

**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ**

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2025

(Processo Administrativo nº 326006/2025)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Santa Cruz/RN, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Prefeitura Municipal de Santa Cruz/RN mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda a os 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. O Município de Santa Cruz, por meio da presente chamada pública, objetiva a locação de imóveis destinados à instalação e funcionamento adequado de diversas unidades administrativas, essenciais para a prestação de serviços públicos à população. A medida se justifica pela necessidade de garantir estruturas físicas adequadas e estrategicamente localizadas para o desenvolvimento das atividades desempenhadas pelos seguintes órgãos e equipamentos públicos:

Mercado do Peixe e Mercado Público: Espaços fundamentais para o comércio de alimentos e produtos locais, fomentando a economia e garantindo condições sanitárias adequadas para comercialização.

Secretaria de Administração: Órgão responsável pela gestão administrativa e organizacional do município, que necessita de instalações adequadas para funcionamento eficiente.

Centro de Referência de Assistência Social (CRAS): Unidade essencial para o atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social, oferecendo suporte e acesso a programas assistenciais.

Vigilância Sanitária: Responsável por ações de fiscalização e controle sanitário, necessitando de estrutura compatível para o desenvolvimento de suas atividades.

Curral para Recolhimento de Animais Apreendidos: Necessário para garantir a segurança viária e sanitária, proporcionando um local apropriado para a guarda temporária de animais de grande porte apreendidos nas vias públicas.

Almoxarifado da Saúde: Espaço destinado ao armazenamento e distribuição de insumos e materiais essenciais para a rede municipal de saúde, devendo atender a requisitos de segurança e logística.

Sede da Secretaria de Saúde: Unidade responsável pelo planejamento e execução das políticas de saúde pública do município, necessitando de infraestrutura adequada para garantir atendimento eficiente à população.

Centro de Atenção Psicossocial (CAPS): Serviço essencial de saúde mental que presta atendimento especializado a pessoas com transtornos mentais, necessitando de um espaço apropriado e acolhedor.

2.2. A locação de imóveis é a alternativa mais viável para suprir a necessidade de espaços físicos compatíveis com as atividades de cada unidade administrativa, considerando a ausência de prédios próprios disponíveis e a urgência na continuidade da prestação dos serviços públicos. Além disso, a seleção por meio de chamada pública

garante ampla concorrência e transparência no processo, permitindo que o município escolha imóveis que atendam aos critérios técnicos, estruturais e econômicos necessários.

2.3. Dessa forma, a presente justificativa fundamenta a necessidade da locação dos referidos imóveis, assegurando o cumprimento das obrigações institucionais do município e garantindo a eficiência na prestação dos serviços à população de Santa Cruz

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 orientações da Assessoria Jurídica do Município de Santa Cruz;
- 3.1.3. 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;
- 3.1.4. Decreto Municipal n. 2.060, de 15 de dezembro de 2023.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.
- 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.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas até às 18 horas, horário de Brasília, do dia 31/03/2025, na Rua Ferreira Chaves, n. 40. Centro, Santa Cruz/RN, CEP n. 59.200-000, pessoalmente ou enviada tempestivamente, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: – *Proposta para Locação de Imóvel*” ou por e-mail licitacoes@santacruz.rn.gov.br

- 5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 5.1 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.

As propostas serão analisadas pela comissão instituída pela Portaria n. 02.177/2025 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.

5.5. Nas análises das propostas ofertadas a comissão instituída pela Portaria n. 02.177/2025 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.

5.6. O resultado do chamamento será publicado no PNCP, no sítio eletrônico do município de Santa Cruz/RN, e no Diário Oficial dos Municípios do Rio Grande do Norte.

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 pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis no Município de Santa Cruz/RN, instituída pela Portaria n.º 02.177/2025 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 o município de Santa Cruz/RN, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

6.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o município de Santa Cruz/RN 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 2 (dois) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo Município de Santa Cruz/RN.

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:

- a) cópia do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- c) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União, certidão negativa relativos a tributos estaduais, certidão negativa relativos a tributos municipais, se o locador for pessoa física;
- d) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- e) cópia do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- f) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- g) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- h) outros documentos exigidos pela legislação municipal/estadual para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

6.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 6.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do município de Santa Cruz/RN.

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

6.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel, se for o caso.

6.7.3. As plantas, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues, se houver.

6.7.4. Não possuindo os documentos descritos nos itens 6.7.2 e 6.7.3, o locador deverá entregar uma declaração informando a ausência desses.

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 município de Santa Cruz/RN.

7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

7.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 7.1 e 7.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo município de Santa Cruz/RN, observado o disposto no subitem 6.6 deste Edital.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. O município de Santa Cruz/RN 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. O município de Santa Cruz/RN, 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 pelo município de Santa Cruz, 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 8.245/1991.

9.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo município de Santa Cruz/RN, 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 pelo município de Santa Cruz/RN, 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 contrato decorrente da locação terá vigência de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

10.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo município de Santa Cruz/RN, precedido de vistoria do imóvel.

10.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.



10.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o(a) LOCADOR(A) deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) 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 do Município de Santa Cruz para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

11.2. O município de Santa Cruz/RN pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

12. ANEXOS

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

- a) Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta;

ANEXO 1
QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL**1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL**

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo município de Santa Cruz/RN, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

Imóveis para Locação			
Item	Características	Localização/Bairro	Finalidade
1	Prédio com as dimensões de, no mínimo 84m ² , com dimensões mínimas de 12m por 7 m, de Alvenaria com cobertura de telha de barro e piso de cerâmico.	Centro	Mercado do Peixe
2	Prédio com uma área de pelo menos 315m ² , com 30 espaços para box, com acessibilidade	Centro	Mercado Publico
3	Imóvel com as seguintes características: Construída de tijolos, coberto com telhas de cerâmica, forrada com gesso, lajeada, piso de cerâmica, alinhada com 01 área de entrada, uma sala de estar/jantar, 02 quartos suítes, 01 WC social, 01 Cozinha, 01 área de serviços e devidamente murada.	Centro	Sec Administração
4	Imóvel com aproximadamente 400m ² - composto por garagem com e área de lazer com piscina, banheiro e churrasqueira, sala, 3 suítes, escritório, cozinha, área de serviço e área de dispensa	CENTRO	CRAS
5	Imóvel com área de 300m ² com piso de cerâmica, lajeada, garagem que comporte dois veículos de passeio, sala com dois ambientes, 5 cômodos, 2 banheiros.	Miguel Pereira Maia	Vigilância Sanitária
6	Imóvel para 2 currais de alvenaria com área de 360 m ² com comedouro e bebedouro de alvenaria. Incluindo ainda área livre não coberta com área total de pelo menos 730 m ² cercado por estacas e arames com bebedouro de alvenaria.	Zona Rural	Curral para Recolhimento dos animais apreendidos
7	Imóvel com as seguintes características: com uma área construída de 128 m ² , forrada com gesso, piso cerâmica, 06 salas, 02 quartos, 01 wc e murada.	Centro	Almoxarifado Saúde
8	Imóvel com as seguintes características: com 720 m ² de área construída, lajeada, forrada com gesso, piso cerâmica, 13 salas, 07 wc, 01 cozinha, 01 área de serviço e murada.	Centro	Sede Sec Saúde
9	Imóvel Murado, com uma área construída de 120 m ² em terreno com área total de 375 m ² , lajeado, piso de cerâmica contendo 10 cômodos, 3 banheiros, área de serviço, garagem para 2 carros de passeio.	Miguel Pereira Maia	CAPS

ANEXO 2
MODELO DE CREDENCIAL

À Prefeitura Municipal de Santa Cruz/RN
Rua Ferreira Chaves, n. 40. Centro. Santa Cruz/RN
CEP n. 59.200-000

O(A) _____(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a)

_____, portador(a) da cédula de identidade nº _____, da _____, e do CPF nº _____, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo município de Santa Cruz/RN, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário na cidade de Santa Cruz/RN, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do município de Santa Cruz/RN, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa / pessoa física XXXXXXXX praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

ANEXO 3
MODELO DE PROPOSTA

À Prefeitura Municipal de Santa Cruz/RN
Rua Ferreira Chaves, n. 40. Centro. Santa Cruz/RN
CEP n. 59.200-000

Apresentamos ao município de Santa Cruz/RN proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário na cidade de Santa Cruz/RN, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Prefeitura Municipal, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: _____;
- b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: () noventa 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)
- g) valor do IPTU: R\$ _____(_);
- h) Garagem: _____(____) vagas
privativas. Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível ao município de Santa Cruz, conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 02 (dois) dias a contar da data de assinatura do contrato;

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:

Fax:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

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

Nome:

CPF:

Cargo/Função:

Carteira de Identidade:
Nacionalidade
Endereço:
Telefone:
Endereço Eletrônico:

Expedido por:
Estado Civil

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).
- c) Em caso de não existir os documentos *supra*, apresentar declaração de inexistência.
- d) documentos exigidos e outros julgados necessários.