

TERMO DE REFERÊNCIA

1.OBJETO:

A presente contratação tem por objeto a **locação de área rural destinada à implantação e ao desenvolvimento do Projeto de Lavoura Comunitária do Município de Santa Rosa de Goiás**, para o plantio e a colheita de culturas agrícolas, especialmente **milho e arroz**, pelo período de **12 (doze) meses**, conforme condições, características e requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

A área será utilizada para o desenvolvimento das atividades agrícolas integrantes do projeto, compreendendo o preparo do solo, plantio, manejo e colheita, sendo a produção destinada a **ações de interesse social e comunitário**, incluindo a realização de **pamonhada comunitária com a produção de milho**, bem como a distribuição de alimentos às famílias beneficiárias.

QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND.	QTDE.
01	LOCAÇÃO DE ÁREA RURAL, situada no Município de Santa Rosa de Goiás/GO, com extensão aproximada de 7 (sete) hectares, destinada à implantação e ao desenvolvimento do Projeto de Lavoura Comunitária, pelo período de 12 (doze) meses. A área deverá apresentar, no mínimo, as seguintes características: • localização que permita acesso adequado e acompanhamento das atividades pela Administração Municipal; • vias de acesso compatíveis com o trânsito de veículos, máquinas e implementos agrícolas; • localização que favoreça a logística necessária ao desenvolvimento das atividades e ao escoamento da produção; • área contínua, disponível e livre de impedimentos que inviabilizem o preparo e o manejo do solo; • extensão aproximada de 7 (sete) hectares; • solo com características e aptidão adequadas ao cultivo das culturas previstas no projeto, especialmente milho e arroz; • disponibilidade de água em condições compatíveis com as necessidades das culturas a serem implantadas; • topografia e condições ambientais compatíveis com a atividade agrícola pretendida; • disponibilidade da área para utilização pelo Município durante todo o período da locação.	meses	12
VALOR TOTAL R\$ 14.000,00 (QUATORZE MIL REAIS)			

O valor total estimado para a locação será auferido por Avaliação da equipe responsável do município com anuência dos locadores.

2. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1 Locação de um imóvel rural com área de 07 alqueires, situado na Fazenda Santa Rosa, neste Município, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa na confrontação com a AVENIDA TANCREDO NEVES E NA CONFRONTAÇÃO COM SOUZA & PEDROSO LTDA (ARMAZÉM SANTO ANTÔNIO MATRÍCULA 1467); com o seguintes azimutes e distâncias: 144°11'15" e distância 181,49m, até o vértice M.02 de coordenadas N 8.220.454,15m e E 661.018,88m; 69°30'07" e 40,61m, até o vértice M.03 de coordenadas N 8.220.468,37m e E 661.056,92m; 69°30'07" e 8,30m, até o vértice M.04 de coordenadas N 8.220.471,27m e E 661.064,70m; deste segue confrontando com LAZARO REZENDE DA SILVA (FAZENDA SANTA ROSA R.26 – MATRÍCULA 24), com os seguintes azimutes e distâncias: 191°02'21" e 139,44m, até o vértice M.05 de coordenadas N 8.220.334,42 e E 661.037,99m; 99°33'52" e 108,93m, até o vértice M.07, de coordenadas N 8.220.311,85m e E 661.144,91m; deste, segue confrontando com MANOEL ANTÔNIO DOS SANTOS (FAZENDA SANTA ROSA – R.22 – MATRÍCULA 24), com os seguintes azimutes e distâncias: 191°27'47" e 187,57m, até o vértice M.08 de coordenadas N 8.220.127,01m e E 661.107,63m; 114°45'51" e 232,84m, até o vértice M.09 de coordenadas N 8.220.030,48m e E 661.319,05m, 34°51'12" e 331,94m, até o vértice M.10, de coordenadas N 8.219.796,37m e E 661.554,37m; deste, segue confrontando com MIGUEL REZENDE DA SILVA (FAZENDA SANTA ROSA – MATRÍCULA 1606), com o seguinte azimute e distância: 170°47'01" e distância 338,77m, até o vértice M.11 de coordenadas N 8.219.461,97m e E 661.608,63m; deste, segue confrontando com NICODEMOS REZENDE DA SILVA (FAZENDA SANTA ROSA - MATRÍCULA 1556), com os seguintes azimutes e distâncias: 299°35'50" e 1.317,05m, até o vértice M.12 de coordenadas N 8.220.112,46m e E 660.463,43m; 174°12'54" e 21,69m, até o vértice M.13, de coordenadas N 8.220.090,88m e E 660.465,61m; deste, segue confrontando com AGNELO BORGES DE SOUSA (FAZENDA SANTA ROSA - MATRÍCULA 1066), com o seguinte azimute distância: 274°42'04" e 102,72m, até o vértice M.14 de coordenadas N 8.220.099,30m e E 660.363,24m; deste, segue confrontando com MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE GOIÁS (FAZENDA SANTA ROSA - MATRÍCULA 1941) com o seguinte azimute e distância: 349°42'28" e 195,19m, até o vértice M.17 de coordenadas N 8.220.291,35m e E 660.328,36m; deste, segue confrontando com a AVENIDA TANCREDO NEVES, com os seguintes azimutes e distâncias: 62°04'05" e 434,87m, até o vértice M.18 de coordenadas N 8.220.495,05m e E 660.712,57m; 62°01'48" e 226,58m, até o vértice M.01, vértice inicial da descrição deste perímetro. Imóvel este devidamente cadastrado no INCRA sob o n°. 930.490.002.240-0 e NIRF sob o n°. 2.138.009-0. Registro no CAR: GO-5219506-C411.44DD.7D59.4CB0.9B4A.80D8.ED59.C87E, Data de Cadastro:

27/11/2017, 09:55:25. Conforme Certidão de Inteiro Teor assinado por Tainara de Oliveira Santana Knopik, Escrevente autorizada.

3.2 As despesas com aluguel, água e energia elétrica correrão por conta da locatária.

3.3 O prazo de locação será de 12 (doze) meses, contando a partir da assinatura do contrato.

3. JUSTIFICATIVA:

O Município de Santa Rosa de Goiás pretende desenvolver o **Projeto de Lavoura Comunitária**, destinado ao cultivo de culturas agrícolas, especialmente **milho e arroz**, como instrumento de incentivo à produção agrícola local e de promoção de ações de interesse social e comunitário.

A produção obtida será destinada às ações desenvolvidas pelo Município, incluindo a **realização de pamonhada comunitária com a produção de milho**, bem como a **distribuição de alimentos às famílias beneficiárias**, especialmente aquelas em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para a segurança alimentar, a integração da comunidade e o fortalecimento das ações sociais promovidas pela Administração Municipal.

Para a execução do projeto, é indispensável a disponibilização de área rural que reúna condições adequadas ao desenvolvimento das atividades agrícolas, especialmente quanto à **dimensão, aptidão do solo, disponibilidade de água, topografia, condições de acesso para veículos e maquinários agrícolas e localização compatível com a logística necessária ao preparo do solo, plantio, manejo e colheita**.

Conforme apurado na fase de planejamento, o Município **não dispõe de imóvel público rural que reúna as condições técnicas e operacionais necessárias** à implantação e continuidade da lavoura comunitária, tornando necessária a locação de imóvel particular apto ao atendimento da finalidade pretendida.

A área identificada pela Administração apresenta características compatíveis com as necessidades do projeto, conforme levantamentos e documentos técnicos que instruem o processo, mostrando-se adequada ao desenvolvimento das culturas pretendidas. Sua escolha deverá estar amparada na demonstração de que suas **características de localização e instalações são determinantes para o atendimento da necessidade administrativa**, bem como na avaliação prévia do imóvel e na comprovação da inexistência de imóvel público disponível e adequado.

Dessa forma, a locação mostra-se necessária para viabilizar a execução do Projeto de Lavoura Comunitária, devendo a contratação direta observar os requisitos estabelecidos no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, bem como os demais elementos e justificativas constantes do processo administrativo.

Eu prefiro essa versão porque **não afirma simplesmente que “o imóvel torna inviável a competição”**. Ela remete essa conclusão aos levantamentos e documentos que precisam efetivamente comprová-la, o que é bem mais seguro para uma inexigibilidade.

4 - DOS RECURSOS E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com o presente objeto serão empenhadas a cargo da Dotação Orçamentária constante do Orçamento de 2026, conforme parte integrante deste processo.

5 - DA VIGÊNCIA

O contrato/ordem de serviço decorrente do procedimento realizado terá vigência por 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nos termos da Lei 14.133/21.

6. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

O imóvel deverá ser disponibilizado ao Município de Santa Rosa de Goiás a partir da assinatura do contrato, **livre e desimpedido para utilização**, assegurando-se ao Município o uso pacífico

da área durante todo o período da locação e para as finalidades previstas neste Termo de Referência.

A disponibilização da área será verificada pelo fiscal do contrato, que deverá acompanhar a manutenção das condições necessárias à sua utilização durante a vigência contratual, especialmente quanto às características e requisitos estabelecidos para o desenvolvimento do Projeto de Lavoura Comunitária.

O pagamento da locação será realizado **[mensalmente/em parcela única – adequar conforme definido]**, mediante apresentação de recibo ou documento fiscal cabível pelo locador, após o regular ateste pelo fiscal do contrato.

O ateste somente será realizado após a verificação da **efetiva disponibilização do imóvel e do cumprimento das obrigações assumidas pelo locador**, constituindo condição para a liquidação e o pagamento da despesa pelo Município de Santa Rosa de Goiás.

7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

Constitui ainda obrigações e responsabilidades da CONTRATADA:

- a) Entregar a área rural em condições de uso, livre de qualquer impedimento, no tamanho e limites estabelecidos no contrato, garantindo a posse pacífica para execução do projeto.
- b) Assegurar que não existam terceiros reivindicando posse ou direitos sobre a área durante a vigência da locação.
- c) Manter cercas, acessos internos e quaisquer estruturas básicas necessárias ao manejo agrícola, conforme acordado no contrato.
- d) Informar previamente sobre áreas de risco, contaminações ou obstáculos que possam interferir na implantação e manejo da lavoura.
- e) Fornecer documentação do imóvel (matrícula, registro e certidões) necessária à formalização da locação;
- f) Garantir que a Secretaria Municipal de Administração ou equipe técnica tenha livre acesso ao imóvel para inspeção, acompanhamento e execução das atividades previstas no projeto.
- g) Não realizar quaisquer ações que impeçam o uso pleno da área pelo locatário, exceto em situações previamente acordadas no contrato.

8. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

A Contratante se obriga a:

- a) Realizar vistoria prévia no imóvel, atestando o estado de conservação, o que será objeto de comparação no ato da entrega do imóvel.
- b) Conservação;
- c) Utilizar a propriedade exclusivamente para implantação e cultivo das lavouras pretendidas, respeitando o plano de produção definido.
- d) Zelar pelo bom estado da área durante todo o período de locação, mantendo cercas, vias internas, irrigação e infraestrutura mínima em condições adequadas.
- e) Garantir que o manejo agrícola siga as boas práticas de conservação do solo, controle de erosão, preservação de matas ciliares e demais exigências legais ambientais.

- f) Realizar o preparo do solo, plantio, irrigação, tratos culturais e colheita com acompanhamento técnico da Secretaria Municipal de Agricultura.
- g) Adotar medidas de segurança para proteção dos trabalhadores, equipamentos e produção agrícola, evitando acidentes e danos à propriedade.
- h) Registrar e reportar periodicamente à Administração Municipal sobre o andamento das atividades, produtividade, consumo de insumos e qualquer ocorrência relevante.
- i) Reparar qualquer dano causado à propriedade durante a execução das atividades, exceto aqueles resultantes de força maior ou previamente acordados no contrato.

Entregar a área ao locador no estado em que recebeu, respeitando as condições acordadas no contrato de locação.

9. DA FORMA DE PAGAMENTO E DO REAJUSTE

O aluguel mensal deve ser pago até o décimo dia útil do mês subsequente ao de utilização do imóvel.

Os preços contratados serão fixos e irrevogáveis, ressalvada a correção monetária pelo INPC/IBGE e o reequilíbrio financeiro do contrato devidamente comprovado

10. DAS PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto na lei 14.133/21 e suas eventuais alterações posteriores.

11. MEDIDAS ACAUTELADORAS:

Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso risco iminente

12 - CONTROLE DA EXECUÇÃO

12.1. A execução da contratação será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado pela Administração Municipal, ao qual competirá verificar o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato de locação.

12.2. Compete ao fiscal do contrato acompanhar, durante toda a vigência da locação, a **efetiva disponibilização da área ao Município**, bem como verificar a manutenção das condições necessárias à sua utilização para o desenvolvimento do Projeto de Lavoura Comunitária, especialmente quanto ao acesso, disponibilidade da área e demais características e obrigações assumidas pelo locador.

12.3. O fiscal deverá comunicar ao gestor do contrato e à autoridade competente quaisquer fatos ou circunstâncias que possam **restringir, dificultar ou impedir a utilização regular do imóvel**, bem como eventual descumprimento das obrigações estabelecidas no instrumento contratual, para adoção das providências cabíveis.

12.4. As ocorrências relacionadas à execução contratual deverão ser registradas pelo fiscal em instrumento próprio, com indicação das providências adotadas ou recomendadas para a regularização de eventuais irregularidades.

12.5. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do **locador pelo cumprimento das obrigações assumidas**, especialmente quanto à garantia do uso pacífico e regular da área durante todo o período contratual e à inexistência de impedimentos que comprometam sua utilização para a finalidade prevista.

12.6. As situações que ultrapassarem a competência do fiscal deverão ser encaminhadas ao gestor do contrato ou à autoridade competente, em tempo hábil, para adoção das medidas administrativas pertinentes.

13 - ACRÉSCIMO OU SUPRESSÃO

13.1. No interesse da Secretaria de Transportes o valor inicial atualizado da contratação poderá ser aumentado ou suprimido até os limites previstos no art. 125 da Lei 14.133/21.

13.2. A vencedora fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições licitadas, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessária.

13.3. Nenhum acréscimo ou supressão poderá exceder o limite estabelecido nesta.

14 - SANÇÕES

14.1. As sanções aplicáveis serão as previstas nos artigos 155 e seguintes da Lei 14.133/21, respeitados a ampla defesa e contraditório.

15. DAS OMISSÕES

15.1. Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/21 e demais normas federais de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, no que couber nas disposições contidas na Lei nº 13.979, de 2020, e na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos

Santa Rosa de Goiás, 24 de agosto de 2026.



RENATA KELLES MARIA DE SOUSA

Secretária Municipal de Administração