



Governo de Mato Grosso
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO

TERMO DE REFERÊNCIA – Lei n.º 14.133/2021
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - INEXIGIBILIDADE
Processo Administrativo n.º INDEAMT-PRO-2025/08130

Termo de Referência n.º 002/2025/INDEA-MT

Órgão: Instituto de Defesa Agropecuária do Estado de Mato Grosso – INDEA-MT

Número da Unidade Orçamentária: 17303

Unidade Administrativa Demandante: ULE DE ACORIZAL/ URS DE CUIABÁ

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da Unidade Local de Execução do INDEA/MT no município de ACORIZAL.

ITEM/ LOTE	CÓDIGO SIAG	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE DE MESES	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	63212	LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM ACORIZAL	UN	36	R\$ 1.980,00	R\$ 71.280,00
VALOR TOTAL GLOBAL						

- 1.2. O custo estimado total da contratação é de R\$ 1.980,00 (Hum mil novecentos e oitenta reais).

- 1.3. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns.

- 1.4. A categoria de despesa do objeto a ser contratado enquadra-se em:

- () Material de Consumo
() Capacitação
() Consultoria/Auditoria/Assessoria
(x) Outros Serviços – Locação de imóveis
() outras Despesas Correntes

2. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. O contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses.
- 2.2. Havendo interesse entre as partes em renovar o presente Contrato, deverá ser lavrado Termo Aditivo, dentro do período de vigência, em observância às normas previstas na Lei nº 8.245/91 (Lei no Inquilinato), bem como as demais.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A presente contratação tem como objetivo garantir a continuidade dos serviços desempenhados pelo Instituto de Defesa Agropecuária de Mato Grosso (INDEA/MT), órgão responsável pela fiscalização e controle de sanidade animal e vegetal em todo o Estado. A atuação do INDEA-MT é essencial para o desenvolvimento sustentável do setor agropecuario, com reflexos diretos na saúde pública e na segurança alimentar da população.
- 3.2. O INDEA/MT é um órgão estratégico para o Estado, sendo fundamental a presença ostensiva de suas unidades em todos os municípios. Essa presença permite uma fiscalização mais eficaz, que, por sua vez, contribui para a manutenção da saúde pública e do meio ambiente. A atuação

Termo de Referência – Produtos – Lei nº 14.133/2021



Assinado com senha por MARIA FERNANDA ARANEGA PIMENTEL - FISCAL EST DEF AGRO E FLORESTAL L9070 / ULEACORIZAL - 19/05/2025 às 10:19:29, LUIZ GUSTAVO TARRAF CARAN - DIR ADM SISTEMICA / GDIRASI - 11/06/2025 às 16:43:39 +1 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 27053197-7207 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=27053197-7207>





Governo de Mato Grosso
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO

descentralizada, com unidades em diferentes municípios, é imprescindível para o alcance das metas do órgão e para a realização de suas atividades de maneira eficiente e contínua.

- 3.3. No entanto, o INDEA-MT não possui imóveis próprios em todos os municípios do Estado. Em razão disso, a locação de um imóvel torna-se uma medida imprescindível para assegurar a continuidade das atividades e garantir o funcionamento adequado da Unidade Local de Execução (ULE) do INDEA no município de Acorizal.
- 3.4. Foi realizada busca por imóveis públicos antes de iniciar o processo de locação, foi realizada uma ampla busca por imóveis públicos vagos e disponíveis na região, com as características necessárias para o funcionamento da ULE. No entanto, como é sabido, muitos dos municípios do Estado possuem um porte pequeno e a oferta de imóveis públicos é limitada. Neste caso, não foi possível localizar imóveis de outros órgãos que pudessem ser cedidos, o que justifica ainda mais a necessidade de realizar a locação de um imóvel privado.
- 3.5. Tem-se como objetivo desta locação a continuidade na prestação de serviços. A presença do INDEA-MT no município contribui para a descentralização dos serviços prestados pelo órgão, facilitando o acesso da população aos serviços de inspeção e fiscalização, promovendo a saúde pública, e garantindo a qualidade da produção agropecuária. Esta medida, além de promover maior acessibilidade, também atende ao princípio da eficiência, conforme preconizado pelo artigo 5º da Lei nº 14.133/2021, ao assegurar a melhor alocação dos recursos públicos.
- 3.6. Inexigibilidade de Licitação: A contratação da locação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, conforme o disposto no Art. 74, inciso V, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- 3.7. Portanto, a locação do imóvel em Acorizal-MT é uma medida necessária e urgente para garantir o funcionamento contínuo da Unidade Local de Execução (ULE) do INDEA, contribuindo para a realização das atividades de fiscalização e controle sanitário e para a melhoria dos serviços prestados à população. A contratação é justificada pela falta de imóvel próprio na localidade e pela inexistência de alternativas viáveis de imóveis públicos para cessão, assegurando a continuidade dos serviços no referido município.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

- 4.1. A solução a ser contratada consiste na locação de imóvel, para atender integralmente a demanda no município e proporcionar ambiente e estrutura adequada tanto aos servidores quanto aos usuários.
- 4.2. Além disso, aproxima os usuários dos serviços prestados pelo INDEA-MT.

5. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONTRATADO

5.1. Considerando a natureza da contratação por inexigibilidade, a seleção do contratado (proprietário do imóvel: Nome Completo/Razão Social, decorre da singularidade do imóvel, cujas características de instalações e localização atendem de forma exclusiva às necessidades do INDEA-MT conforme justificado no item 3 deste Termo de Referência.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 6.1. Justificativa que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado (Art. 74, § 5º, inciso III, da Lei n. 14.133/21).
- 6.2. Vistoria do imóvel e emissão de declaração favorável, atestando que o imóvel particular atende às necessidades do órgão quanto à localização, estrutura e espaço disponível (Art. 36, § 1º, inciso II, Lei Estadual 11.209/2020).
- 6.3. Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos para cessão sem ônus.
- 6.4. Avaliação prévia do imóvel realizada pela Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística - SINFRA (Art. 63 do Decreto n.º 1.525/2022).
- 6.5. Atendimento aos requisitos previstos nas normas de acessibilidade (NBR 9050), instalações sanitárias, copa e garagem.
- 6.6. Requisitos de habilitação do contratado.
- 6.7. O imóvel deverá estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Termo de Referência – Produtos – Lei nº 14.133/2021



Assinado com senha por MARIA FERNANDA ARANEGA PIMENTEL - FISCAL EST DEF AGRO E FLORESTAL L9070 / ULEACORIZAL - 19/05/2025 às 10:19:29, LUIZ GUSTAVO TARRAF CARAN - DIR ADM SISTEMICA / GDIRASI - 11/06/2025 às 16:43:39 +1 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 27053197-7207 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=27053197-7207>



SIGA



Governo de Mato Grosso
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO

6.8. O locador deverá apresentar a documentação comprobatória da propriedade do imóvel e sua regularidade fiscal.

6.9. Deverá ser garantida a possibilidade de utilização imediata do imóvel após a formalização do contrato.

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. Prazo de execução.

7.1.1. Esta locação de imóvel terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de assinatura do contrato;

7.1.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo;

7.1.3. O prazo de execução será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir do recebimento do imóvel;

7.1.4. O prazo de execução poderá ser prorrogado dentro da vigência contratual;

7.1.5. Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo;

7.2. Local de execução.

7.2.1. Trata-se da locação de imóvel localizado no endereço Av. Honorato Pedroso de Barros, s/nº - Centro – Acorizal-MT.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. A gestão e fiscalização do contrato será exercida pelos servidores abaixo relacionados:

8.1.1. Gestor do contrato: Maria Rosane Rocha Diniz Imbelloni

8.1.2. Fiscal do contrato: Maria Fernanda Aranega Pimentel

8.1.3. Fiscal substituto do contrato: Paulo Cesar da Silva

8.2. As atividades de fiscalização da execução das contratações compreendem um conjunto de ações que objetivam:

8.2.1. Aferir o cumprimento dos resultados estabelecidos pela Administração para os objetos contratados;

8.2.2. Verificar a regularidade das obrigações previdenciárias, fiscais e trabalhistas se for o caso;

8.2.3. Prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente ao gestor de contratos para a formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos contratos, dentre outras, com vista a assegurar o cumprimento; e

8.2.4. Encaminhar ao gestor de contratos soluções e sugestões com vistas a assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto do contrato;

8.2.5. Entre as atribuições, compete ao fiscal de contrato e seu substituto:

8.2.6. Acesso aos autos do contrato e do procedimento licitatório que o antecedeu, sempre que solicitado, podendo solicitar cópia dos documentos necessários à fiscalização;

8.2.7. Informar ao gestor do contrato, de ofício ou a requerimento, todas as ocorrências relevantes referentes à execução contratual, inclusive eventuais atrasos e descumprimentos, sugerir as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais;

8.2.8. Solicitar ao Contratado os documentos exigidos para a prestação do serviço ou fornecimento do bem, a correção de falhas na execução contratual, inclusive cumprimento da legislação aplicável, substituição de produtos defeituosos ou repetição de serviços executados em desconformidade com as normas aplicáveis;

8.2.9. Informar às autoridades competentes as ilegalidades e irregularidades que constatar;

Termo de Referência – Produtos – Lei nº 14.133/2021



Assinado com senha por MARIA FERNANDA ARANEGA PIMENTEL - FISCAL EST DEF AGRO E FLORESTAL L9070 / ULEACORIZAL - 19/05/2025 às 10:19:29, LUIZ GUSTAVO TARRAF CARAN - DIR ADM SISTEMICA / GDIRASI - 11/06/2025 às 16:43:39 +1 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 27053197-7207 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=27053197-7207>





Governo de Mato Grosso
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO

8.2.10. Elaborar relatório registrando as ocorrências sobre a prestação dos objetos referentes ao período de sua atuação quando do seu desligamento ou afastamento definitivo;

8.2.11. Receber cópias dos documentos essenciais da contratação pelo setor de contratos, a exemplo do ato convocatório e seus anexos, do contrato, da proposta da contratada/planilha de custos e formação de preços, da garantia, quando houver, e demais documentos indispensáveis à fiscalização;

8.2.12. A aferição do cumprimento da entrega dos objetos contratados deverá ser feita por meio de nota técnica elaborada pelo fiscal do contrato, que ateste a execução dos serviços ou entrega dos bens no prazo previsto e em conformidade com a qualidade e as especificações pactuadas;

8.2.13. Caso fique demonstrada irregularidade nos documentos de habilitação, na execução ou entrega dos bens e serviços contratados, o fiscal do contrato deverá notificar o contratado para regularização;

8.2.14. A fiscalização/gestão será exercida por servidores designados por Portaria pelo LOCATÁRIO, aos quais competirá acompanhar a execução da contratação e sanar as dúvidas que surgirem, nos termos do art. 104 e 117 da Lei Federal nº 14.133/2021 bem como do Decreto Estadual nº 1.525/2022;

8.2.15. A atuação do fiscal deverá contar com o apoio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno para o desempenho das funções essenciais;

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Unidade Orçamentária: 17303

Ação (PAOE): 2005

Subação: 01

Fonte de despesa: 15010000

Elemento de Despesa: 3390.3600

10. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

10.1. A medição dos serviços de locação será mensal, correspondente ao período de utilização do imóvel.

10.2. O pagamento será realizado a partir do atesto pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em conta corrente do LOCADOR.

10.3. A forma de pagamento será detalhada em cláusula contratual.

11. REAJUSTE

11.1. Após 12 meses da assinatura do contrato, será admitido o reajuste do valor mensal, mediante pedido formulado pelo Locador.

11.2. Nos aditivos para reajuste e prorrogação do contrato, o valor poderá ser definido mediante simples reajuste do valor indicado no contrato, de acordo com o índice de reajuste previsto no respectivo contrato ou, quando não previsto, pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, o que for menor.

11.3. É vedada a definição do preço estimado mediante simples reajuste do valor indicado no laudo oficial quando este tiver cinco anos ou mais, na data da renovação ou prorrogação.

12. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

12.1. Pagar o valor do aluguel;

12.2. Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;

12.3. Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;

Termo de Referência – Produtos – Lei nº 14.133/2021



Assinado com senha por MARIA FERNANDA ARANEGA PIMENTEL - FISCAL EST DEF AGRO E FLORESTAL L9070 / ULEACORIZAL - 19/05/2025 às 10:19:29, LUIZ GUSTAVO TARRAF CARAN - DIR ADM SISTEMICA / GDIRASI - 11/06/2025 às 16:43:39 +1 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 27053197-7207 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=27053197-7207>





Governo de Mato Grosso
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO

- 12.4.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 12.5.** Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água;
- 12.6.** Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- 12.7.** Outras obrigações expressas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais dispositivos pertinentes;

13. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 13.1.** O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na contraproposta apresentada;
- 13.2.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 13.3.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 13.4.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 13.5.** Fica o LOCADOR responsável pela quitação do IPTU;
- 13.6.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 13.7.** Comunicar ao LOCATÁRIO a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;
- 13.8.** O LOCADOR deverá aceitar a alteração da finalidade pública a ser atendida pela presente Locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão contratual, multa ou dever de pagar qualquer indenização;
- 13.9.** Atender as demais obrigações e responsabilidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Estadual nº 1.525/2022, e quando for o caso, a Consolidação das Leis do Trabalho e Convenção Coletiva de Trabalho da categoria;
- 13.10.** Outras obrigações expressas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 e pelos art. 566, 567 e 568 da Lei Federal nº 10.406/2002;
- 13.11.** Nos termos do art. 122 da Lei Federal nº 14.133/2021, o LOCADOR não poderá subcontratar quaisquer partes desta contratação;
- 13.12.** O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos a contratação:
 - 13.12.1.** Aumentar ou diminuir os quantitativos contratados nos limites legais;
 - 13.12.2.** Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - 13.12.3.** Fiscalizar sua execução;
 - 13.12.4.** Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação;
- 13.13.** É dever do LOCADOR cumprir todos os dispositivos legais e contratuais, devendo ainda:
 - 13.13.1.** Manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual;
 - 13.13.2.** Substituir, corrigir ou refazer objetos prestados de forma inadequada;
 - 13.13.3.** Manter preposto para representá-lo na execução do objeto contratual, bem como endereço de e-mail atualizado por meio do qual se estabelecerá comunicação e receberá notificações;
 - 13.13.4.** Responsabilizar-se por danos causados à administração ou a terceiros em decorrência de vício do objeto contratual ou sua execução;
 - 13.13.5.** Responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, se for o caso;

Termo de Referência – Produtos – Lei nº 14.133/2021



Assinado com senha por MARIA FERNANDA ARANEGA PIMENTEL - FISCAL EST DEF AGRO E FLORESTAL L9070 / ULEACORIZAL - 19/05/2025 às 10:19:29, LUIZ GUSTAVO TARRAF CARAN - DIR ADM SISTEMICA / GDIRASI - 11/06/2025 às 16:43:39 +1 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 27053197-7207 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=27053197-7207>





Governo de Mato Grosso
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA DO ESTADO DE MATO GROSSO

14. SANÇÕES

27.1. A minuta do contrato detalha as regras, procedimentos e parâmetros do sancionamento administrativo.

15. LEGISLAÇÃO APLICADA

28.1. Lei n.º 14.133/2021 e alterações – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

28.2. Lei Federal nº 8.245/1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

28.3. Decreto Estadual n.º 1.525/2022 – Regulamenta a Lei n.º 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública estadual direta, autárquica e fundacional do Estado de Mato Grosso.

28.4. Demais normas aplicadas ao caso.

Acorizal-MT, 16/05/2025.

Elaborado por:

Maria Fernanda Aranega Pimentel
Fiscal Estadual de Defesa Agropecuária e Florestal
ULE de Acorizal

De acordo:

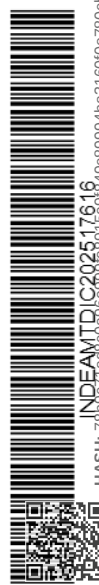
Luiz Gustavo Tarraf Caran
Diretor Administrativo Sistêmico
DIRASI/INDEA/MT

Renan Tomazele
Diretor Técnico
DITEC/INDEA/MT

Termo de Referência – Produtos – Lei nº 14.133/2021



Assinado com senha por MARIA FERNANDA ARANEGA PIMENTEL - FISCAL EST DEF AGRO E FLORESTAL L9070 / ULEACORIZAL - 19/05/2025 às 10:19:29, LUIZ GUSTAVO TARRAF CARAN - DIR ADM SISTEMICA / GDIRASI - 11/06/2025 às 16:43:39 +1 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 27053197-7207 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=27053197-7207>



INDEAMT/DIC/2025/17616
HASH: 78b9c7ad8c0a36e599a391591849c89994ba3160f0e780cbe771118acc31f. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/APDU-PWEH-F4GR-H4AD>. Juntado em 07/07/2025 10:57:37 por MARLENE XAVIER.