



## TERMO DE REFERÊNCIA

Procedimento: Inexigibilidade de Licitação

Solicitante: Secretaria Municipal de Administração

Assunto: Contratação de Locação de Imóvel Urbano para a instalação da nova sede da AGRODEFESA.

### 1. Objeto:

1.1. Contratação de Locação de Imóvel Urbano, com 27,30 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Faustino Lino de Araújo, esquina com a Rua Joaquim Neto do Prado, Lote nº 13, da Quadra "F", em Taquaral de Goiás, para a instalação da nova sede da AGRODEFESA, para o ano de 2025, nas seguintes quantitativos e especificações:

| ITEM                                            | CÓDIGO | DESCRIÇÃO                                             | UNIDADE | QUANTIDADE | VR MENSAL ESTIMADO | VR TOTAL ESTIMADO (12 MESES) |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------|---------|------------|--------------------|------------------------------|
| 01                                              | 1743   | LOCAÇÃO DE IMÓVEL (27,30 m <sup>2</sup> - AGRODEFESA) | UN      | 12         | R\$ 800,00         | R\$ 9.600,00                 |
| Valor Total Estimado da Contratação (12 meses): |        |                                                       |         |            |                    | R\$ 9.600,00                 |

1.2. Especificação do Imóvel e Condições de Uso: O imóvel locado deve atender às seguintes condições, em conformidade com o Art. 22 da Lei nº 8.245/91 e o Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

- Destinação: Uso exclusivamente não residencial para a instalação e operação da Agência Goiana de Defesa Agropecuária (AGRODEFESA).
- Condição de Entrega: O Locador deverá entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- Características Físicas: O imóvel é composto por uma sala/salão comercial e um banheiro, com aproximadamente 27,30 m<sup>2</sup>, em edificação de alvenaria, piso cerâmico e teto em laje com reboco e gesso corrido, conforme avaliação prévia.
- Restrições: O Locador deverá garantir o uso pacífico do imóvel locado e manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 1.3. Documentação e Qualificação do Locador:
  - O Locador deverá comprovar a aptidão para a contratação, através da apresentação de:
    - Documentação que ateste a legítima propriedade ou a posse do imóvel e a capacidade de locar o bem.
    - Certidões de regularidade fiscal e trabalhista, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021 para contratações públicas.



1.4. Natureza Contratual: O objeto possui natureza de locação não continuada, com vigência determinada de 12 (doze) meses, passível de prorrogação conforme o interesse da Administração e o Art. 57, § 3º, da Lei nº 8.245/91 c/c a Lei nº 14.133/2021.

1.5. Transferência de Tecnologia: Não há necessidade de transferência gradual de tecnologia, visto que a locação de imóvel é uma contratação de natureza comum e não envolve aplicação de tecnologias específicas.

1.6. Local da Locação: O imóvel locado será utilizado para sediar a Agência Goiana de Defesa Agropecuária (AGRODEFESA), um órgão pertencente à esfera estadual, cujas operações no município são cruciais para o Poder Executivo Municipal e a população local, sendo:

- Endereço: Rua Faustino Lino de Araújo, esquina com a Rua Joaquim Neto do Prado, Lote nº 13, da Quadra "F", em Taquaral de Goiás.

1.7. Condições de Pagamento e Encargos:

Os valores de aluguel propostos serão fixos, onde já estarão inclusos todos os tributos (impostos, taxas e contribuições fiscais e parafiscais) incidentes sobre o imóvel (com exceção do IPTU e/ou demais encargos expressamente assumidos pelo Locatário no Contrato), administração e quaisquer despesas acessórias e/ou necessárias à formalização do contrato de locação, com exceção dos consumos.

1.8. Encargos de Consumo e Manutenção (Obrigação do Locatário):

O fornecimento e pagamento das despesas de água e energia elétrica consumidas durante a locação, bem como os custos de pintura interna e revitalização no momento da posse, e a repintura e revitalização ao término do prazo contratual, serão de responsabilidade exclusiva do Locatário (Administração Municipal).

1.9. Formalização da Locação:

A locação será praticada de acordo com as especificações apresentadas neste Termo de Referência, no Contrato de Locação e em conformidade com a Lei Federal de nº 14.133/21, sob pena de incorrer nas sanções e penalidades previstas na referida lei.

## 2. Justificativa

A locação do imóvel é classificada como uma contratação de alta importância e alta urgência no curto prazo para a Administração Municipal. A Prefeitura de Taquaral de Goiás, por meio da Secretaria de Administração, busca viabilizar a instalação da nova sede da Agência Goiana de Defesa Agropecuária (AGRODEFESA), medida que se demonstra fundamental para a otimização e a continuidade dos serviços públicos essenciais prestados à população local. A não locação deste imóvel em tempo hábil inviabiliza a instalação da Agência, comprometendo a eficiência e a capacidade de atendimento, com impacto negativo direto nos cidadãos e nas atividades agropecuárias do município.

A escolha do procedimento de **Inexigibilidade de Licitação** se fundamenta no Art. 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. Esta modalidade é aplicada devido à natureza específica e singular do imóvel, cuja localização e características de instalações tornam a competição



inviável e desnecessária ao interesse público. A justificativa de singularidade repousa na localização estratégica do imóvel (Rua Faustino Lino de Araújo, esquina com a Rua Joaquim Neto do Prado), que é **próxima à sede da Prefeitura Municipal, em um raio de até 50 metros**. Tal proximidade não é um critério arbitrário, mas sim um requisito essencial para garantir a eficiência e a qualidade do serviço público. Facilita-se a coordenação administrativa, a comunicação entre os órgãos e o acesso facilitado da população ao serviço da Agrodefesa. A escolha do imóvel, portanto, é um requisito para garantir a plena satisfação do objeto do contrato e representa a solução mais vantajosa para a Administração, conforme atestado no Estudo Técnico Preliminar (ETP). Fica certificada, ainda, a ausência de imóveis públicos municipais vagos ou disponíveis que atendam a esses requisitos de localização e instalações.

### 3. Fundamentação da Contratação

A presente contratação por Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no Art. 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021, está integralmente amparada pelos requisitos e documentos técnicos que comprovam a adequação, a viabilidade e a singularidade do imóvel locado.

#### 3.1. Estudos Técnicos Preliminares (ETP)

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi devidamente elaborado e anexado ao processo, justificando a necessidade da locação do imóvel para a instalação da AGRODEFESA. O ETP inclui a análise de viabilidade e confirma que a escolha do imóvel é a mais vantajosa para a Administração Pública.

Os principais aspectos técnicos que justificam a contratação são:

- **Necessidade e Viabilidade:** A locação é a única opção viável para a Administração, dada a ausência de imóveis públicos municipais vagos ou disponíveis que atendam aos requisitos de localização e instalações.
- **Singularidade Comprovada:** A escolha se deve à localização estratégica do imóvel, que permite uma integração e eficiência operacional superior, facilitando a coordenação com a Prefeitura e o acesso da população.
- **Estimativa de Preço:** O valor estimado de R\$ 800,00 mensais foi obtido por meio de uma pesquisa detalhada de mercado (Método Comparativo) e uma avaliação prévia realizada pela Comissão Avaliadora da Prefeitura (Ofício nº 615/2025), garantindo a compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local.
- **Não Parcelamento:** O ETP atesta que a contratação é indivisível, pois a locação de um único imóvel atende à necessidade singular de localização e características, não sendo possível o parcelamento do objeto.

#### 3.2. Conformidade com Requisitos Legais

A contratação atende aos requisitos do Art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, conforme demonstrado no processo:

- **Avaliação Prévia do Bem:** A avaliação do imóvel foi realizada pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis da Prefeitura (Ofício nº 615/2025), que descreve o imóvel



(27,30 m<sup>2</sup>, estado moderado de conservação) e estima o valor de mercado em R\$ 800,00 mensais.

- Inexistência de Imóveis Públicos: Foi certificada a inexistência de imóveis públicos municipais vagos ou disponíveis que atendam às necessidades específicas da AGRODEFESA, tornando a locação a única opção.
- Justificativa de Singularidade e Vantagem: A singularidade pela localização estratégica, próxima à Prefeitura, e a vantagem em assegurar o pleno funcionamento da AGRODEFESA foram justificadas.

#### 4. Estimativas do Valor da Contratação

O valor estimado preliminar para a locação do imóvel destinado à AGRODEFESA é de **R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais**. Para o prazo contratual de 12 (doze) meses, o valor total estimado da contratação é de **R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais)**.

Esta estimativa de preço foi obtida por meio do **Método Comparativo**, que considerou o valor de mercado de imóveis disponíveis para locação na região geoeconômica de Taquaral de Goiás. A metodologia adotada seguiu os princípios de avaliação imobiliária, baseando-se em informações colhidas por pesquisa, visita *in loco* e análise de documentos. A comissão considerou fatores como o valor de mercado de imóveis similares e a localização estratégica do imóvel avaliado.

A avaliação prévia do bem foi realizada pela **Comissão Avaliadora de Bens Imóveis da Prefeitura Municipal de Taquaral de Goiás**, conforme o Ofício nº 615/2025. O relatório descreve o imóvel (sala comercial com 27,30 m<sup>2</sup> em estado moderado de conservação) e confirmou o valor de R\$ 800,00 mensais como o valor médio de mercado adequado para a locação. O valor final da contratação será posteriormente definido no Projeto Básico.

#### 5. DO PRAZO CONTRATUAL:

O prazo de vigência desta contratação é determinado e estabelecido em conformidade com o objeto e a legislação aplicável.

5.1. Prazo de Vigência: O prazo do contrato de locação é de 12 (doze) meses.

5.2. Início da Execução: A locação será considerada iniciada a partir da emissão da Nota de Empenho/Ordem de Serviço. A efetiva prestação do serviço de locação (posse do imóvel) deverá ocorrer em um prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da referida emissão.

5.3. Possibilidade de Prorrogação: O contrato poderá ser prorrogado mediante interesse da Administração, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), desde que a prorrogação se mostre vantajosa para a Administração Pública e que o imóvel continue atendendo à necessidade de singularidade da localização.

#### 6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Recebimento do Objeto: A execução do objeto deste Processo (posse do imóvel) será formalmente recebida pelo Fiscal do Contrato, sendo o prazo para a utilização e vigência estimado até a data de encerramento do vínculo contratual.



6.2. Recusa do Objeto: O Fiscal do Contrato poderá recusar a entrega do imóvel se este for apresentado em desacordo com as especificações e condições exigidas neste Termo de Referência ou com as normas que regem a matéria, notadamente a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

## 7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Base de Cálculo do Valor: O valor mensal da locação foi obtido após levantamento dos valores aplicados no mercado e avaliação prévia do imóvel, garantindo que o preço seja compatível e vantajoso para a Administração Pública.

7.2. Condições de Pagamento: O pagamento do aluguel será efetuado em até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao mês de locação, condicionado ao recebimento da fatura discriminada/Nota Fiscal devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato, acompanhada da competente liquidação de despesa.

7.3. Suspensão de Pagamento: Se as condições de uso do imóvel não forem mantidas conforme as especificações e obrigações do Locador definidas no Contrato, o pagamento ficará suspenso até a regularização do bem e seu recebimento definitivo.

7.4. Documentação para Pagamento: Por ocasião dos pagamentos, o Locador deverá apresentar:

a) Fatura discriminada (Nota Fiscal Eletrônica) devidamente atestada pelo fiscal designado;

b) CND da União;

c) CND Estadual;

d) CND do FGTS;

e) CND Trabalhista;

f) CND Municipal.

7.5. Vedação ao Pagamento: Nenhum pagamento será efetuado sem a apresentação dos documentos citados no item anterior, nem enquanto estiver pendente de liquidação qualquer obrigação financeira imposta à Contratada em virtude de penalidade ou inadimplemento.

## 8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Forma de Contratação: A forma de contratação é a Inexigibilidade de Licitação, com fundamento no Art. 74, Inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, justificada pela singularidade do imóvel e pela localização estratégica, que tornam inviável a competição.

8.2. Critérios de Julgamento e Modalidades: Não se aplicam os critérios de julgamento (Art. 33 da Lei nº 14.133/2021) e as modalidades de licitação (Art. 28 da Lei nº 14.133/2021) citados, pois a contratação se dá por via direta (Inexigibilidade).

### 9. Requisitos da Contratação

9.1. Requisitos Técnicos do Imóvel: O imóvel deve atender minimamente à sua destinação (sede da AGRODEFESA), estando livre de embaraços jurídicos e operacionais, e com as instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento.

9.2. Requisitos de Qualidade e Segurança: O imóvel deve apresentar condições de higiene, salubridade e segurança para os servidores e cidadãos, em



conformidade com as normas municipais e estaduais aplicáveis a edificações comerciais, e deve possuir a documentação de propriedade e regularidade fiscal exigida.

9.3. Qualificação do Locador: O Locador (Contratado) deverá comprovar, por meio de documentação legalmente exigida, que o imóvel está em sua legítima propriedade e que não possui débitos ou pendências fiscais, garantindo a qualificação mínima indispensável à execução do objeto.

## **10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADOR)**

10.1. Obrigações Gerais: Executar as obrigações do contrato de locação nos prazos ajustados.

10.2. Responsabilidade Civil: Arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados, culposa ou dolosamente, pela ação ou omissão de seus empregados ou prepostos à Administração ou a terceiros.

10.3. Vedações: Não transferir a terceiros, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar quaisquer obrigações contratuais.

10.4. Manutenção de Habilitação: Zelar para que durante toda a vigência contratual sejam mantidas todas as condições de qualificação e regularidade exigidas no processo.

## **11. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

11.1. Obrigações do Contratante (Administração):

- Proporcionar todas as condições para que o Locador possa cumprir com as suas obrigações.
- Exigir o cumprimento das obrigações assumidas pelo Locador.
- Pagar o aluguel no prazo ajustado.
- Indicar fiscal e gestor do contrato.

11.2. Encargos de Consumo e Manutenção (Obrigação do Locatário): Em atenção às condições específicas da locação, o Locatário (Administração) será responsável por:

- O fornecimento e pagamento das despesas de água e energia elétrica consumidas no imóvel.
- A execução da pintura interna e revitalização do imóvel no momento da posse, para adequação da nova sede da AGRODEFESA.
- A repintura e revitalização do imóvel ao término do prazo contratual, devolvendo-o nas condições em que o recebeu, salvo deterioração decorrente do uso normal.

11.3. Formalização: A locação será praticada de acordo com as especificações apresentadas neste Termo de Referência e no Contrato, sob pena de incorrer nas sanções e penalidades previstas na Lei Federal de nº 14.133/21.

## **12. DA RESCISÃO CONTRATUAL**

12.1. Inadimplemento: O inadimplemento de quaisquer das obrigações estabelecidas ensejará a extinção contratual, nos termos do Artigo 137, da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.



### 13. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

13.1. Responsabilidade pela Fiscalização: O acompanhamento, a fiscalização, o recebimento e a conferência da locação, observando o disposto no Art. 117 da Lei Federal nº 14.133/21, serão realizados pela Secretaria Municipal de Administração (órgão Solicitante e Contratante).

13.2. Atestação e Pagamento: A Administração Pública, através de seu Fiscal, atestará o documento fiscal correspondente (fatura/Nota Fiscal) nas condições exigidas, constituindo tal atestação requisito para a liberação de pagamentos ao Locador.

13.3. Efetivação do Objeto: A efetivação do objeto deste Termo de Referência (entrega das chaves e posse do imóvel) somente se dará com o devido atestado emitido pelo Fiscal.

### 14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1 Os recursos financeiros, necessários para as referidas são provenientes do tesouro municipal sob a rubrica:

#### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

| FICHA | ELEMENTO                                                                | SUBELEMENTO                | ÓRGÃO GESTOR                               | FONTE    | VALOR TOTAL |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|----------|-------------|
| 0070  | 3.3.90.39.00<br>OUTROS<br>SERVIÇOS DE<br>TERCEIROS -<br>PESSOA JURÍDICA | 14 - LOCAÇÃO DE<br>IMÓVEIS | 3 - PREFEITURA<br>MUNICIPAL DE<br>TAQUARAL | 1.00.000 | 1.00.000    |

### 15. SANÇÕES:

15.1. O descumprimento total ou parcial de quaisquer das obrigações ora estabelecidas sujeitará a CONTRATADA às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, garantida prévia e ampla defesa em processo administrativo, sendo destacadas as seguintes:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o CONTRATANTE, por prazo de até 03 (três) anos.

15.2. Os casos omissos serão dirimidos tendo por fundamento a legislação em vigor, em especial a Lei Federal 14.133/2021.

Taquaral de Goiás, 10 de outubro de 2025.

ISABELLE CRISTINE DE OLIVERIA  
SECRETÁRIO(A)  
CPF: 005.306.261-28