



000034

Prefeitura Municipal de Tejuapá

Rua Alexandre Absy, 585 – CEP 18.830-003 – Tejuapá/SP www.tejupa.sp.gov.br

CNPJ 46.223.756/0001-09

TERMO DE REFERÊNCIA LOCAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente termo tem por objeto a Contratação de locação de imóvel, incluída a servidão de passagem, cadastrado na matrícula nº 32165, situado na Zona Rural de Tejuapá/SP, na Estrada Tejuapá ao Bairro Corredeira, Fazenda Monte Alegre dos Martins, com objetivo de extração de pedras (cascalhos) destinados a manutenção e conservação de vias rurais no Município de Tejuapá.

1.2. ESPECIFICAÇÃO DO ITEM E ESTIMATIVA DE DESPESA

1.2.1. O valor anual estimado do contrato de locação é de R\$ 57.600,00 (Cinquenta e sete mil e seiscentos reais), a serem pagos em 12 (doze) parcelas mensais no valor de R\$ 4.800,00 (Quatro mil e oitocentos reais).

ITEM	OBJETO	QUANT.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
01	Contratação de locação de imóvel, incluída a servidão de passagem, cadastrado na matrícula nº 32165, situado na Zona Rural de Tejuapá/SP, na Estrada Tejuapá ao Bairro Corredeira, Fazenda Monte Alegre dos Martins, com objetivo de extração de pedras (cascalhos) destinados a manutenção e conservação de vias rurais no Município de Tejuapá.	12 meses	R\$ 4.800,00	R\$ 57.600,00

1.3. DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

1.3.1. O item, objeto desta contratação, são caracterizados como comuns por terem padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos por meio de especificações usuais no mercado, conforme descrito no inciso XIII do art. 6º da Lei Federal n. 14.133/2021.



Prefeitura Municipal de Tejuapá

Rua Alexandre Absy, 585 – CEP 18.830-003 – Tejuapá/SP www.tejupa.sp.gov.br

CNPJ 46.223.756/0001-09

1.3.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do instrumento contratual, na forma do artigo 105 da Lei Federal n. 14.133, de 2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação em questão, locação de imóvel rural, incluída a servidão de passagem, cadastrado na matrícula nº 32165, situado na Zona Rural de Tejuapá/SP, na Estrada Tejuapá ao Bairro Corredeira, Fazenda Monte Alegre dos Martins, com objetivo e justificativa de extração de pedras (cascalhos) destinados a manutenção e conservação das estradas e demais vias rurais no Município de Tejuapá, constitui a atividade essencial para assegurar o deslocamento de moradores, produtores rurais, transporte escolar, serviços de saúde, atendimento emergencial e circulação da produção agropecuária. As condições dessas vias também influenciam o acesso às propriedades rurais e a integração entre a sede municipal e as localidades do interior. A disponibilidade de área adequada pela Prefeitura Municipal de Tejuapá, com as devidas licenças de operação junto aos órgãos competentes, para obtenção de material pétreo ou cascalho permite ao Município planejar e executar, com maior regularidade, serviços de recuperação, nivelamento, revestimento e manutenção das vias rurais. A proximidade do imóvel em relação às áreas atendidas tende a reduzir as distâncias de transporte, o tempo de execução dos serviços e os custos logísticos associados à aquisição e ao deslocamento de material proveniente de outras localidades. A locação mostra-se, portanto, compatível com o interesse público, pois viabiliza o acesso temporário ao imóvel e ao material necessário sem impor ao Município a aquisição de propriedade que não constitui, por si só, o objetivo da contratação. A inclusão da servidão de passagem é necessária para garantir o acesso operacional ao local e o transporte do material pela Prefeitura Municipal de Tejuapá, nos limites e condições que deverão ser definidos no instrumento contratual.



Prefeitura Municipal de Tejuapá

Rua Alexandre Absy, 585 – CEP 18.830-003 – Tejuapá/SP www.tejupa.sp.gov.br

CNPJ 46.223.756/0001-09

2.2 Portanto o imóvel rural para sua devida locação, possui singularidade e atende ao interesse público. Tanto critério geográfico (logística): O custo do frete no transporte de cascalho é um dos fatores de maior impacto econômico. O imóvel selecionado deve estar estrategicamente localizado próximo às vias que receberão manutenção, otimizando o gasto com combustível e o tempo das equipes de obras. Como o critério Técnico: O imóvel rural possui uma jazida mineral ativa de cascalho com laudo/análise técnica que comprova a qualidade do material para o fim viário e cubagem estimada compatível com o volume necessário para o Município de Tejuapá, sendo assim configurando a inviabilidade de competição, gerando a inexigibilidade de licitação.

2.3 A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 51, parágrafo único e inciso V do caput do art. 74 ambos da Lei Federal n. 14.133/21, como se depreende pelo texto transcrito.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A contratação em questão, justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, pela locação de um imóvel rural para extração de pedras (cascalhos) destinados a manutenção e conservação das estradas e demais vias rurais no Município de Tejuapá.

4. DA EXECUÇÃO

4.1. O proprietário deverá entregar o imóvel rural em boas condições, sendo condizente com a necessidade do objeto deste termo.

4.2. A assinatura do contrato deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias após a convocação pelo setor responsável.

4.3. Havendo a necessidade de prorrogação, deverá ser requisitado respeitando o artigo 107 da Lei Federal n. 14.133/2021.

4.4. O responsável pelo recebimento do imóvel, deverá



000037

Prefeitura Municipal de Tejuapá

Rua Alexandre Absy, 585 – CEP 18.830-003 – Tejuapá/SP www.tejupa.sp.gov.br

CNPJ 46.223.756/0001-09

atestar a sua qualidade, devendo rejeitar o que esteja em desacordo com o especificado neste Termo de Referência.

4.5. O imóvel será recebido de forma provisória e definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato.

4.6. Caso o responsável, fiscal e posteriormente o gestor do contrato, constar irregularidade perante avaliação técnica do responsável pela avaliação, ficará parcialmente suspenso pagamento e aceitação definitiva do imóvel até a sua regularização.

4.7. O prazo para refazer os serviços que estejam em desacordo com as especificações será de até 15 (quinze) dias contados da notificação.

4.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do imóvel rural nem a responsabilidade pela perfeita execução do contrato, nos limites estabelecidos pela lei ou pelo contrato.

5. DA GARANTIA

5.1. A garantia se dá em concordância com o item 4.

6. DA SUBCONTRATAÇÃO

6.1. Não será admitida a subcontratação do objeto.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA/LOCADORA

7.1. Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas.

7.2. Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas.

7.3. Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações.

7.4. O proprietário deve atender e estar à disposição para



Prefeitura Municipal de Tejuapá

Rua Alexandre Absy, 585 – CEP 18.830-003 – Tejuapá/SP www.tejupa.sp.gov.br

CNPJ 46.223.756/0001-09

sanar problemas caso detectados, que não competem à contratante.

7.5. Fornecer dados como o nome completo, endereço, documentos, telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato, bem como para elaboração do termo de contrato.

7.6. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações.

7.7. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente de comprovação.

7.8. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

7.9. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

7.10. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

7.11. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

7.12. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato.

7.13. Manter-se sempre em contato com a locatária, bem como estar sempre à disposição da mesma para sanar qualquer incompatibilidade.

8. CONSTITUEM OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA



Prefeitura Municipal de Tejuapá

Rua Alexandre Absy, 585 – CEP 18.830-003 – Tejuapá/SP www.tejupa.sp.gov.br

CNPJ 46.223.756/0001-09

- 8.1. Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato.
- 8.2. Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas neste termo.
- 8.3. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade do imóvel recebido provisoriamente com as especificações constantes, para fins de aceitação e recebimento definitivo.
- 8.4. Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja reparado em período estipulado.
- 8.5. Efetuar o pagamento no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos.
- 8.6. Emitir a Solicitação e a respectiva Nota de Empenho e comunicar à contratada para que efetue a entrega do bem ou prestação do serviço.
- 8.7. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR.
- 8.8. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento da propriedade, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 8.9. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 8.10. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel rural, ou nas suas instalações, provocados por seus



000040

Prefeitura Municipal de Tejuapá

Rua Alexandre Absy, 585 – CEP 18.830-003 – Tejuapá/SP www.tejupa.sp.gov.br

CNPJ 46.223.756/0001-09

agentes e funcionários

8.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das atividades pela municipalidade.

8.12. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

8.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado.

9. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO E REAJUSTE

9.1. A conta corrente deverá estar em nome do proprietário.

9.2. Nenhum pagamento será efetuado, enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

9.3. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados, nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

9.4. O reajuste poderá ser utilizado na presente contratação, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses do orçamento estimado, caso necessário, mediante a aplicação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro que venha a substituí-lo.



Prefeitura Municipal de Tejuapá

Rua Alexandre Absy, 585 – CEP 18.830-003 – Tejuapá/SP www.tejupa.sp.gov.br

CNPJ 46.223.756/0001-09

9.5. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

9.6. O reajuste deverá ser pleiteado no início da prorrogação contratual subsequente.

9.7. Quanto a prorrogação contratual, deverá a administração manifestar previamente, bem como entrar em contato com o locador, que emitirá sua posição quanto à viabilidade de extensão do contrato.

9.8. Por fim, o pagamento será efetuado dentro de um prazo de até 30 dias úteis, contados a partir da data de certificação da nota fiscal/fatura pelo Fiscal do Contrato. Este prazo assegura a observância do princípio da eficiência administrativa e respeita os direitos da contratada.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor total estimado é de R\$ 57.600,00 (Cinquenta e sete mil e seiscentos reais), sendo pagamentos mensais no valor de R\$ 4.800,00 (Quatro mil e oitocentos reais).

11. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

11.1. A contratação será mediante INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento no artigo 74 – inciso V, da Lei Federal n. 14.133/2021, por se tratar de imóvel rural cujas características tornam necessárias sua escolha.

12. DO GESTOR E FISCAL DO CONTRATO

12.1. Responsável pelo setor requisitante: Sr. João Dias de Moraes – Chefe do Setor de Serviços Rurais

12.2. O Gestor do Contrato: Sr. Alexandro da Silva Enz – Secretário de Compras.

12.3. Fiscal do Contrato: Sr. Dalton Leite Pedroso – Fiscal de Posturas.



000042

Prefeitura Municipal de Tejuapá

Rua Alexandre Absy, 585 – CEP 18.830-003 – Tejuapá/SP www.tejupa.sp.gov.br

CNPJ 46.223.756/0001-09

13. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

13.1 As despesas decorrentes desta Inexigibilidade de Licitação ocorrerão por contas das seguintes verbas orçamentárias, consignadas para o exercício seguinte:

Ficha 21

02.00.00 - Poder Executivo

02.01.00 - Administração Executiva

02.01.02 - Administração

04.122.0002.2.003 - Manutenção da Administração

3.3.90.36.00 - Outros Serviços Terceiros - Pessoa Física

01 - Tesouro

14. DAS INFRAÇÕES

14.1. Das Infrações e Sanções Administrativas estipuladas pelos artigos 155 a 163 da Lei Federal n. 14.133/2021, está sujeito os contratantes e contratados.

15 DO PROPRIETÁRIO/LOCADOR

15.1. O proprietário do imóvel, Sr. Aguinaldo Pereira de Oliveira, não tem vínculo empregatício com esta sede administrativa. Também não tem grau de parentesco direto ou indireto com a autoridade competente, bem como funcionários diretos da administração pública municipal.

16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 O prazo para a locação do imóvel rural deverá ser criteriosamente respeitado, ficando o locador intimado a apresentar formalmente na Prefeitura, documento que justifique possíveis incompatibilidades, sob pena de encaminhamento de Notificação Extrajudicial e abertura de processo administrativo para declaração de idoneidade do responsável.

Tejuapá, 21 de Setembro de 2026.

João Dias de Moraes
CHEFE DO SETOR DE SERVIÇOS RURAIS