

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 05/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 03085.13.01-2026
CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO IMOBILIÁRIA

PREÂMBULO

O MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO GUAPORÉ, Estado de Rondônia, por intermédio do Agente de Contratação e respectiva Equipe de Apoio, designados pela Portaria nº 024/2026, torna público, para conhecimento dos interessados, o presente CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO IMOBILIÁRIA, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente em seu art. 74, inciso V e § 5º, e demais normas aplicáveis, destinado à identificação de imóveis rurais potencialmente aptos ao atendimento da necessidade da Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural - SEMAGRI.

O presente chamamento possui natureza prospectiva e não implica, por si só, obrigação de aquisição, adjudicação, contratação ou direito de preferência ao proponente. A eventual aquisição dependerá das análises técnica, geológica, logística, ambiental, minerária, dominial e econômico-financeira, da avaliação oficial do imóvel e da definição, pela Administração, do procedimento juridicamente cabível.

As manifestações de interesse e respectivas propostas deverão ser apresentadas no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da publicação deste Edital, até o dia **29/10/2026** por meio do e-mail **compras@saofrancisco.ro.gov.br**.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a prospecção de imóvel rural potencialmente apto à aquisição pelo Município de São Francisco do Guaporé/RO, destinado à extração de cascalho para utilização na manutenção, recuperação e melhoria das estradas vicinais e das vias urbanas não pavimentadas.

1.2. O imóvel deverá possuir área mínima de **72.600,00 m²**, ocorrência de material cascalhoso e camada útil mínima de 2,50 m nas áreas efetivamente aproveitáveis, a ser confirmada mediante vistoria, sondagem e/ou outros procedimentos técnicos promovidos ou validados pela Administração.

1.3. O imóvel deverá estar localizado a uma distância máxima de **15 km** da Garagem Municipal/SEMAGRI, considerada a extensão do percurso terrestre efetivamente utilizado entre o ponto de saída da Garagem Municipal/SEMAGRI e o acesso principal ao imóvel, aferida pela Administração por meio de ferramenta de georreferenciamento ou aplicativo de mapas de uso público, adotando-se rota acessível e compatível com o trânsito de caminhões, máquinas e equipamentos pesados. A distância será confirmada pela equipe técnica durante a vistoria do imóvel e registrada no respectivo relatório.

1.4. A área efetivamente passível de exploração deverá ser tecnicamente compatível com a finalidade pretendida, consideradas as limitações ambientais, áreas de preservação permanente, reserva legal, acessos, áreas operacionais e demais restrições incidentes.

1.5. A indicação do imóvel no presente chamamento não representa reconhecimento prévio de sua aptidão nem compromisso de aquisição pelo Município.

2. DA FINALIDADE E DA NATUREZA DO CHAMAMENTO

2.1. O procedimento destina-se à prospecção do mercado imobiliário rural e à obtenção de informações suficientes para que a Administração identifique os imóveis potencialmente aptos e avalie a solução mais vantajosa ao interesse público.

2.2. Encerrada a prospecção e concluídas as análises técnicas, caso apenas um imóvel atenda, de forma devidamente justificada, às características necessárias de instalação, localização, aptidão geológica, logística e demais requisitos, a Administração poderá avaliar a contratação direta por inexigibilidade, observados os requisitos do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.3. Caso sejam identificados dois ou mais imóveis efetivamente aptos ao atendimento da necessidade administrativa, a Administração deverá avaliar a existência de competição e adotar o procedimento de seleção juridicamente adequado, não decorrendo deste chamamento qualquer declaração automática de vencedor.

2.4. O Município poderá revogar, suspender, alterar ou encerrar a prospecção, mediante decisão motivada, sem que disso resulte direito a indenização aos participantes, ressalvadas as hipóteses legalmente cabíveis.

3. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

3.1. Área total mínima de 72.600,00 m², sem prejuízo da verificação da área efetivamente utilizável para extração.

3.2. Existência de material cascalhoso em quantidade e qualidade compatíveis com a finalidade pública pretendida.

3.3. Camada útil mínima de 2,50 m nas áreas aproveitáveis, sujeita à comprovação por sondagem, trincheiras, ensaios ou outro método tecnicamente adequado.

3.4. Localização em raio máximo de 15 km da Garagem Municipal/SEMAGRI, conforme medição e metodologia a serem verificadas pela Administração.

3.5. Acesso viário compatível com o trânsito de caminhões, máquinas e equipamentos pesados e condições logísticas adequadas à retirada e ao transporte do material.

3.6. Situação dominial que permita a regular transferência da propriedade ao Município, livre de impedimentos incompatíveis com a aquisição.

3.7. Condições ambientais e minerárias que permitam, em análise preliminar, a futura obtenção das autorizações, licenças e registros necessários à extração.

3.8. Ausência de sobreposição impeditiva da área de exploração com APP, Reserva Legal ou outras áreas legalmente protegidas, conforme análise técnica e ambiental.

4. DA APRESENTAÇÃO DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE E DA PROPOSTA

4.1. O proprietário ou seu representante legal deverá apresentar manifestação formal de interesse na alienação do imóvel ao Município, acompanhada de proposta contendo, no mínimo:

- a) identificação completa do proprietário e, se houver, de seu representante;
- b) identificação e localização do imóvel, com indicação de coordenadas, croqui ou mapa de acesso;
- c) área total do imóvel e indicação aproximada da área onde ocorre o material cascalhoso;
- d) número da matrícula e Cartório de Registro de Imóveis competente;
- e) fotografias atuais do imóvel e dos acessos, quando disponíveis;
- f) preço pretendido para alienação do imóvel, expresso em reais;
- g) declaração de disponibilidade do imóvel para vistoria, sondagem, medições e demais levantamentos técnicos necessários;
- h) prazo de validade da proposta, não inferior a 60 dias, admitida prorrogação mediante concordância do proponente.

4.2. O preço informado pelo interessado terá caráter de proposta inicial e não substituirá a avaliação oficial promovida pela Administração.

4.3. A Administração não ficará vinculada ao preço proposto, sendo vedada eventual aquisição por valor superior à avaliação oficial e ao limite orçamentário disponível.

5. DOS DOCUMENTOS DO PROPRIETÁRIO E DO IMÓVEL

5.1. Sem prejuízo de outros documentos que venham a ser solicitados em diligência, deverão acompanhar a manifestação de interesse:

- I** - documento de identificação e CPF do proprietário pessoa física; quando aplicável, certidão de casamento e documentação do cônjuge;
- II** - no caso de pessoa jurídica, ato constitutivo atualizado, documentos de representação e identificação dos representantes legais;
- III** - matrícula atualizada do imóvel, preferencialmente de inteiro teor, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV** - certidão de ônus reais, ações reais e pessoais reipersecutórias, quando não abrangidas pela própria certidão/matricula apresentada;
- V** - documentos cadastrais e rurais aplicáveis ao imóvel, inclusive CAR e demais documentos indicados no Termo de Referência;
- VI** - planta, memorial descritivo, georreferenciamento e documentos do SIGEF/INCRA, quando legalmente exigíveis ou necessários à transferência e individualização do imóvel;

VII - certidões fiscais e demais documentos necessários à comprovação da regularidade para alienação do imóvel ao Poder Público;

VIII - declaração do proprietário acerca da inexistência de litígio, ocupação, gravame, restrição ou outro fato que possa impedir ou comprometer a transferência, ou, existindo, descrição detalhada acompanhada dos documentos pertinentes;

5.2. A apresentação inicial de documento incompleto ou a necessidade de esclarecimento poderá ensejar diligência, quando juridicamente admissível, sem prejuízo da rejeição do imóvel quando constatada condição incompatível com a aquisição.

6. DA ANÁLISE PRELIMINAR DAS PROPOSTAS

6.1. Encerrado o prazo para recebimento, o Agente de Contratação e/ou a Equipe de Apoio procederão à organização e análise preliminar das manifestações e dos documentos apresentados, podendo solicitar auxílio dos setores técnico, jurídico, patrimonial, ambiental e de engenharia.

6.2. A análise preliminar terá por finalidade identificar os imóveis que, em tese, atendam aos requisitos mínimos e possam avançar para a fase de vistoria e avaliação técnica.

6.3. A aceitação para a fase de vistoria não implica aprovação definitiva do imóvel.

7. DA VISTORIA, SONDAGEM E ANÁLISE TÉCNICA

7.1. Os imóveis considerados potencialmente aptos serão submetidos, conforme necessidade, a vistoria in loco, levantamento topográfico, sondagem, abertura de trincheiras, inspeção geológica, verificação dos acessos, medição de distância e demais exames necessários.

7.2. A equipe técnica deverá verificar, entre outros aspectos, a ocorrência, espessura, extensão, qualidade e aproveitamento do material cascalhoso, bem como estimar a área e o volume efetivamente utilizáveis, sem se limitar ao cálculo geométrico decorrente da área total do imóvel.

7.3. O proprietário deverá franquear o acesso dos agentes públicos e profissionais designados, mediante prévio agendamento, para realização dos levantamentos necessários.

7.4. A Administração poderá excluir da continuidade da prospecção o imóvel que, após vistoria ou sondagem, não demonstre aptidão suficiente para a finalidade pretendida.

8. DA ANÁLISE AMBIENTAL E MINERÁRIA

8.1. A aquisição somente deverá prosseguir após avaliação técnica preliminar quanto à viabilidade ambiental e minerária da futura extração, sem prejuízo da obtenção posterior das licenças, autorizações e registros legalmente exigíveis.

8.2. Deverá ser verificada a possibilidade de regularização perante os órgãos competentes, inclusive SEDAM e ANM, conforme a legislação aplicável.

8.3. A existência de impedimento ambiental, minerário, fundiário ou territorial que inviabilize a finalidade pretendida poderá acarretar a exclusão do imóvel.

9. DA AVALIAÇÃO OFICIAL E DO PREÇO

9.1. Os imóveis tecnicamente aptos serão submetidos à avaliação oficial pela Comissão de Avaliação de Imóveis, setor competente ou profissional legalmente habilitado designado pela Administração, observadas as normas técnicas aplicáveis, conforme pertinência.

9.2. O valor indicado pelo proprietário não constitui avaliação oficial e não vincula a Administração.

9.3. A eventual aquisição deverá observar o valor de mercado apurado na avaliação oficial, a vantajosidade para a Administração e a disponibilidade orçamentária.

9.4. A Administração poderá negociar o preço proposto, especialmente quando este superar a avaliação oficial ou quando a negociação for necessária à demonstração da vantajosidade.

10. DOS CRITÉRIOS PARA ANÁLISE DA ADEQUAÇÃO E VANTAJOSIDADE

10.1. A análise não se limitará ao menor preço nominal do imóvel. Serão considerados, de forma conjunta e motivada, conforme aplicável:

- I - atendimento aos requisitos de localização e distância;
- II - condições de acesso e custo logístico para transporte do cascalho;
- III - área efetivamente aproveitável;
- IV - espessura, qualidade e volume estimado do material útil;
- V - restrições ambientais e minerárias;
- VI - regularidade dominial, registral e fundiária;
- VII - valor apurado na avaliação oficial;
- VIII - custos adicionais necessários à utilização da área;
- IX - segurança jurídica da aquisição;
- X - vantagem global da solução para a Administração.

10.2. A conclusão deverá constar de relatório técnico e administrativo devidamente motivado, não sendo suficiente a simples indicação de 'proposta vencedora' com base exclusivamente no preço.

11. DO RESULTADO DA PROSPECÇÃO

11.1. Concluídas as análises, será elaborado relatório consolidado indicando os imóveis avaliados, os motivos de eventual inaptidão e os imóveis que efetivamente atendam à necessidade administrativa.

11.2. A divulgação do resultado da prospecção não produzirá, por si só, adjudicação ou direito à contratação.

11.3. A Administração definirá, em ato posterior e devidamente motivado, o procedimento legal para a eventual aquisição, conforme o número de imóveis efetivamente aptos e as circunstâncias concretas apuradas.

12. DA FORMALIZAÇÃO DA EVENTUAL AQUISIÇÃO

12.1. A eventual aquisição ficará condicionada, entre outros requisitos, à conclusão das análises técnicas e jurídicas, à avaliação oficial, à comprovação da regularidade dominial, à disponibilidade orçamentária e ao atendimento das exigências do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, quando adotada a contratação direta por inexigibilidade.

12.2. A transferência deverá ser formalizada por instrumento juridicamente adequado, com posterior registro da propriedade em nome do Município de São Francisco do Guaporé/RO.

12.3. O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado de pessoas, bens, ônus ou restrições incompatíveis com a aquisição, salvo situação expressamente aceita e juridicamente fundamentada pela Administração.

13. DO PAGAMENTO

13.1. O pagamento será realizado em parcela única, somente após a formalização e o registro da transferência da propriedade em nome do Município, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência, a apresentação das certidões exigíveis, o recebimento definitivo, a avaliação oficial, o empenho e a regular liquidação da despesa.

13.2. Não será realizado pagamento antecipado apenas em razão da assinatura de contrato, promessa ou instrumento equivalente.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO PROPONENTE/VENDEDOR

14.1. Prestar informações verdadeiras e apresentar os documentos solicitados.

14.2. Permitir o acesso ao imóvel para vistorias, sondagens e demais avaliações previamente comunicadas.

14.3. Informar qualquer fato superveniente capaz de afetar a propriedade, posse, disponibilidade ou regularidade do imóvel.

14.4. Apresentar, quando solicitado, documentos complementares necessários à escritura e ao registro.

14.5. Responder pela evicção e demais garantias legais relacionadas à alienação.

14.6. Cooperar com os atos necessários à formalização e ao registro da transferência.

15. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

15.1. Analisar as manifestações de interesse e documentos apresentados.

15.2. Realizar ou providenciar as avaliações, vistorias e estudos técnicos necessários.

15.3. Assegurar tratamento impessoal e motivado aos interessados.

15.4. Comunicar diligências e decisões relevantes do procedimento.

15.5. Somente formalizar eventual aquisição após o atendimento dos requisitos legais, técnicos, orçamentários e registrares aplicáveis.

16. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO

16.1. Qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimentos ou impugnar este Edital, mediante petição encaminhada ao endereço eletrônico **compras@saofrancisco.ro.gov.br**, observados os prazos estabelecidos no art. 164 da Lei Federal nº 14.133/2021, no que couber ao presente procedimento.

16.2. Caso a impugnação resulte em alteração capaz de afetar a formulação das manifestações ou propostas, será avaliada a necessidade de reabertura do prazo.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. A participação neste chamamento implica ciência e aceitação das condições estabelecidas neste Edital, sem gerar direito subjetivo à aquisição do imóvel.

17.2. A Administração poderá promover diligências para esclarecer, complementar ou confirmar informações relevantes, observados os limites legais.

17.3. Os custos de preparação e apresentação da manifestação de interesse correrão por conta do interessado, não cabendo ressarcimento pelo Município.

17.4. Os casos omissos serão analisados pela Administração à luz da Lei Federal nº 14.133/2021, das normas municipais aplicáveis e dos princípios que regem a Administração Pública.

17.5. Integram este Edital, para todos os fins, os seguintes anexos:

ANEXO I - Termo de Referência;

ANEXO II - Modelo de Manifestação de Interesse e Proposta de Venda;

ANEXO III - Declaração sobre a situação jurídica e disponibilidade do imóvel;

São Francisco do Guaporé/RO, 07 de outubro de 2026.

WEBERSON FERREIRA NILLIO

Agente de Contratação

Portaria nº 024/2026

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO 3085/2025 - LEI 14.133/2021

O termo de referência é um documento da fase preparatória do processo licitatório (art. 18, inciso II, da Lei Federal nº. 14.133, de 2021), cuja função é definir o objeto que será contratado pela administração para o atendimento de uma necessidade, devendo estar alinhado com o Estudo Técnico Preliminar, quando houver. O termo de referência possui fundamentação no inciso XXIII, do art. 6º, da Lei Federal nº. 14.133, de 2021.

O presente documento ainda não se trata de minuta padronizada cuja utilização seja obrigatória. Todavia, recomenda-se fortemente seu uso, pois trará mais celeridade tanto para a unidade responsável pela descrição do objeto a ser contratado, quanto para as demais áreas envolvidas, especialmente as de compras e as jurídicas.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO Art. 6º, XXIII, "a" da Lei nº 14.133/202

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **aquisição de bem imóvel rural**, com área superficial mínima de **72.600 m2** (setenta e dois mil e seiscentos metros quadrados), dotado de jazida com potencial geomineral para extração de cascalho com camada útil aproveitável de no mínimo **2,50 metros de profundidade**, localizado em um raio de até **15 km da Garagem Municipal (base operacional da SEMAGRI)**, destinado ao atendimento contínuo das frentes municipais de manutenção, patrolamento, encascalhamento e recuperação da infraestrutura viária rural e urbana do Município de São Francisco do Guaporé/RO.

1.2. Especificação do Item:

Item	Unidade	Descrição Sucinta do Objeto	Qtd.
01	Unidade	Imóvel rural com área útil mínima de 72.600 m2, com ocorrência de cascalho em profundidade útil mínima de 2,50 m nas áreas lavráveis, dotado de acesso compatível para maquinário pesado, situado em raio de até 15 km da base operacional da SEMAGRI, com situação fundiária, dominial e ambiental regular para incorporação definitiva ao patrimônio público municipal.	01

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA (Art. 6º, XXIII, "b")

2.1. A demanda decorre da imperiosa necessidade de garantir autonomia e sustentabilidade ao fornecimento de material granular (cascalho) para suprir as seguintes demandas do Município de São Francisco do Guaporé/RO:

- **Malha Viária Rural:** Manutenção contínua de **mais de 1.840 km de estradas de terra** distribuídas pelo interior do Município (dados oficiais SEPOG/RO, fev/2026), por onde transitam diariamente os ônibus do transporte escolar e as cargas de escoamento da produção leiteira e agropecuária;
- **Malha Viária Urbana:** Atendimento aos cerca de **140 km de extensão da malha viária urbana municipal**, dos quais **aproximadamente 60% (cerca de 84 km) são formados**

por ruas não pavimentadas que exigem periódica aplicação de cascalho para mitigar atoleiros nas chuvas e poeira na estiagem;

- **Programa "A Hora do Produtor" (Lei Municipal nº 1.394/2016):** Prestação de serviços de terraplanagem, encascalhamento e transporte de material para melhoria dos acessos e carregadores internos dos produtores rurais;
- **Acordo de Cooperação Intermunicipal (Lei Municipal nº 2.765/2026):** Execução recíproca de serviços de conservação e cascalhamento nas **Linhas Vicinais 21, 23, 25, 27, 62, 66 e 95**, em cooperação técnica com o Município de Costa Marques/RO.

2.2. Justificativa da Dimensão: No exercício de 2025, o Município exauriu integralmente uma área de extração de 24.200 m². A presente aquisição de 72.600 m² (o triplo da dimensão anterior) visa garantir a formação de um estoque estratégico de lavra com vida útil estimada entre **3 e 5 anos**, conferindo segurança de planejamento à Administração.

2.3. Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis: O requisito de ausência de imóvel público próprio, insculpido no Art. 74, § 5º, II da Lei nº 14.133/2021, encontra-se formalmente demonstrado pela **Certidão de Inexistência de Imóvel Público Vago e Apto (ID 1.2C3.7E1)**, expedida em 25/09/2026 pelo Departamento de Patrimônio – SEGPLAN.

3 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 6º, XXIII, “d”

O imóvel a ser selecionado e adquirido pela Administração Pública Municipal deverá atender obrigatoriamente às seguintes condições:

3.1. Condições Físicas e Geológicas:

- Área contínua igual ou superior a **72.600 m²**;
- Camada mineral útil de cascalho com espessura **igual ou superior a 2,50 metros** nas áreas lavráveis, cuja ocorrência, qualidade mecânica e cubagem deverão ser atestadas mediante vistorias e sondagens realizadas ou coordenadas pelo Setor de Engenharia do Município;
- Topografia compatível com a implantação de cavas de extração a céu aberto, pátio de manobra e áreas de bota-fora para estocagem do solo orgânico (topsoil).

3.2. Condições Logísticas e Acessibilidade:

- Localização geográfica restrita a um **raio de até 15 km da Garagem Municipal (base operacional da SEMAGRI)**, sem preferência prévia de direção, visando reduzir percursos ociosos, consumo de diesel e desgaste de máquinas;
- Acesso viário permanente e transitável em qualquer época do ano, dotado de largura, curvas e rampas adequadas para caminhões basculantes pesados (trucks e traçados) e pranchas transportadoras de máquinas;
- Pontes e bueiros no trajeto com capacidade estrutural comprovada para suporte de carga pesada.

3.3. Condições Dominiais, Registrais e Fiscais:

- Matrícula imobiliária própria e individualizada, devidamente averbada no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente;
- Título de propriedade legítimo, com cadeia dominial regular e memorial descritivo com coordenadas georreferenciadas (certificação SIGEF/INCRA);
- Inexistência de gravames, hipotecas, penhoras, litígios possessórios, ações demarcatórias, servidões conflitantes ou quaisquer outros embaraços jurídicos;
- Certidão negativa de tributos municipais e federais incidentes sobre o imóvel (ITR) e de débitos relativos ao proprietário.

3.4. Condições Ambientais:

- Cadastro Ambiental Rural (CAR) ativo e regular perante o órgão competente;
- Inexistência de sobreposição da jazida sobre Áreas de Preservação Permanente (APP) ou sobre a Reserva Legal averbada;

- Inexistência de autuações ou embargos ambientais (SEDAM/RO ou IBAMA) que impeçam o licenciamento e a atividade extrativa mineral.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Prospeção Pública e Impessoal: Em cumprimento ao Despacho do Prefeito Municipal (ID 1.285.D2B), a seleção do imóvel será deflagrada mediante **Edital de Chamamento Público / Prospeção Aberta de Imóveis Rurais**, permitindo que quaisquer proprietários detentores de terras no raio de até 15 km apresentem propostas e documentos.

4.2. Rito e Enquadramento Legal:

- As áreas cadastradas serão submetidas à vistoria prévia e à inspeção de engenharia;
- Se demonstrado nos laudos técnicos que **apenas um único imóvel** atende plenamente ao somatório dos critérios de qualidade do cascalho, espessura mínima de 2,50 m, acessibilidade pesada e raio logístico de 15 km, restará caracterizada a inviabilidade de competição por singularidade das características, viabilizando a contratação direta por **Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021)**;
- Havendo multiplicidade de imóveis rigorosamente aptos e concorrentes, a Administração adotará o procedimento concorrencial pertinente.
- Demais itens constantes no **EDITAL**.

5 EXECUÇÃO DO OBJETO (Art. 6º XXIII, “i”)

5.1. Teto Orçamentário e Financeiro: O limite orçamentário máximo autorizado para a presente aquisição imobiliária é de **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**, em estrita conformidade com o Art. 1º da **Lei Ordinária Municipal nº 2.763/2026** e provisionado na **Ficha Orçamentária 526**.

5.2. Metodologia de Fixação do Valor Real da Contratação:

- O valor definitivo do imóvel **NÃO** é estabelecido previamente neste Termo de Referência, dada a impossibilidade de estipulação prévia de preço de mercado de bem ainda não individualizado;
- O valor real e efetivo da contratação será fixado **estritamente após a apresentação formal da proposta de preço pelo proprietário do lote selecionado, conjugada de forma vinculante com o Laudo Oficial de Avaliação Mercadológica a ser efetuado pelo Setor de Engenharia / Comissão de Avaliação de Bens do Município**, com estrita observância das normas da **ABNT NBR 14653 (Avaliação de Bens – Imóveis Rurais)**;
- **Critério de Preço:** A proposta do fornecedor não obriga a Administração Pública. O valor final a ser pago ao proprietário terá como **limite teto o valor apurado pelo laudo técnico de engenharia**, restando absolutamente vedado qualquer pagamento em montante superior ao valor de mercado avaliado pela Prefeitura, bem como superior ao teto de R\$ 500.000,00.

6 GESTÃO DE CONTRATO (Art. 6º, XXIII “e”)

6.1. Das Vistorias Técnicas e Avaliações Prévias:

- Após a abertura das propostas do Chamamento Público, o Núcleo de Engenharia da SEMAGRI (**Eng. Vinícius Mendes Pereira, Portaria nº 547/2026**) e o Departamento de Engenharia competente procederão à vistoria no imóvel;

- Serão realizadas trincheiras ou poços de sondagem mecânica para a confirmação in loco da camada mínima de 2,50 m de cascalho;
- O Setor de Engenharia emitirá o respectivo Laudo de Vistoria e Avaliação Mercadológica.

6.2. Da Formalização da Aquisição:

- Homologada a contratação pela autoridade superior e emitido o Parecer Jurídico favorável pela Procuradoria-Geral, o Município convocará o proprietário para formalização do instrumento de alienação;
- A transferência de propriedade do imóvel será efetivada mediante **Escritura Pública de Compra e Venda** lavrada em Cartório de Notas e devidamente registrada na circunscrição do Cartório de Registro de Imóveis em nome do Município de São Francisco do Guaporé/RO.

6.3. Recebimento e Imissão na Posse:

- O **Recebimento Provisório** ocorrerá na data da vistoria final de demarcação dos marcos topográficos;
- O **Recebimento Definitivo e a Imissão na Posse** dar-se-ão após a averbação do registro imobiliário em nome do Município e a entrega do imóvel integralmente livre, desembaraçado e desocupado de pessoas, benfeitorias particulares não negociadas ou semoventes.

7. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO PROCESSO (Art. 6º, XXIII, "f")

7.1. A fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais e das condições técnicas e fundiárias caberá a servidores formalmente designados:

- **Fiscal Técnico do Objeto:** Vinícius Mendes Pereira – Engenheiro (Matrícula: 9246 / Portaria nº 547/2026);
- **Fiscal de Contrato :** ANDERSON FERREIRA DE LIMA – SEMAGRI – (Matricula : 9395)
- **Autoridade Requisitante:** Ewerton Sandro Finotti Veronezzi – Secretário Municipal (Matrícula: 7457).

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (Art. 6º, XXIII, "g")

8.1. O pagamento será efetuado em **parcela única**, mediante ordem bancária ou transferência eletrônica na conta corrente de titularidade do proprietário alienante;

8.2. O pagamento ficará expressamente condicionado à:

1. Apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula imobiliária com a devida averbação da transferência de propriedade em favor do Município;
2. Apresentação das certidões negativas de débitos (CND Federal/INSS, CND Estadual e CND Municipal do imóvel e do vendedor);
3. Termo de Recebimento Definitivo e Laudo de Avaliação do Setor de Engenharia atestando a compatibilidade de preço e entrega do bem;
4. Emissão da respectiva Nota de Empenho e Liquidação da Despesa.

9. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1. Da Administração Municipal (SEMAGRI):

- Realizar os ensaios técnicos, sondagens e avaliação de engenharia no imóvel ofertado;
- Promover o empenho da despesa na dotação orçamentária própria (Ficha 526);

- Efetuar o pagamento do valor pactuado nos termos do item 8 deste TR;
- Providenciar o licenciamento ambiental perante a SEDAM/RO e o Registro de Extração mineral perante a Agência Nacional de Mineração (ANM).

9.2. Do Proprietário / Alienante:

- Apresentar memorial descritivo, mapa georreferenciado e certidão vintenária atualizada do imóvel;
- Garantir livre e irrestrito acesso aos técnicos da Prefeitura para execução de vistorias e sondagens;
- Responder pela evicção de direito e entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer litígios, dívidas ou gravames;
- Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda e prestar a assistência documental necessária até a conclusão definitiva do registro cartorário.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (Art. 6º, XXIII, "j")

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da dotação orçamentária instituída pela **Lei Ordinária Municipal nº 2.763/2026**:

• Órgão: 02 – Poder Executivo Municipal
• Unidade Orçamentária: 02.20.00 – Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Rural – SEMAGRI
• Função / Subfunção: 20 – Agricultura / 606 – Extensão Rural
• Programa: 0029 – Gestão das Atividades – SEMAGRI
• Ação Governamental: 1290 – Aquisição de Terreno para Extração de Cascalho – SEMAGRI
• Elemento de Despesa: 4.4.90.61.00 – Aquisição de Imóveis
• Ficha Orçamentária: 526
• Fonte de Recurso: Excesso de Arrecadação (Art. 43, § 1º, II da Lei Federal nº 4.320/1964)
• Limite Orçamentário: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

15 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso;

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

O presente Termo de Referência devem ser revisados pelo Gestor do Processo no intuito de verificar se atende aos pré-requisitos para aquisição do objeto, podendo apresentar as considerações que julgar necessárias em despacho próprio para que este Núcleo de Processos proceda com as correções.

São Francisco do Guaporé – RO, 29 de setembro de 2025.

Responsável pela elaboração:
Rosangela Cristina Soares
Equipe de apoio CPL
Portaria 024/2026

ANEXO II - MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE E PROPOSTA DE VENDA

Ao Município de São Francisco do Guaporé/RO

Ref.: Chamamento Público nº 05/2026 - Processo Administrativo nº 03085.13.01-2026

O(A) Sr.(a)/empresa _____, CPF/CNPJ nº _____, proprietário(a)/representante do imóvel rural denominado _____, matrícula nº _____, localizado em _____, manifesta interesse em aliená-lo ao Município de São Francisco do Guaporé/RO, para os fins previstos no Edital.

Área total do imóvel: _____ m²/ha.

Área aproximada com ocorrência de cascalho: _____.

Localização/coordenadas: _____.

Distância aproximada da Garagem Municipal/SEMAGRI: _____ km.

Preço pretendido: R\$ _____
(_____).

Declaro estar ciente de que a presente proposta não obriga o Município à aquisição e que o imóvel poderá ser submetido a vistoria, sondagem, avaliação oficial e demais análises previstas no Edital.

Validade da proposta: _____ dias.

[Local], ____ de _____ de 2026.

Assinatura do proprietário/representante

ANEXO III - DECLARAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO JURÍDICA E DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL

Eu, _____, CPF nº _____, na qualidade de proprietário(a)/representante legal do imóvel matrícula nº _____, DECLARO, sob as penas da lei, que:

I - as informações e documentos apresentados no Chamamento Público nº 05/2026 são verdadeiros;

II - o imóvel encontra-se disponível para eventual alienação ao Município;

III - autorizo o acesso de servidores e profissionais designados para vistoria, sondagem, levantamento e avaliação, mediante prévio agendamento;

IV - [não existem / existem, conforme documentos anexos] ônus, gravames, litígios, ocupações ou restrições capazes de afetar a alienação do imóvel;

V - comprometo-me a comunicar imediatamente qualquer alteração superveniente na situação jurídica, dominial, ambiental ou possessória do imóvel.

[Local], ____ de _____ de 2026.

Assinatura do proprietário/representante