



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

TERMO DE REFERÊNCIA

MODALIDADE: SISTEMA REGISTRO DE PREÇOS (SRP)

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021)

- 1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de pessoa física ou jurídica, por meio de inexigibilidade de licitação, para a locação de imóvel comercial urbano, localizado no Município de Japaraíba/MG, destinado a funcionar como ponto de apoio logístico e operacional da Feira Livre do Produtor Familiar, que ocorre semanalmente, com o objetivo de fomentar a agricultura familiar, estimular a economia local e promover segurança alimentar.
- 1.2. Descrição dos itens e suas quantidades:
- 1.3. Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como comuns.
- 1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.
- 1.5. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados da assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 1.6. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

1.7. Estimativas das quantidades

- 1.7.1. As descrições dos serviços a serem executados, bem como as quantidades e valores estão descritos nas Tabelas abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
1	Locação de imóvel urbano específico, localizado no Município de Japaraíba/MG, destinado a servir como ponto de apoio logístico e estrutural à Feira Livre do Produtor Familiar	Serviço - mês	12	R\$ 2.600,00	R\$ 31.200,00
Valor Médio Global R\$					R\$ 31.200,00

2. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO (art. 6º, XXIII, “h” da Lei n. 14.133/2021)

- 2.1. A presente contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição para a locação de imóvel urbano cujas características de localização e estrutura são singulares e imprescindíveis para o atendimento da necessidade pública.

Forma de seleção

- 2.2. A seleção do imóvel foi realizada com base em:

- 2.2.1. Levantamento prévio de mercado, com visitas técnicas a imóveis disponíveis para locação no município;



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- 2.2.2. Análise comparativa de alternativas, considerando localização, área útil, infraestrutura, estado de conservação e viabilidade jurídica;
- 2.2.3. Avaliação técnica e laudos imobiliários, elaborados por profissionais habilitados, para definição da compatibilidade do preço com os valores de mercado;
- 2.2.4. Verificação da regularidade documental e da aptidão legal do proponente para contratar com o Poder Público.

Critérios técnicos e operacionais adotados para a seleção do imóvel

2.3. Foram considerados os seguintes critérios objetivos:

- 2.3.1. Localização dentro do perímetro urbano do Município de Japaraíba/MG, preferencialmente próximo ou em frente ao espaço tradicional de realização da Feira Livre;
 - 2.3.2. Área útil mínima de 200 m², em ambiente coberto ou com estrutura que permita proteção em dias chuvosos;
 - 2.3.3. Imóvel construído em alvenaria, com condições adequadas de segurança, acessibilidade, ventilação e circulação;
 - 2.3.4. Existência de infraestrutura funcional, incluindo rede de água potável, energia elétrica e esgotamento sanitário em funcionamento;
 - 2.3.5. Disponibilidade de no mínimo dois banheiros funcionais;
 - 2.3.6. Acesso facilitado para carga e descarga de materiais, com entrada independente;
 - 2.3.7. Condições de conservação estrutural e ausência de vícios aparentes;
 - 2.3.8. Documentação regular, incluindo matrícula imobiliária atualizada, certidões negativas e comprovação da propriedade ou posse legítima;
 - 2.3.9. Disponibilidade do imóvel para uso aos sábados, compatível com o calendário regular da Feira Livre do Produtor Familiar.
- 2.4. A adoção desses critérios visa assegurar a aderência da solução à necessidade pública, respeitando os princípios da eficiência, economicidade, segurança jurídica e vantajosidade, conforme orienta o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. Apresente contratação visa atender à necessidade da Administração Pública Municipal quanto à locação de imóvel urbano comercial, com a finalidade específica de funcionar como ponto de apoio operacional e logístico para a realização da Feira Livre do Produtor Familiar, evento de interesse público e de realização periódica no município.

3.2. A Feira Livre do Produtor Familiar é parte integrante das ações municipais de fomento à agricultura familiar, à economia solidária e à segurança alimentar, sendo um espaço destinado à comercialização direta de produtos agropecuários e artesanais por produtores locais. Para garantir a continuidade e a eficiência dessa política pública, faz-se imprescindível a disponibilização de um espaço físico permanente, com estrutura adequada às necessidades operacionais.

3.3. Nesse sentido, a Administração buscou a locação de imóvel urbano que atenda, no mínimo, às seguintes especificações técnicas:

- a) **Estar situado dentro do perímetro urbano do município de Japaraíba/MG, preferencialmente próximo ou em frente ao local de realização da feira;**
- b) **Possuir área útil mínima de 200 m², para viabilizar a circulação de pessoas, organização de materiais e instalação de estruturas temporárias;**
- c) **Estar em boas condições de uso, especialmente quanto à estrutura física, cobertura, piso e instalações elétricas e hidráulicas;**
- d) **Dispor de ligação regular e ativa à rede elétrica e à rede hidráulica;**
- e) **Possuir acesso facilitado para entrada e saída de materiais e equipamentos, inclusive com possibilidade de carga e descarga;**



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- f) **Dispor de no mínimo dois banheiros funcionais, com condições adequadas de higiene e uso contínuo;**
- g) **Estar devidamente regularizado, com matrícula imobiliária e demais documentos em conformidade com a legislação vigente;**
- h) **Possuir área coberta e suficiente para realização da feira em dias chuvosos, garantindo a continuidade do Programa Feira Livre sem interrupções;**
- i) **Possuir espaço suficiente para o armazenamento permanente dos materiais e itens dos feirantes inscritos no programa, o que contribui diretamente para a organização, eficiência logística e incentivo à participação contínua dos produtores no projeto.**

3.4. Essas exigências visam garantir que o imóvel possa atender adequadamente às necessidades da Administração, propiciando melhores condições de trabalho aos feirantes, segurança e conforto aos consumidores, bem como suporte eficiente às equipes envolvidas na organização, fiscalização e logística da feira.

3.5. A opção pela locação, em detrimento da construção ou adaptação de edificação pública, justifica-se pela necessidade imediata de atendimento à demanda, pela inexistência de imóvel público disponível com essas características e pela economicidade e eficiência da solução locatícia.

3.6. A contratação está em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, conforme preceitua o art. 11 da Lei nº 14.133/2021, sendo respaldada em levantamento técnico de mercado e análise de viabilidade, a serem anexados ao presente Estudo Técnico Preliminar.

3.7. Nesse sentido, a Administração busca a locação de imóvel com área construída útil mínima de 200 m², que permita acomodar de forma segura e organizada:

- a) Equipamentos e mobiliários utilizados na feira (barracas, mesas, cadeiras, lonas, entre outros);
- b) Materiais de apoio e sinalização;
- c) Espaço para armazenamento temporário de produtos e insumos;
- d) Ambiente de suporte para as equipes de fiscalização, organização e assistência técnica.
- e) Além da metragem mínima, o imóvel deverá possuir as seguintes condições essenciais:
- f) Edificação em alvenaria ou estrutura compatível, em boas condições de uso;
- g) Infraestrutura básica de água potável, energia elétrica e esgotamento sanitário em funcionamento;
- h) Acesso facilitado por vias urbanas pavimentadas e boa visibilidade pública;

3.8. Condições adequadas de ventilação, segurança e acessibilidade.

3.9. Dessa forma, resta evidenciada a necessidade pública de locação de imóvel urbano com as características descritas, de modo a garantir o suporte físico indispensável à organização e execução da Feira Livre do Produtor Familiar no município.

Justificativa Técnica e Legal da Necessidade da Contratação

3.10. A Sob o ponto de vista legal, a contratação pretendida está amparada no disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe:

" Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:(...)

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

3.11. A necessidade da contratação direta decorre da singularidade exigida quanto à localização e estrutura do imóvel, sendo essencial que o espaço esteja situado nas imediações da feira e disponha de todas as condições operacionais mínimas para atendimento das demandas do programa. A inviabilidade de competição decorre da escassez de imóveis disponíveis no município com tais características simultaneamente.

3.12. A contratação observará os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, conforme previstos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021, e será instruída com:

- a) Estudo Técnico Preliminar detalhado;



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- b) Justificativa de preços baseada em avaliação técnica ou laudo de mercado;
 - c) Declaração de inviabilidade de competição;
 - d) Documentação do imóvel e do locador em conformidade legal.
- 3.13. Dessa forma, a locação do imóvel com as especificações descritas representa solução tecnicamente adequada, legalmente permitida e economicamente viável, sendo a medida mais eficaz para garantir a continuidade e o aperfeiçoamento das ações voltadas à Feira Livre do Produtor Familiar.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Conforme art. 6º, XXIII, alíneas "d" e correlatas da Lei Federal nº 14.133/2021, e considerando os fundamentos legais, técnicos e operacionais aplicáveis à presente contratação, estabelecem-se os seguintes requisitos obrigatórios:

4.1.1. A contratação pretendida deverá observar os seguintes requisitos técnicos, administrativos e legais, com vistas a garantir a adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública Municipal e à boa execução das atividades vinculadas ao programa da Feira Livre do Produtor Familiar:

I. Especificações mínimas do imóvel

- a) Estar localizado dentro do perímetro urbano do Município de Japaraíba/MG, preferencialmente próximo ou em frente ao local tradicional de realização da feira;
- b) Possuir área útil mínima de 200 m², compatível com a necessidade de armazenamento de materiais e realização de atividades em dias de chuva;
- c) Estar em boas condições de uso, com estrutura física segura (paredes, cobertura, piso), instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
- d) Dispor de ligação ativa e regular à rede elétrica, rede de água potável e esgotamento sanitário;
- e) Possuir acesso facilitado para entrada e saída de materiais e equipamentos, inclusive veículos de pequeno porte;
- f) Conter no mínimo dois banheiros funcionais, com condições adequadas de higiene e manutenção;
- g) Estar devidamente regularizado, com matrícula registrada em cartório, documentação atualizada e apta a comprovar a posse ou propriedade pelo proponente;
- h) Oferecer espaço físico coberto ou protegido que viabilize a realização da feira em dias chuvosos, garantindo a continuidade do programa municipal;
- i) Dispor de área suficiente para o armazenamento seguro e acessível dos itens de feirantes inscritos no programa, facilitando a logística semanal e promovendo a adesão contínua ao projeto.

II. Condições da contratação

- a. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de 60 (sessenta) meses, observadas as disposições do art. 105 da Lei nº 14.133/2021, com possibilidade de prorrogação nos termos legais;
- b. O valor da locação deverá estar compatível com os preços praticados no mercado, comprovado por avaliação técnica ou laudo emitido por profissional habilitado;
- c. O pagamento será efetuado mensalmente, mediante emissão de Nota Fiscal (quando se tratar de pessoa jurídica), atesto de recebimento e comprovação de regularidade documental do locador;
- d. O imóvel deverá estar disponível para uso imediato, após a assinatura contratual e emissão da respectiva ordem de início;
- e. A manutenção do imóvel locado, inclusive quanto à conservação das estruturas e instalações, será de responsabilidade do locador, salvo disposições específicas em contrário no contrato;



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

f. O locador deverá permitir acesso irrestrito da Administração ao imóvel durante a vigência do contrato, para fins de fiscalização, vistoria e uso operacional compatível com a finalidade pública da contratação.

III. Documentação obrigatória para habilitação

Para pessoa física:

- a. Cópia do documento de identidade e CPF do proprietário;
- b. Número de Inscrição Social – NIS;
- c. Comprovante de endereço atualizado;
- d. Certidão atualizada de matrícula do imóvel (expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis);
- e. Certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, Estadual e Municipal;
- f. Comprovante de Regularidade do IPTU;
- g. Declaração de que o imóvel está desocupado e disponível para a locação pública;
- h. Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com o Poder Público.

Para pessoa jurídica:

- a. Cópia do contrato social/estatuto com eventuais alterações;
- b. CNPJ atualizado;
- c. Documentos pessoais do representante legal (RG e CPF);
- d. Certidão atualizada de matrícula do imóvel (expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis);
- e. Comprovante de Regularidade do IPTU;
- f. Certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, Estadual e Municipal;
- g. Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);
- h. Certidão Negativa de Falência e Concordata;
- i. Certidões de regularidade junto ao FGTS (CAIXA);
- j. Comprovante de endereço da sede da empresa;
- k. Declaração de que o imóvel está desocupado e disponível para a locação pública;
- l. Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com a Administração Pública.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução do objeto ocorrerá por meio da formalização de contrato de locação entre a Administração Pública Municipal de Japaraíba/MG e o proprietário (ou legítimo possuidor) do imóvel selecionado, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

5.2. O modelo de execução adotado é direto e contínuo, com o fornecimento da disponibilidade do imóvel, de forma exclusiva e ininterrupta, nos termos e prazos contratualmente estabelecidos, cabendo ao contratado garantir que o espaço permaneça em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.

Atribuições do contratado

5.3. O contratado será responsável por:

- 5.3.1. Disponibilizar o imóvel à Administração Municipal conforme as condições estabelecidas no contrato;
- 5.3.2. Assegurar que o imóvel esteja em plenas condições de uso, com todas as instalações (elétrica, hidráulica e sanitária) funcionando regularmente;
- 5.3.3. Responder por eventuais manutenções estruturais que sejam de sua responsabilidade;
- 5.3.4. Manter a regularidade documental do imóvel, inclusive no que diz respeito a tributos e encargos legais;
- 5.3.5. Garantir acesso livre e desimpedido à Administração nos dias de utilização acordados, especialmente aos sábados.



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Atribuições da contratante

- 5.4. Compete à Administração Pública:
- 5.4.1. Utilizar o imóvel locado exclusivamente para fins institucionais, como ponto de apoio à Feira Livre do Produtor Familiar;
- 5.4.2. Realizar pagamento mensal do valor pactuado, mediante emissão de nota fiscal (se pessoa jurídica) ou recibo, desde que cumpridas todas as obrigações contratuais e atestado o uso regular do espaço;
- 5.4.3. Comunicar ao locador, com antecedência razoável, quaisquer necessidades de reparo ou irregularidades constatadas;
- 5.4.4. Zelar pelo uso adequado do espaço, responsabilizando-se pelos danos decorrentes de uso indevido ou doloso por parte dos usuários diretos.

Regime de execução

- 5.5. A execução contratual será acompanhada por fiscal designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, o qual será responsável por monitorar o cumprimento das obrigações contratuais, avaliar as condições do imóvel durante o uso e registrar ocorrências relevantes.
- 5.6. A prestação do serviço será mensurada por período mensal, sendo permitida a prorrogação contratual de acordo com o art. 105 da Lei nº 14.133/2021, limitada ao prazo máximo de 60 (sessenta) meses..

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 6.1. 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.
 - 6.2. 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.
 - 6.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
 - 6.4. Após a assinatura do Contrato 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
- 6.5. A execução do Contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is), ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 6.6. O fiscal técnico do Contrato acompanhará a execução, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);
- 6.6.1. O fiscal técnico do Contrato anotará no histórico de gerenciamento todas as ocorrências relacionadas à execução, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);
- 6.6.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico emitirá notificações para a correção da execução, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

6.6.3. O fiscal técnico 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).

6.6.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do Contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico comunicará o fato imediatamente ao gestor. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).

6.6.5. O fiscal técnico do Contrato comunicará ao gestor, em tempo hábil, o término do Contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

6.6.6. O fiscal técnico do Contrato irá acompanhar as coletas e verificar o correto acondicionamento das amostras;

6.6.7. O fiscal técnico do Contrato irá avaliar a conformidade dos métodos analíticos utilizados;

6.6.8. O fiscal técnico do Contrato irá conferir os laudos laboratoriais quanto à completude, prazos e emissão de ART ou RRT;

6.6.9. O fiscal técnico do Contrato irá emitir parecer técnico sobre a adequação dos resultados.

6.6.10. FISCAL: José Donizete Borges – Assessor Técnico Administrativo – Fiscal– E-mail: meioambiente@japaraiba.mg.gov.br e Telefone: (37)3354-1112, ramal 209.

Fiscalização Administrativa

6.7. 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 (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.7.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

6.7.2. Será exercida por cada representante designado por cada departamento.

Gestor da ARP

6.8. O gestor do Contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização da ata contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento, a exemplo da ordem de fornecimento, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.9. O gestor acompanhará os registros realizados pelos fiscais, de todas as ocorrências relacionadas à execução da ata e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.10. O gestor do Contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.11. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.12. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

6.13. 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. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.14. 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 da ARP.

6.14.1. GESTOR DO CONTRATO: Joelma de Fátima Fernandes Rodrigues – Sec. Municipal de Agricultura, Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico e Turismo. Telefone: (37)3354-1112 – E-mail: meioambiente@japaraiba.mg.gov.br.

7. DO RECEBIMENTO E DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento

7.1. O recebimento do objeto contratual — disponibilização do imóvel para uso da Administração Pública — será realizado por servidor designado ou comissão competente, que acompanhará a execução do contrato, observando os aspectos de regularidade do uso, adequação da estrutura e cumprimento das cláusulas contratuais.

7.2. O locador (contratado) deverá garantir a disponibilidade integral e adequada do imóvel nas datas e condições previstas, devendo apresentar, mensalmente, a respectiva Nota Fiscal (em caso de pessoa jurídica) ou Recibo de Pagamento (em caso de pessoa física), acompanhada da autorização de fornecimento ou instrumento equivalente.

7.3. Caso sejam identificadas irregularidades no imóvel locado, como impedimento de acesso, falta de condições de uso, desconformidade com as exigências contratuais ou ausência de manutenção, o responsável pelo acompanhamento solicitará correção imediata no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

7.4. O não atendimento à solicitação de correção poderá resultar em:

- a) Suspensão do pagamento até a completa regularização;
- b) Registro formal das ocorrências e encaminhamento ao setor jurídico ou de controle interno para eventual aplicação de penalidades contratuais.

7.5. A utilização regular do imóvel será considerada como recebimento provisório da prestação mensal, sujeito à verificação posterior de conformidade, de acordo com o previsto no Termo de Referência e nas cláusulas contratuais.

7.6. Caso o imóvel, em qualquer período de vigência contratual, deixe de atender aos padrões mínimos acordados (estrutura, limpeza, funcionamento das instalações, acesso etc.), o uso poderá ser rejeitado no todo ou em parte, com obrigação de regularização por parte do contratado no prazo de 3 (três) dias corridos, às suas custas.

7.7. O recebimento definitivo da prestação mensal ocorrerá em até 3 (três) dias corridos após o recebimento da nota fiscal ou recibo, condicionado à verificação da efetiva disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, com emissão de termo de aceitação, devidamente atestado por servidor responsável.

7.8. O prazo para o recebimento definitivo poderá ser prorrogado, de forma justificada, por igual período, caso haja necessidade de diligência complementar para avaliação do cumprimento contratual.

7.9. Em caso de controvérsias quanto à execução contratual mensal, nos termos do art. 143 da Lei nº 14.133/2021, será assegurada a liquidação da parcela incontroversa, mediante apresentação de Nota Fiscal ou recibo correspondente, com retenção da parcela contestada até a devida apuração.

7.10. O prazo para correção de inconsistências ou ajustes na documentação apresentada não será computado para fins de recebimento definitivo, cabendo à contratada promover o saneamento necessário, sem prejuízo da continuidade das obrigações assumidas.



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

7.11. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade do locador quanto à conservação, segurança e legalidade da ocupação do imóvel, tampouco afasta as sanções cabíveis por descumprimento das obrigações contratuais e legais.

Liquidação

7.12. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

7.12.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.13. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

7.13.1. o prazo de validade;

7.13.2. a data da emissão;

7.13.3. os dados do contrato e do órgão contratante;

7.13.4. o período respectivo de execução do contrato;

7.13.5. o valor a pagar; e

7.13.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.14. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

7.15. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.16. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

7.17. Constatando-se, junto ao SICAF, a 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.

7.18. 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.

7.19. 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.

7.20. 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 junto ao SICAF.



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Prazo de pagamento

7.21. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.22. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice *IPCA* de correção monetária.

Forma de pagamento

7.23. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.24. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.25. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.25.1. 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.

7.26. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

Da Subcontratação

7.27. Não será admitida a subcontratação do objeto licitado.

8. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

8.1. Exercer a fiscalização e o acompanhamento da execução dos serviços contratados, bem como atestar a Nota Fiscal emitida pela contratada.

8.2. Designar servidor ou comissão responsável para proceder ao recebimento provisório e definitivo do objeto contratado, ou, quando for o caso, rejeitá-lo fundamentadamente.

8.3. Vetar o uso de qualquer produto que considere incompatível com as especificações técnicas previstas no Termo de Referência e na proposta da contratada.

8.4. Exigir o fiel cumprimento das condições estabelecidas no Termo de Referência, inclusive recusando materiais que estejam em desacordo com as especificações estabelecidas.

8.5. Efetuar os pagamentos devidos à contratada, conforme as condições estabelecidas no item "7 – Condições de Pagamento" deste Termo de Referência.

8.6. Receber o objeto nas condições, prazos e especificações previstas neste Termo de Referência.

8.7. Notificar a contratada, por escrito, quanto à ocorrência de falhas, vícios ou irregularidades no fornecimento, fixando prazo para a devida correção.

8.8. Aplicar à contratada as sanções administrativas previstas em caso de inexecução parcial ou total do objeto, observados os prazos legais e assegurado o contraditório e a ampla defesa.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1. Disponibilizar à Administração o imóvel locado em perfeitas condições de uso, com todas as estruturas físicas, elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, conforme os requisitos técnicos estabelecidos neste Termo de Referência.



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

9.2. Garantir o acesso pleno e regular ao imóvel nos dias e horários pactuados, especialmente aos sábados, data prevista para realização da Feira Livre do Produtor Familiar, conforme cronograma institucional.

9.3. Realizar, às suas expensas, quaisquer reparos, correções ou substituições necessários no imóvel durante a vigência contratual, sempre que forem identificados vícios, defeitos, falhas de manutenção ou inadequações que comprometam a utilização do espaço pela Administração.

9.4. A inobservância das condições estabelecidas neste Termo de Referência ou no contrato implicará na suspensão do pagamento até a completa regularização das pendências, sem prejuízo da aplicação das sanções legais e contratuais cabíveis.

9.5. Manter, durante toda a vigência contratual, a regularidade da documentação exigida para a contratação com o Poder Público, incluindo os documentos jurídicos, fiscais, previdenciários e da propriedade do imóvel.

9.6. Responder integralmente pela segurança, salubridade e condições legais do imóvel, inclusive quanto à sua adequação ao uso coletivo, sem ônus adicional à contratante, resguardando o direito da Administração de recusar o uso do espaço caso não estejam garantidas as condições exigidas.

9.7. Assumir todas as despesas e encargos relativos a tributos, taxas, seguros, manutenções, ou quaisquer outras obrigações decorrentes da propriedade do imóvel, sem qualquer repasse de custos ao Município de Japaraíba/MG.

9.8. Comunicar formalmente ao gestor ou fiscal do contrato qualquer fato que possa comprometer ou impedir a correta disponibilização e utilização do imóvel, apresentando, sempre que possível, as providências imediatas para a solução do problema.

9.9. Informar com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas qualquer impedimento eventual à utilização do imóvel nas datas previstas, devendo apresentar justificativa fundamentada e, se necessário, proposta de solução alternativa.

9.10. Cumprir integralmente todas as demais obrigações legais, contratuais e regulamentares aplicáveis à locação de bens imóveis pela Administração Pública, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021, e demais normas correlatas.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

10.1. A seleção do fornecedor (locador) será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição decorrente da necessidade de contratação de imóvel urbano específico, cujas características de localização estratégica, área útil, infraestrutura e adequação funcional tornam sua escolha necessária para o atendimento do interesse público.

10.2. A escolha do fornecedor está fundamentada na:

10.2.1. Indisponibilidade de outros imóveis no mercado local com as mesmas condições técnicas, estruturais e documentais;

10.2.2. Compatibilidade do valor locatício com os preços de mercado, atestada por meio de laudos técnicos de avaliação elaborados por profissionais habilitados;

10.2.3. Regularidade jurídica, fiscal e documental do imóvel e de seu proprietário, condição indispensável à formalização do contrato com o Poder Público.

Critérios de seleção

10.3. Os critérios observados para a escolha do imóvel e, consequentemente, do fornecedor, incluíram:

10.3.1. Localização central, próxima ao espaço tradicional da Feira Livre;

10.3.2. Área útil mínima de 200 m²;



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- 10.3.3. Imóvel em alvenaria, com infraestrutura básica em funcionamento (água, energia e esgoto);
- 10.3.4. Dois banheiros funcionais;
- 10.3.5. Boa condição estrutural e de conservação;
- 10.3.6. Imóvel com documentação regular e matrícula atualizada;
- 10.3.7. Valor da locação compatível com os preços de mercado, conforme avaliação técnica imobiliária.

Forma de fornecimento (disponibilização)

10.4. A forma de fornecimento do objeto será por meio da disponibilização contínua do imóvel, nas condições estabelecidas no contrato, especialmente quanto ao:

- 10.4.1. Uso exclusivo pela Administração aos sábados, para fins de apoio à realização da Feira Livre;
- 10.4.2. Manutenção da infraestrutura em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual;
- 10.4.3. Garantia de acesso livre ao imóvel pelo Município no período estabelecido para execução das atividades públicas vinculadas à feira.
- 10.4.4. O fornecimento se dará de forma mensal, com a obrigação do contratado de manter o imóvel disponível e funcional, mediante o pagamento do aluguel pactuado, condicionado à verificação de conformidade e atesto por servidor responsável.

Exigências de habilitação

- 10.5. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Documentação obrigatória para habilitação

Para pessoa física:

- a) Cópia do documento de identidade e CPF do proprietário;
- b) Número de Inscrição Social – NIS;
- c) Comprovante de endereço atualizado;
- d) Certidão atualizada de matrícula do imóvel (expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis);
- e) Certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, Estadual e Municipal;
- f) Comprovante de Regularidade do IPTU;
- g) Declaração de que o imóvel está desocupado e disponível para a locação pública;
- h) Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com o Poder Público.

Para pessoa jurídica:

- a) Cópia do contrato social/estatuto com eventuais alterações;
- b) CNPJ atualizado;
- c) Documentos pessoais do representante legal (RG e CPF);
- d) Certidão atualizada de matrícula do imóvel (expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis);
- e) Comprovante de Regularidade do IPTU;
- f) Certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, Estadual e Municipal;
- g) Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);
- h) Certidão Negativa de Falência e Concordata;
- i) Certidões de regularidade junto ao FGTS (CAIXA);
- j) Comprovante de endereço da sede da empresa;
- k) Declaração de que o imóvel está desocupado e disponível para a locação pública;



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

l) Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com a Administração Pública.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 31.200,00 (Trinta e um mil e duzentos reais)**, conforme custos unitários descritos no ETP.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
1	Locação de imóvel urbano específico, localizado no Município de Japaraíba/MG, destinado a servir como ponto de apoio logístico e estrutural à Feira Livre do Produtor Familiar	Serviço - mês	12	R\$ 2.600,00	R\$ 31.200,00
Valor Médio Global R\$					R\$ 31.200,00

11.2. O valor estimado da contratação foi apurado com base em levantamento técnico de mercado, considerando as condições, características e localização do imóvel identificado como apto a atender integralmente às necessidades da Administração Pública Municipal.

11.3. Para garantir a adequação do preço ao valor de mercado, foi realizada avaliação por meio da Comissão Municipal de Avaliação, conforme ata anexa e nos termos da legislação vigente.

11.4. Os laudos de avaliação consideraram os seguintes parâmetros:

- Localização central do imóvel;
- Área útil de, no mínimo, 200 m²;
- Estrutura física existente (padrão construtivo, estado de conservação e funcionalidades disponíveis);
- Infraestrutura (ligação de energia elétrica, rede de água e esgotamento sanitário);
- Condições de mercado imobiliário da região;
- Finalidade pública da locação.

11.5. O valor médio obtido a partir das três avaliações foi utilizado como base para a definição do valor estimado da contratação, conforme previsto no §1º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que exige a utilização de critérios técnicos fundamentados para apuração do valor de referência nas contratações públicas.

11.6. A documentação completa das avaliações consta nos autos e está disponível para análise dos órgãos de controle e demais interessados, conforme os princípios da transparência e motivação dos atos administrativos.

11.7. Assim, o valor estimado da locação mensal do imóvel foi fixado em conformidade com os preços de mercado, assegurando a vantajosidade da contratação, o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e a observância dos princípios da legalidade, eficiência e economicidade.



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Para a presente contratação, foi verificada a existência de previsão orçamentária específica no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA) vigente do Município de Japaraíba/MG, assegurando a adequação orçamentária e financeira exigida pela Lei nº 14.133/2021.

Unidade	Classificação/Dotação	Ficha
02.11.01	20.605.0016. 2187-3.3.90.39	890

12.2. Conforme determina o art. 7º, inciso IV, a realização da despesa somente será autorizada se houver a devida reserva de dotação orçamentária, formalizada no processo administrativo antes da celebração do contrato, em consonância com o planejamento da contratação pública e os princípios da responsabilidade fiscal.

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

13. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

13.1. O Contrato terá validade de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da Lei Federal nº 14.133/21.

13.2. Durante toda a vigência do Contrato, o Contratado cuidará para que sejam mantidas, em compatibilidade as obrigações assumidas pela Contratada, todas as condições elencadas para execução da futura contratação.

13.3. Nos termos do artigo 89 da Lei nº 14.133/2021, os contratos administrativos são regidos por suas próprias cláusulas e por preceitos de direito público, com aplicação supletiva dos princípios da teoria geral dos contratos e normas de direito privado. Além disso, conforme dispõe o artigo 40, I, de aquisição de pagamentos semelhantes as do setor privado.

13.4. O artigo 92 Lei 14.133/21 relaciona as cláusulas que devem constar obrigatoriamente de todo e qualquer contrato. Dentre elas, deve haver disposição sobre o regime de execução ou forma de fornecimento, preço e condições de pagamento, matriz de risco, quando cabível e direitos e responsabilidades das partes.

14. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

14.1. Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração Pública deve promover, sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, o parcelamento do objeto da contratação, a fim de ampliar a competitividade, favorecer a participação de microempresas e empresas de pequeno porte, e buscar a proposta mais vantajosa.

14.2. Contudo, no presente caso, a contratação tem por objeto a locação de um único imóvel urbano específico, que deve atender a uma série de critérios simultâneos e indivisíveis, tais como:

- Localização estratégica, próxima ou em frente ao local tradicional da Feira Livre do Produtor Familiar;
- Área útil mínima de 200 m²;
- Condições físicas e estruturais adequadas;
- Regularidade documental e imediata disponibilidade para uso;
- Estrutura sanitária e infraestrutura básica em funcionamento;
- Capacidade de suportar a realização da feira em dias chuvosos;
- Espaço destinado ao armazenamento permanente dos materiais e itens dos feirantes.

14.3. Dada a natureza do objeto — locação de um único imóvel — e a sua indivisibilidade física e funcional, não é tecnicamente viável o parcelamento da contratação. A divisão do objeto implicaria a fragmentação do espaço físico necessário, o que inviabilizaria a adequada execução



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

GOVERNO 2025/2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

da finalidade pública pretendida e comprometeria a logística e a eficiência das atividades da Feira Livre.

14.4. Além disso, não seria possível, do ponto de vista jurídico e econômico, firmar contratos simultâneos com diferentes proprietários para espaços distintos que compusessem artificialmente a solução, gerando sobreposição de custos, dificuldades operacionais e riscos à continuidade do serviço.

14.5. Portanto, fica demonstrada a inviabilidade técnica e a desvantajosidade econômica do parcelamento do objeto, razão pela qual a contratação será processada de forma única e indivisível, com fundamento na exceção prevista no inciso II do art. 47 da Lei nº 14.133/2021.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. Conforme estabelecido em contrato

Japaraíba/MG, 02 de maio de 2.025.

Joelma de Fátima Fernandes Rodrigues

Secr. Mun. de Agricultura, Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico e Turismo (Gestora do Contrato)



RUA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO,
Nº 29, CENTRO, JAPARAÍBA – MG
CGC -18.306.654/0001-03 /
CEP 35.580-000 TELEFAX: 37 3354-1112