo de validade de 60 (sessenta) dias e permanecer válidas até o desfecho do procedimento de eventual aquisição.

2.4. **A proposta deverá seguir as orientações seguintes, acompanhada da documentação enunciada:**

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

2.5. **Deverá apresentar os seguintes documentos do imóvel:**

2.5.1. Contrato de compra e venda do Imóvel;

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

2.6. **Deverá apresentar os seguintes documentos do proprietário:**

2.6.1 Documentos pessoais (RG e CPF), Certidões Negativas Federais, Estaduais e Municipais.

2.6.2 Certidão de Casamento e CPF do conjugue (se casado), **Pessoa Física;**

2.6.2 Contrato Social; documentos dos sócios e comprovante sobre os poderes para negociação, **Pessoa Jurídica;**



2.6.3 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**;

2.7. Da análise dos documentos/propostas:

2.7.1 Os documentos serão analisados em sessão pública pela Comissão do setor de compras e licitações.

2.7.2 A Comissão do setor de compras e licitações de São Francisco do Guaporé, analisará a documentação apresentada pelo interessado e emitirá parecer quanto à sua adequação às exigências deste Edital e encaminhará para a **Comissão de Avaliação de Imóveis** para proceder com uma avaliação no imóvel e emissão de relatório da vistoria realizada, **declarando qual proposta mais vantajosa para administração.**

2.7.3 A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgar necessárias ao complemento de informações relativas à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.

3. CRONOGRAMA DO CHAMAMENTO

- a) Publicação do Edital **14/07/2025.**
- b) Recebimento das Propostas Comerciais com apresentação da Documentação conforme item 02 – DAS PROPOSTAS e no ANEXO – I deste Edital até o dia **29/07/2025.**
- c) A Comissão de Contratação analisará as Propostas de Documentações enviadas e encaminhará para a **Comissão de Avaliação de Imóveis** para proceder com uma avaliação no terreno e emissão de relatório da vistoria realizada, **declarando qual proposta mais vantajosa para administração.**
- d) Após realização da análise e emissão do relatório, encaminhar processo para Comissão de Contratação.



- d) A Comissão de Contratação lavrará ata final, divulgando a Proposta Vencedora.

4. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

4.1. Não poderão participar deste certame:

- a) Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com esta Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar nos termos das normas vigentes;
- b) Interessado que houver sido punido com impedimento de licitar e contratar com fundamento no artigo 156, inciso III, da Lei 14.133/2021;
- c) Interessado em recuperação judicial, extrajudicial ou processo falimentar, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

4.2. Interessado em recuperação judicial ou extrajudicial poderá participar do procedimento, desde que atendidas as demais condições requeridas no certame e deferidas pelo juízo falimentar, devendo apresentar o plano de recuperação acolhido judicialmente na Legislação específica que rege a matéria.

5. DOS EFEITOS FINANCEIROS

5.1 O imóvel será submetido à avaliação da Secretaria de Geral - SEGPLAN, por meio de Laudo de Avaliação, realizado pelo profissional capacitado, atestando o valor de mercado do imóvel;

5.2. O procedimento de locação 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;

6. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO



6.1. O contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado em acordo com o Art. 107, da Lei nº 14.133/2021.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. São obrigações do LOCADOR:

7.1.1. O LOCADOR deverá responder com agilidade a quaisquer solicitações ou reclamações relacionadas à qualidade do imóvel, providenciando correções sem custo adicional para a Administração;

7.1.2. O LOCADOR é responsável pelo fiel cumprimento de todas as obrigações previstas, independentemente da fiscalização exercida pela administração;

7.1.3 Manter durante toda a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

7.1.4 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, adequadas às atividades da administração e conforme especificações deste edital e do termo de referência;

7.1.5 Assegurar que o imóvel disponha de adequada iluminação, ventilação, conservação, privacidade, salubridade e limpeza, para garantir segurança para os servidores e público atendido pela administração;

E demais obrigações descritos no item 10 do termo de referencia;

8. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 A LOCATÁRIA é obrigada a:

8.1.1 Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

8.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 3 do termo de referência;

8.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

8.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;



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

8.1.5 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.6 Responder pelos débitos de energia elétrica, de gás, de água, de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

8.1.7 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição.

8.1.8 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

8.1.9 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91;

8.1.10 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.

9. PENALIDADES

9.1 Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021 e demais legislações aplicáveis;

10. DAS CONDIÇÕES GERAIS

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

10.2. Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto à Comissão Permanente de Licitação.



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

10.2.1. A impugnação e pedidos de esclarecimentos poderá ser realizada por forma eletrônica, pelo e-mail cpl@saofrancisco.ro.gov.br, ou por petição dirigida ou protocolada no endereço: Avenida Brasil, testada com a Rua Integração nacional, nº 1997, Bairro Alto Alegre, CEP: 76935-000, São Francisco do Guaporé/RO.

10.2.2. Caberá à autoridade decidir sobre a impugnação no prazo de até 3 (três) dias úteis.

10.2.3. Acolhida a impugnação, será alterado o Edital e novamente publicado.

10.2.4 Anexo I – Termo de Referência

10.2.5 Anexo II – Modelo de Proposta

10.2.6 Anexo III – Minuta de Contrato

São Francisco do Guaporé/RO, 14 de julho de 2025.

WEBERSON FERREIRA NILLIO
Agente de Contratação
Portaria nº 293/2025