

TERMO DE REFERÊNCIA

FORNECEDOR EXCLUSIVO, ART. 74, V, LEI 14.133/21

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência visa a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel do tipo barracão para atender a secretaria de Agricultura, conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONSUMO

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unit.	R\$ Total
1	00036451 - SERVICO DE LOCACAO DE IMOVEL PARA ORGAO PUBLICO - DO TIPO BARRACAO	MES	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
	QUANTIDADES POR ÓRGÃO PARTICIPANTE Secretaria Municipal de Fomento à Agropecuária Quantidade: 12,00 Valor Total R\$ 36.000,00				
	Valor Total				R\$ 36.000,00

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. A escolha de um barracão para atendimento das demandas da Secretaria Municipal de Agricultura mostra-se medida indispensável para assegurar a adequada gestão, conservação e operacionalização dos bens públicos vinculados ao setor.
- 3.2. Atualmente, a Secretaria dispõe de maquinários e implementos agrícolas essenciais para o atendimento aos produtores rurais, especialmente nas atividades de preparo de solo, manutenção de estradas vicinais e apoio à agricultura familiar. Entretanto, a inexistência de um espaço físico apropriado para guarda e manutenção desses equipamentos compromete diretamente sua vida útil, eficiência e disponibilidade, gerando custos adicionais ao erário.
- 3.3. A implantação de um barracão com estrutura adequada permitirá a correta acomodação dos maquinários, protegendo-os das intempéries, como sol e chuva, fatores que aceleram o desgaste e aumentam a necessidade de manutenção corretiva. Além disso, o espaço viabilizará a realização de pequenos reparos e manutenções preventivas no próprio local, como troca de filtros, engraxamento, substituição de discos de grades, ajustes mecânicos simples, entre outros serviços rotineiros.
- 3.4. Essa estrutura proporcionará significativa redução de despesas com oficinas terceirizadas, especialmente em serviços de baixa complexidade que atualmente demandam deslocamento e contratação externa, onerando desnecessariamente os cofres públicos. Ademais, a manutenção preventiva realizada de forma contínua contribui para evitar falhas maiores, ampliando a durabilidade dos equipamentos e garantindo maior eficiência na prestação dos serviços à população rural.
- 3.5. Ressalta-se, ainda, que não há, na sede do município, barracão disponível que atenda às necessidades da Secretaria, especialmente no que se refere a imóvel desocupado, devidamente

murado e com condições estruturais adequadas para guarda segura dos bens públicos e execução das atividades pretendidas. Tal inexistência inviabiliza soluções alternativas no âmbito do patrimônio público municipal, tornando necessária a adoção de medida específica para suprir essa demanda.

- 3.6. Dessa forma, a escolha do barracão justifica-se não apenas pela necessidade operacional imediata, mas também pelo caráter econômico e estratégico da medida, que visa garantir maior eficiência administrativa, redução de custos, preservação do patrimônio público e melhoria na qualidade dos serviços prestados ao setor agrícola do município.
- 3.7. Soma-se a isso, o fato de a Administração não possuir imóvel vago e disponível que atenda ao objeto, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel, e verificação após realização de avaliação do imóvel, que o preço está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, fato este determinante para escolha do mesmo, conforme já detalhado no ETP.

4. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

4.1 A presente justificativa tem por finalidade demonstrar a compatibilidade e razoabilidade do valor proposto para a locação do barracão destinado ao atendimento das necessidades da Administração Pública Municipal, observando os princípios da economicidade, eficiência, interesse público e vantajosidade da contratação.

Inicialmente, destaca-se que foi realizado estudo técnico detalhado pelo setor de engenharia do município, considerando as características estruturais do imóvel, sua localização estratégica, estado de conservação, dimensão física, acessibilidade, segurança, disponibilidade de espaço para armazenamento e operacionalização das atividades administrativas e operacionais pretendidas.

O levantamento técnico avaliou ainda aspectos relevantes como:

- Área construída e área útil disponível;
- Condições estruturais do imóvel;
- Existência de muro, cobertura adequada e piso compatível;
- Facilidade de acesso para entrada e saída de veículos e maquinários;
- Condições de utilização imediata sem necessidade de elevados investimentos públicos em adequações;
- Localização favorável para logística e operacionalização dos serviços;
- Compatibilidade do imóvel com as demandas da Secretaria.

Após análise técnica, o setor de engenharia procedeu com avaliação mercadológica do imóvel, utilizando parâmetros praticados no mercado local e regional para imóveis com características semelhantes, considerando o atual cenário econômico e imobiliário do município.

Importante ressaltar que o valor apresentado mostra-se compatível com os preços praticados na região, não havendo indícios de sobrepreço, sobretudo diante da escassez de imóveis com estrutura adequada para atender plenamente as necessidades da Administração. Ressalta-se ainda que imóveis com características equivalentes são limitados no município, especialmente aqueles que possuem dimensões apropriadas, segurança estrutural e condições adequadas para acomodação de equipamentos, maquinários e execução de atividades operacionais.

Além disso, a locação do referido barracão demonstra-se economicamente mais vantajosa ao município quando comparada à realização de investimentos para construção de estrutura própria ou adaptações em imóveis inadequados, fatores que demandam elevados custos com obras, materiais, mão de obra e manutenção.

Dessa forma, considerando a avaliação realizada pelo setor competente, a compatibilidade do valor com o mercado, as condições estruturais do imóvel e a necessidade pública a ser atendida, conclui-se que o preço da locação encontra-se devidamente justificado, atendendo ao interesse público e aos princípios que regem a Administração Pública.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. A presente contratação fundamenta-se no disposto no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, que regulamenta a Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- 5.2. A Prefeitura Municipal de Vila Bela da Santíssima Trindade enfrenta a necessidade de locar um imóvel, especificamente um barracão, para acomodar os equipamentos e maquinários da Secretaria de Agricultura. Atualmente, a falta de um espaço adequado compromete a eficiência das operações da secretaria, dificultando a realização de pequenos reparos mecânicos, a acomodação de implementos, a limpeza de peças e o engraxamento de equipamentos e maquinários. Essa situação pode levar a atrasos nas atividades agrícolas e a um desgaste prematuro dos equipamentos, impactando negativamente os serviços prestados à comunidade.

Os principais envolvidos neste contexto são a Secretaria de Agricultura, que necessita de um espaço funcional para otimizar suas operações, e os agricultores locais, que dependem do suporte técnico e logístico oferecido pela secretaria. A percepção do problema por esses atores é crítica, pois a ausência de um local adequado para manutenção e armazenamento dos equipamentos pode resultar em ineficiências operacionais e custos adicionais, afetando diretamente a produtividade agrícola da região. Resolver este problema é de interesse público, pois a locação de um barracão adequado permitirá a melhoria na gestão dos recursos da secretaria, resultando em maior eficiência operacional e melhor atendimento aos agricultores. Os benefícios esperados incluem a redução do tempo de inatividade dos equipamentos, a diminuição dos custos de manutenção devido a um espaço apropriado para reparos e a melhoria na conservação dos maquinários. Esses resultados contribuem para o desenvolvimento agrícola local, promovendo a sustentabilidade e a competitividade do setor, justificando assim o investimento na locação do imóvel.

6. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO

- 6.1. A demanda postulada não se encontra prevista no Plano de Contratações Anual de 2026. A referida demanda não foi planejada anteriormente pelo motivo que, inicialmente seria realizada a aquisição de imóvel. Não sendo possível até o momento, optou-se pela locação de um barracão para atender tal demanda.

7. DA VISTORIA

- 7.1. A vistoria no imóvel será realizada por meio de relatório de avaliação a ser realizado pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

9. DA SUBCONTRATAÇÃO

- 9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

10. DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

- 10.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses contados do início da vigência que consta descrita no instrumento contratual, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 10.1.1. O objeto do presente termo de referência é enquadrado como contínuo, sendo a vigência plurianual mais vantajosa.
- 10.1.2. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.
- 10.2. Havendo necessidade o contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- 10.3. O instrumento contratual oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

11. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

- 11.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **CONTRATAÇÃO DIRETA** na modalidade **INEXIGIBILIDADE**, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal 14.133/2021.

Forma de execução

- 11.2. O objeto será executado de forma contínua.

12. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

- 12.1. **Para Pessoa Física:**
- 12.1.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis;
- 12.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO;
- 12.1.3. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- 12.1.4. Comprovante de residência;
- 12.1.5. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.
- 12.2. **Para Pessoa Jurídica:**
- 12.2.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis;
- 12.2.2. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 12.2.3. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união;
- 12.2.4. Certidão de regularidade perante a Fazenda estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei

- 12.2.5. Certificado de regularidade do FGTS;
- 12.2.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 12.2.7. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- 12.2.8. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 13.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.
- 13.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, conforme endereço eletrônico informado pela contratada na sua proposta comercial.
- 13.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 13.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

- 13.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 13.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração
 - 13.7.1. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
 - 13.7.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
 - 13.7.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
 - 13.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
 - 13.7.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Fiscalização Administrativa

- 13.8. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 13.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

Gestor do Contrato

- 13.9. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 13.10. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 13.11. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 13.12. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- 13.13. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 13.14. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- 13.15. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Vila Bela da Santíssima Trindade deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

UNIDADE: 07.001 Secretaria Municipal de Fomento à Agropecuária
CLASSIFICAÇÃO: 20.608.2015.2189 - APOIO A AGRICULTURA FAMILIAR
NATUREZA DA DESPESA: 115 - 3.3.90.00.00.00.00.00 - APLICACOES DIRETAS

- 14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

15. DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO

- 15.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 15.2. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 15.3. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Trabalhistas, FGTS, Estado (dívida ativa e tributos), Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 15.4. Constatando-se situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 15.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 15.6. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 15.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação fiscal.
- 15.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 15.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 15.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 15.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 15.11.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

Vila Bela da Santíssima Trindade - MT, 11 de Maio de 2026

Edclay Lopes Coelho
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE AGRICULTURA
PORTARIA Nº 402/2025

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas



Código: 6fc08216-56f7-4b14-bfef-18db98ed0caa

URL: <https://www.bid.startgov.com.br/validacao>

Lista de Assinaturas

Edclay Lopes Coelho

CPF: 901.XXX.XXX-68

Tipo de assinatura: Assinatura Simples

Assinado em: 11/05/2026 14:14:36 (GMT-03:00)