

TERMO DE REFERÊNCIA

(Inexigibilidade)

PROCESSO Nº 21404/2025

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 057/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 003/2025

Fundamento Legal: Inexigibilidade de licitação, com base no art. nº 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1. DO OBJETO:

1.1 Constitui objeto do presente Termo de Referência a aquisição de imóvel urbano com área total de 1.400 m², localizado na Chácara nº 64, Bairro Esplanada, Município de São Gabriel do Oeste/MS, a ser desmembrado da Matrícula nº 3.775, destinado à implantação da nova Unidade de Tratamento de Água (UTA), conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. DA ESPECIFICAÇÃO E QUANTIDADE DO ITENS A SEREM CONTRATADOS:

2.1 Os itens a serem adquiridos serão os seguintes:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR (R\$)
1	Imóvel urbano localizado na Chácara nº 64, Bairro Esplanada, São Gabriel do Oeste/MS, com área total de 1.400 m², testada de 35,00 m para a Rua Rui Neves Rivas e 40,00 m em confrontação com a Chácara nº 63, a ser desmembrado da Matrícula nº 3.775 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS.	Unidade	01	382.000,00

3. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade de expansão futura do sistema de abastecimento de água do Município de São Gabriel do Oeste/MS, mediante aquisição de imóvel urbano destinado à implantação de uma nova Unidade de Tratamento de Água (UTA). Embora a estrutura atual do SAAE atenda à demanda vigente, observa-se crescimento urbano constante, especialmente nas regiões do Jardim Gramado e adjacências, o que vem gerando aumento gradual do consumo de água tratada e indica a necessidade de planejamento antecipado para evitar limitações operacionais em médio prazo.

A aquisição da área localizada na Chácara nº 64, Bairro Esplanada, constitui medida preventiva e estratégica para assegurar que o SAAE disponha de espaço físico adequado para a implantação da nova UTA, considerada essencial para garantir a continuidade, a eficiência e a segurança do abastecimento público. A escolha do imóvel fundamenta-se em requisitos técnicos, ambientais e urbanísticos que tornam o referido terreno o único apto para o fim proposto, não havendo imóveis públicos disponíveis que atendam às exigências necessárias.

Adicionalmente, conforme dispõe o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a contratação ocorrerá por inexigibilidade de licitação, em razão das características específicas do imóvel, principalmente sua localização e dimensões, que inviabilizam a competição e justificam a aquisição direta. Assim, a contratação mostra-se indispensável para garantir o planejamento adequado da expansão do sistema de tratamento de água e assegurar que o SAAE continue atendendo com qualidade a população atual e futura do município.

3.1. VIGÊNCIA:

3.1.1 A vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, ou até a efetiva conclusão da entrega do imóvel, devidamente desmembrado e registrado em nome do SAAE, prevalecendo o evento que ocorrer primeiro.

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A descrição da solução como um todo se encontra pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação deverá observar os requisitos essenciais para garantir que o imóvel a ser adquirido esteja plenamente apto à implantação da nova Unidade de Tratamento de Água (UTA) do SAAE e que sua transferência ocorra com segurança jurídica, técnica e operacional. São requisitos da contratação:

5.1. Especificações do Imóvel:

O imóvel deverá possuir área total de 1.400 m², localizado na Chácara nº 64, Bairro Esplanada, São Gabriel do Oeste/MS, com dimensões e confrontações constantes na Matrícula nº 3.775. O imóvel deverá ser previamente desmembrado, com matrícula individualizada apta à transferência ao SAAE.

5.2. Localização Técnica Obrigatória:

O terreno deverá situar-se no Bairro Esplanada, região definida como a mais adequada para futura implantação da UTA, por atender às necessidades operacionais, hidráulicas e estruturais do sistema de abastecimento de água.

5.3. Regularidade Jurídica e Registral:

O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, gravames, ações judiciais, penhoras, hipotecas ou dívidas. Deverá ser apresentada toda a documentação necessária à conclusão da transferência de propriedade, incluindo matrícula atualizada e certidões pertinentes.

5.4. Condições Urbanísticas e Ambientais:

O imóvel deverá estar localizado em área urbana regular, com zoneamento compatível para construção da infraestrutura prevista, não podendo haver impedimentos urbanísticos ou ambientais que inviabilizem a implantação da UTA.

5.5. Acesso e Viabilidade Operacional:

A área deve possuir acesso viário adequado, topografia compatível com o projeto e condições que permitam a implantação das estruturas de tratamento, circulação interna, área operacional e eventual expansão futura.

5.6. Compatibilidade com Avaliação Imobiliária:

O valor ofertado deverá estar compatível com o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano que integra o processo, assegurando a economicidade da contratação.

5.7. Forma de Contratação:

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características específicas do imóvel e da consequente inviabilidade de competição.

6. DO MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1 O prazo de entrega é de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato e da emissão da Nota de Empenho.

6.2. Caso não seja possível a entrega na data assinalada, a empresa CONTRATADA deverá comunicar/oficiar as respectivas razões com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência para que qualquer pleito de prorrogação de prazo seja analisado, ressalvadas situações de caso fortuito e força maior.

6.3 Os itens deverão ser entregues no seguinte endereço: A entrega do bem será realizada no local do próprio imóvel, situado na Chácara nº 64, Bairro Esplanada, São Gabriel do Oeste/MS, sendo que toda a documentação e atos relativos à transferência de propriedade deverão ser formalizados perante o Serviço Registral Imobiliário da Comarca de São Gabriel do Oeste/MS e entregues à sede do SAAE.

6.4 Os bens serão recebidos provisoriamente, de forma sumária, no prazo de até 10 (dez) dias, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

6.5 Os bens poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta apresentada, devendo ser substituído(s) no prazo de 05 (cinco) ou 10 (dez) dias, a contar da notificação a Contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

6.6 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço/entrega nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

7. DO MODELO DE GESTÃO CONTRATUAL

7.1 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

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

7.3 O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

7.4 Somente a contratada será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, civis, acidentários e tributários resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

7.4.1 A inadimplência da contratada em relação aos encargos ou indenizações não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

8. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

8.1 1 O pagamento será realizado dentro de 30 (trinta) dias, após a efetiva entrega do(s) produto(s) licitado(s), mediante a apresentação de Nota Fiscal e posterior atesto do fiscal competente, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.2. Cada pagamento só será efetuado após a comprovação pela CONTRATADA de que se encontra em dia com todas as condições de habilitação exigidas na licitação, ou seja, mediante apresentação das certidões negativas de débitos com a Receita Federal, Estadual, Municipal, FGTS e Trabalhistas, em plena validade.

9. DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1 A seleção do fornecedor ocorrerá por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o imóvel objeto desta contratação possui características específicas de localização, dimensão e viabilidade técnica que tornam inviável a competição entre possíveis interessados, justificando a contratação direta.

9.1.1. Para a instrução do processo de inexigibilidade, serão exigidos apenas os documentos indispensáveis à comprovação da titularidade e regularidade do imóvel, tais como matrícula atualizada, certidões negativas pertinentes e demais documentos registrários exigidos pela legislação vigente, de modo a garantir a segurança jurídica da aquisição e a plena transferência da propriedade ao SAAE.

9.1.2 Não se aplicam critérios de habilitação econômico-financeira ou técnica típicos de contratação de serviços ou fornecimento de bens, uma vez que se trata de alienação de imóvel, cuja aptidão decorre exclusivamente da titularidade e da regularidade jurídica da propriedade.

9.1.3 O valor objeto da negociação deverá observar o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano que instrui o processo, garantindo coerência com o mercado local e a economicidade da contratação.

9.1.4 A contratação somente será concluída após verificação da documentação obrigatória, confirmação de que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e apresentação da matrícula desmembrada e apta à transferência.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

10.1 Caberá à CONTRATANTE supervisionar a execução do objeto, promovendo o acompanhamento e a fiscalização sob os aspectos quantitativos e qualitativos, bem como:

- a) Notificar, por escrito e verbalmente, a CONTRATADA sobre a ocorrência de eventuais imperfeições referente à execução contratual, especialmente quanto ao descumprimento das especificações técnicas, fixando prazo para a sua correção;
- b) Proporcionar todas as facilidades para que a CONTRATADA possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições contratuais;
- c) Prestar à CONTRATADA todas as informações solicitadas e necessárias para o cumprimento do objeto;
- d) Rejeitar, no todo ou em parte, os produtos entregues em desacordo com as obrigações assumidas pela empresa na sua proposta;
- e) Colocar à disposição da CONTRATADA os elementos e informações necessárias à execução do objeto;
- f) Efetuar o pagamento devido, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato;
- g) Aplicar multas ou penalidades, quando do não cumprimento do contrato ou ações previstas neste Termo;
- h) Fazer deduzir diretamente da fonte multas e demais penalidades previstas neste instrumento;
- i) Atuar com poder de império suspendendo a execução do contrato sem ônus para a administração a qualquer tempo, resguardando a CONTRATADA de seus direitos adquiridos.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

11.1 Caberá à CONTRATADA responsabilizar-se pelo fiel cumprimento do objeto contratual, conforme especificações e condições estabelecidas no Termo de Referência, bem como:

- a) Fornecer toda a mão de obra, equipamentos/materiais necessários à execução do(s) serviço(s), eventuais despesas com deslocamento de funcionários, alimentação, estadia, energia elétrica, telefone, abastecimento de água e outros não especificados, mas relacionados com a execução do objeto;
- b) Prestar esclarecimentos a CONTRATANTE sobre eventuais atos ou fatos noticiados que a envolvam, bem como relatar toda e qualquer irregularidade observada em função da execução do objeto, tomando as devidas providências para correção;
- c) Acatar as orientações do Fiscal do Contrato ou seu representante legal, sujeitando-se a mais ampla e irrestrita fiscalização por parte da CONTRATANTE;
- d) Dispor de quadro de pessoal suficiente para garantir a execução do objeto;
- e) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;
- f) Assumir a responsabilidade por encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, civis, acidentários e tributários, decorrentes da execução do respectivo Contrato, sendo que a inadimplência da CONTRATADA com referência a esses encargos não transfere a CONTRATANTE a responsabilidade pelo seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do presente contrato, sob pena de rescisão contratual, sem prejuízo das demais sanções;
- g) Refazer, reparar, corrigir, remover às suas expensas, conforme determinação do gestor, o objeto do Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da

- execução ou de materiais empregados. As providências necessárias serão determinadas pelo representante da CONTRATANTE ao preposto indicado pela CONTRATADA;
- h) Submeter-se a todos os regulamentos municipais em vigor;

12. DAS SANÇÕES

12.1 Nos termos do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, o descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela CONTRATADA, sem justificativa aceita, poderá acarretar na aplicação de sanções.

12.2 A CONTRATADA poderá ser responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações administrativas:

- a) Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Dar cauda à inexecução total do contrato;
- d) Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- e) Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- f) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- g) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.3 Poderão ser aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas descritas acima as seguintes penalidades, nos limites previstos no art. 156, Lei Federal nº 14.133/2021:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Impedimento de licitar e contratar;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar.

12.4 As sanções previstas neste CONTRATO são independentes entre si, podendo ser aplicadas de forma isolada ou cumulativa, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, a depender do grau da infração cometida pelo CONTRATADO.

12.4.1. Fica garantido à CONTRATADA o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados a partir de sua notificação, para recorrer das penas aplicadas nesta Cláusula. Decorrido este prazo, a penalidade passa a ser considerada na forma como foi apresentada.

12.5 Quaisquer multas aplicadas deverão ser pagas espontaneamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias na Tesouraria do **SAAE de São Gabriel do Oeste/MS** ou serão deduzidas de qualquer fatura ou crédito existente do CONTRATANTE em favor da CONTRATADA ou, ainda, cobrada judicialmente.

12.5.1 Ao valor da multa poderá ainda ser aplicado juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, ou 0,0333% por dia de atraso.

13.5.2 A multa compensatória poderá ser de:

- a) 3% (três por cento) sobre o valor correspondente à parte não cumprida do Contrato por ocorrência, até o limite de 9% (nove por cento), em caso de inexecução parcial do CONTRATO;
- b) 10% (dez por cento) sobre o valor do CONTRATO, em caso de inexecução total da obrigação assumida.

12.6 As penalidades aplicadas serão, obrigatoriamente, anotadas no Certificado de Cadastro do Fornecedor.

13. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação:

Gestão/Unidade: SAAE;

Fonte de Recursos: Próprio;

Programa de Trabalho e Elemento de Despesa: 17.512.0005.2053.0000 Operação e

Manutenção do Sistema de Água – SAAE

4.4.90.61.00 AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

São Gabriel do Oeste/MS, 12 de outubro de 2025.

Adriana Ap. da Silva Pereira
Gestora de Compras



SAAE - SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO

RUA MINAS GERAIS, 855 - CENTRO - CNPJ: 15.553.985/0001-50

MUNICÍPIO DE SÃO GABRIEL DO OESTE - CEP 79490-000

FONE: (67) 3295-1191



CÓDIGO DE ACESSO

2D45FF68D58E4FD794A3307F362BAF37

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

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

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://saogabrieldooeste.flowdocs.com.br/public/assinaturas/2D45FF68D58E4FD794A3307F362BAF37>