

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 Constitui objeto da presente contratação a locação de imóvel urbano, localizado preferencialmente em área central ou de fácil acesso no Município de Vila Bela da Santíssima Trindade, especificamente do imóvel situado na Rua Municipal, nº 773, Centro, CEP: 78245-000, destinado à instalação, funcionamento e operacionalização das atividades institucionais da Secretaria Municipal de Turismo, compreendendo o desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas, operacionais e de atendimento ao público. O imóvel deverá possuir infraestrutura física, condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade, localização estratégica e disposição funcional compatíveis com as necessidades administrativas da Secretaria, de modo a viabilizar ambiente adequado ao exercício das competências institucionais do órgão, incluindo espaços destinados ao atendimento da população e visitantes, execução de atividades administrativas, reuniões de trabalho, planejamento de ações, armazenamento documental e suporte às atividades relacionadas à promoção, fortalecimento e desenvolvimento do turismo local. A contratação objetiva assegurar a continuidade dos serviços públicos, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores, maior acessibilidade aos usuários, eficiência administrativa e adequada execução das políticas públicas voltadas ao turismo, considerando sua relevância para o desenvolvimento econômico, cultural, histórico e social do município, observando-se os princípios da supremacia do interesse público, eficiência, economicidade e continuidade administrativa., 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\$21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais) conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unit.	R\$ Total
1	23566 - SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ÓRGÃO PÚBLICO - TIPO CASA, COM ÁREA DE 100 A 300 M², destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo de Vila Bela da Santíssima Trindade/MT , compreendendo imóvel com infraestrutura adequada ao desenvolvimento de atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público, localizado preferencialmente em área central ou de fácil acesso, compatível com as necessidades institucionais do órgão.	MÊS	12	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00
QUANTIDADES POR ÓRGÃO PARTICIPANTE					
Secretaria Municipal de Turismo Quantidade: 12,00 Valor Total R\$ 21.600,00					
Valor Total					R\$ 21.600,00

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

- 3.1. A escolha do imóvel situado na **Rua Municipal, nº 373, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000**, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, decorre de análise técnica e administrativa realizada pela Administração Municipal,

pautada na verificação das necessidades institucionais do órgão e na compatibilidade do imóvel com a finalidade pública pretendida.

- 3.2. A presente contratação tem por objetivo assegurar espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais, técnicas e de atendimento ao público desempenhadas pela Secretaria Municipal de Turismo, cuja atuação possui relevante interesse público, especialmente no fortalecimento das políticas de promoção turística, valorização do patrimônio histórico-cultural e atendimento à população, turistas, agentes culturais, empreendedores do setor e demais usuários dos serviços públicos.
- 3.3. Nesse contexto, após análise das possibilidades existentes no mercado imobiliário local, verificou-se que o imóvel selecionado apresenta **características específicas e singulares** que o tornam apto e adequado ao atendimento das necessidades da Administração Pública, destacando-se, primordialmente, os seguintes aspectos:
- 3.4. **a) Localização estratégica e centralizada**
O imóvel encontra-se situado em região central do município, circunstância que representa fator determinante para sua escolha, uma vez que favorece significativamente o acesso da população e dos visitantes aos serviços ofertados pela Secretaria Municipal de Turismo. Sua localização proporciona facilidade de deslocamento, ampla acessibilidade e proximidade com os principais equipamentos públicos, estabelecimentos comerciais, vias de circulação e espaços de interesse turístico, contribuindo para maior eficiência administrativa e fortalecimento da atuação institucional da Secretaria.
- 3.5. A localização central também se mostra essencial diante da natureza das atividades desenvolvidas pelo órgão, que demanda constante interação com turistas, comunidade local, produtores culturais, organizadores de eventos e demais parceiros institucionais, tornando indispensável a instalação da Secretaria em espaço de fácil identificação e acesso.
- 3.6. **b) Compatibilidade estrutural e funcional do imóvel**
O imóvel apresenta condições físicas e estruturais compatíveis com as necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Turismo, dispondo de espaço suficiente para acomodação dos setores administrativos, atendimento ao público, organização documental, reuniões institucionais, planejamento de ações e execução das atividades técnicas relacionadas à política municipal de turismo.
- 3.7. Além disso, sua configuração interna permite adequado aproveitamento do espaço físico, favorecendo melhores condições de trabalho aos servidores públicos e atendimento mais eficiente aos usuários dos serviços, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes, reformas substanciais ou adaptações excessivas que possam gerar custos adicionais ao erário.
- 3.8. **c) Condições de uso imediato e economicidade administrativa**
Outro fator determinante para a escolha do imóvel consiste na sua aptidão para ocupação imediata, apresentando condições adequadas de funcionamento, infraestrutura básica instalada, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, além de condições satisfatórias de segurança, conservação e salubridade.
- 3.9. Tal circunstância afasta a necessidade de elevados investimentos públicos em obras de adequação, reformas estruturais ou adaptações prediais, permitindo maior celeridade na instalação da Secretaria Municipal de Turismo e garantindo continuidade dos serviços públicos sem prejuízo à população.

- 3.10. **d) Inexistência de imóvel público disponível e adequado**
Registra-se que a Administração Municipal não dispõe de imóvel público vago, disponível e compatível com as necessidades da Secretaria Municipal de Turismo, especialmente no que se refere à localização estratégica, acessibilidade, estrutura física e funcionalidade necessárias ao regular desempenho das atividades do órgão, fato devidamente comprovado por meio de **Declaração de Inexistência de Imóvel Público Disponível**, emitida pelo setor competente.
- 3.11. Desse modo, demonstrada a impossibilidade de utilização de patrimônio público municipal para atendimento da demanda, tornou-se necessária a busca por imóvel pertencente a terceiro que apresentasse condições compatíveis com a finalidade pública pretendida.
- 3.12. **e) Compatibilidade do valor locatício com o mercado local**
Foi realizada avaliação mercadológica do imóvel, constatando-se que o valor proposto para locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário do Município, considerando fatores como localização, dimensão, estado de conservação, funcionalidade e infraestrutura disponível, observando-se os princípios da economicidade, razoabilidade e vantajosidade administrativa.
- 3.13. Diante do exposto, conclui-se que a escolha do imóvel situado na **Rua Municipal, nº 373, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT**, mostra-se plenamente justificada sob os aspectos técnico, operacional, econômico e administrativo, considerando suas características específicas de localização, acessibilidade, funcionalidade e adequação às necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Turismo, circunstâncias que inviabilizam competição objetiva e fundamentam a presente contratação por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar – ETP.

4. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

- 4.1. Independentemente do procedimento que antecede a contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com o valor praticado no mercado. Para tanto, deverá aferir o valor a partir do laudo de avaliação do imóvel a ser realizado pelo setor responsável do Município.
- 4.2. Trata-se de uma condição indispensável para assegurar a adequação e a vantajosidade da contratação. Logo, o fato de a contratação decorrer de inexigibilidade de licitação não constitui razão para afastar esse dever.
- 4.3. Nessas situações, a justificativa do preço requer a demonstração de sua adequação levando em conta o valor definido na avaliação do imóvel realizada pelo setor responsável.
- 4.4. Com efeito, a justificativa do preço se dará através de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado.

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 presente demanda tem por objeto a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da **Secretaria Municipal de Turismo do Município de Vila Bela da Santíssima Trindade/MT**, visando assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais, institucionais e de atendimento ao público, indispensáveis à continuidade dos serviços públicos vinculados às políticas municipais de turismo. A necessidade da contratação decorre da inexistência

de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal que atenda, de forma adequada e imediata, às necessidades estruturais, funcionais e locacionais da Secretaria Municipal de Turismo, tornando necessária a adoção de solução mediante locação imobiliária. Após levantamento preliminar e análise das possibilidades disponíveis no mercado imobiliário local, observados critérios de localização, acessibilidade, funcionalidade, condições estruturais e adequação às necessidades administrativas do órgão, verificou-se que o imóvel situado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, CEP 78245-000, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT**, de propriedade do **Sr. Benedito Batista dos Santos**, apresenta características compatíveis com a finalidade pública pretendida. O referido imóvel possui localização estratégica em área central do município, facilitando o acesso da população, turistas, prestadores de serviços e demais usuários, além de apresentar condições físicas e estruturais adequadas ao funcionamento da Secretaria, possibilitando a execução das atividades administrativas e de atendimento ao público sem necessidade de intervenções estruturais relevantes. Considerando a necessidade administrativa identificada e a adequação preliminar do imóvel às demandas institucionais da Secretaria Municipal de Turismo, encaminha-se o presente **Documento de Formalização da Demanda - DFD para análise técnica e jurídica dos setores competentes**, quanto à viabilidade da contratação pretendida, especialmente no que se refere aos requisitos legais aplicáveis à locação de imóvel pela Administração Pública, nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021**.

6. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO

- 6.1. A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 da Prefeitura Municipal de Vila Bela da Santíssima Trindade, conforme Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 07/2026, referente à locação de imóvel, demonstrando compatibilidade com o planejamento institucional da Administração Municipal.

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 será de **12 (doze) meses**, contados da data de início estabelecida no instrumento contratual, **podendo ser prorrogado sucessivamente**, desde que demonstradas a manutenção da vantajosidade, o interesse público e a permanência das condições que fundamentaram a escolha do imóvel, observado o limite de até **10 (dez) anos**, nos termos dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

- 10.2. A possibilidade de prorrogação justifica-se pela natureza da contratação, consistente na **locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo**, cuja continuidade é necessária para assegurar a manutenção das atividades administrativas e do atendimento ao público, evitando descontinuidade dos serviços, custos com mudanças, adaptações estruturais e prejuízos operacionais à Administração Pública.
- 10.3. Além disso, a escolha do imóvel localizado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT**, decorre de suas **características específicas de localização, acessibilidade e adequação funcional**, circunstâncias que fundamentam a contratação por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- 10.4. O instrumento contratual disciplinará de forma detalhada as condições de vigência, eventual prorrogação, reajuste e demais obrigações das partes.

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 anotar 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: 13.001 Secretaria Municipal de Turismo

CLASSIFICAÇÃO: 23.695.2053.2256 - MANUTENÇÃO DA SECRETARIA DE TURISMO

NATUREZA DA DESPESA: 307 - 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.
- 15.12. 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, 22 de Maio de 2026

Douglas Unger
Secretário Municipal de Turismo
134/2025

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

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



Código: 0f1ae60b-102f-4576-a929-83ff1ba235be

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

Lista de Assinaturas

Douglas Unger

CPF: 372.XXX.XXX-61

Tipo de assinatura: Assinatura Simples

Assinado em: 29/05/2026 12:40:54 (GMT-03:00)