



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. OBJETO

1.1. A presente contratação tem por objeto a locação do imóvel matriculado sob o nº 4.380, destinado a fins não residenciais, com a finalidade de implantação e funcionamento do almoxarifado central da Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos – MT, visando atender às demandas de armazenamento, organização e distribuição de materiais utilizados pelos diversos setores da Administração Pública Municipal.

### 2. DESCRIÇÃO DO OBJETO

| ITEM | CÓDIGO      | CÓG TCE  | DESCRIÇÃO                                                                   | UNID. | QTD. |
|------|-------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| 1    | 004.409.357 | 00012765 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FIM NÃO RESIDENCIAL, SOB A MATRICULA Nº 4.380 | MÊS   | 12   |

### 3. JUSTIFICATIVA

3.1. A presente contratação visa atender à necessidade da Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos – MT de dispor de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento do Almoxarifado Central, setor responsável pelo recebimento, armazenamento, controle e distribuição de materiais e insumos destinados às diversas secretarias e órgãos municipais. O imóvel matriculado sob o nº 4.380 apresenta características singulares que o tornam indispensável para a finalidade pretendida, destacando-se sua localização estratégica, que possibilita fácil acesso às principais vias de circulação do município, otimizando a logística de transporte e distribuição de materiais; dimensões internas compatíveis com a demanda de armazenamento, permitindo a organização de estoques e a movimentação de cargas com segurança; estrutura física consolidada, com áreas cobertas, piso resistente, pontos de energia e iluminação, possibilitando a imediata utilização sem necessidade de reformas significativas; existência de área interna/externa para carga e descarga de veículos, favorecendo o fluxo operacional; inclusão, no valor contratual, de 800 kWh mensais de energia elétrica; instalação de sistema de câmeras de vigilância composto por 14 (quatorze) unidades distribuídas estrategicamente para monitoramento e segurança do local; e portão basculante eletrônico, que garante maior controle de acesso e proteção. Após levantamento de mercado realizado pelo setor competente, constatou-se que não há, na região, outro imóvel disponível para locação que reúna simultaneamente tais requisitos e que esteja pronto para ocupação imediata, configurando-se, portanto, hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, por tratar-se de contratação que somente pode ser realizada com proprietário específico, dada a inviabilidade de competição. A escolha do referido imóvel atende aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, assegurando que o almoxarifado central possa desempenhar suas funções sem prejuízos à gestão de materiais e ao regular funcionamento das atividades da Administração Municipal.





#### 4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

4.1. A solução proposta consiste na locação do imóvel matriculado sob o nº 4.380, devidamente regularizado, destinado a uso não residencial, para instalação e funcionamento do almoxarifado central da Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos – MT. O imóvel será disponibilizado em plenas condições de uso, atendendo aos requisitos de espaço, segurança e infraestrutura necessários para o armazenamento, organização e distribuição de materiais, incluindo áreas internas e externas adequadas para carga, descarga e circulação de veículos.

O contrato abrangerá, além do uso do espaço físico, o fornecimento mensal de 800 kWh de energia elétrica incluído no valor contratado, a disponibilização de sistema de vigilância composto por 14 (quatorze) câmeras estrategicamente posicionadas para cobertura de toda a área, e portão basculante eletrônico para controle de acesso e segurança patrimonial. A infraestrutura existente permitirá a imediata ocupação, sem necessidade de adaptações estruturais relevantes, garantindo a operacionalização célere e eficiente do almoxarifado central.

#### 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO;

5.1. A presente contratação deverá atender aos seguintes requisitos mínimos: locação do imóvel matriculado sob o nº 4.380, destinado a uso não residencial, conforme especificações descritas neste termo de referência; o imóvel deverá estar em condições plenas de uso, com infraestrutura adequada para instalação do almoxarifado central, incluindo área interna e externa para carga e descarga, sistema elétrico funcional e condições de segurança; o valor contratado deverá incluir a disponibilização de até 800 kWh mensais de energia elétrica, garantindo o funcionamento das instalações sem ônus adicional para a administração; o imóvel deverá contar com sistema de vigilância composto por 14 (quatorze) câmeras de monitoramento e portão basculante eletrônico para controle de acesso, assegurando a proteção; a Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos será responsável pela utilização adequada do imóvel, conservação do espaço interno e demais atividades inerentes ao uso cotidiano; Todos os requisitos deverão ser rigorosamente cumpridos, assegurando a adequada prestação do serviço público e a proteção do patrimônio público.

#### 6. DA EXECUÇÃO

6.1. A execução da presente contratação deverá observar rigorosamente as condições estabelecidas neste termo de referência e no contrato a ser firmado entre as partes, garantindo o uso contínuo e ininterrupto do imóvel para funcionamento do almoxarifado central da Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos – MT. O locador deverá disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso na data estabelecida para início da vigência contratual, garantindo o fornecimento mensal de até 800 kWh de energia elétrica, o funcionamento do sistema de vigilância composto por 14 câmeras e o portão basculante eletrônico para controle de acesso e segurança. O





locatário realizará fiscalização periódica para verificar a conformidade das condições contratuais e poderá exigir a imediata correção de eventuais falhas ou defeitos. A manutenção preventiva e corretiva das instalações e equipamentos sob responsabilidade do locador deverá ser realizada de forma tempestiva, a fim de evitar prejuízos à operacionalidade do almoxarifado. Em caso de descumprimento das obrigações pactuadas, aplicar-se-ão as penalidades previstas em contrato, preservando sempre o interesse público e o bom andamento da administração municipal.

## **7. GESTÃO DO CONTRATO/ATA DE REGISTRO DE PREÇOS**

7.1. O DETENTOR DA ATA 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 responderão pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. O fiscal da Ata de Registro de Preço anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, 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).

7.3. A fiscalização será realizada na entrega dos serviços requisitados neste presente termo de referência e posterior edital de acordo a fiscalização será realizada pelos fiscais de contratos servidores da prefeitura municipal.

## **8. DO PAGAMENTO**

8.1. O pagamento referente à locação do imóvel será efetuado mensalmente, mediante comprovação da regular prestação do serviço pelo setor responsável pela fiscalização do contrato. O valor contratado incluirá todos os encargos relacionados ao uso do imóvel, tais como fornecimento de até 800 kWh de energia elétrica, sistema de câmeras de vigilância e do portão basculante eletrônico. O pagamento será realizado até o décimo dia útil do mês subsequente, por meio de transferência bancária para conta informada pelo locador. Eventuais atrasos ou irregularidades na documentação poderão implicar na suspensão do pagamento, até a regularização dos documentos exigidos pela Administração.

## **9. CRITÉRIOS DE FORNECIMENTO**

9.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **LICITAÇÃO** em sua modalidade de **INEXGIBILIDADE**.

## **10. ESTIMATIVA DE VALOR**

10.1. Estima-se o valor global da presente contratação em **R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)**, correspondente a **R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais**, conforme parecer técnico de avaliação mercadológica que fundamenta o preço estipulado.

## **11. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**





11.1. A despesa financeira decorrente da aquisição dos objetos supracitados definidos ocorrerá por dotação orçamentária das secretarias municipais e departamentos participantes do certame:

| ORGÃO | UNID | PROJ/<br>ATIV | DESCRIÇÃO                                                             | CATEGORIA | FICHA | FONTES |
|-------|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|--------|
| 02    | 02   | 2005          | Manutenção das Despesas da Secretaria de Administração e Planejamento | 3.3.90.36 | 82    | 500    |

## 12. PRAZO DE VALIDADE

12.1. O prazo de validade se estende até a efetiva entrega dos serviços objeto do presente certame.

## 13. DA GARANTIA

13.1. Os itens a serem adquiridos devem possuir garantia conforme preleciona o Código de Defesa do Consumidor em sua Seção III - Da Responsabilidade por Vício do Produto e do Serviço. (Lei Federal n.º 8.078/1990).

## 14. LOCAL DE ENTREGA DOS OBJETOS REQUISITADOS

14.1. O imóvel objeto da locação deverá estar disponível e em condições plenas de uso para instalação e funcionamento do Almoxarifado Central da Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos – MT, situado na localização constante na matrícula nº 4.380, onde serão entregues, armazenados e gerenciados todos os materiais, insumos e equipamentos requisitados pela Administração Municipal.

## 15. DO PRAZO PARA ENTREGA

15.1. O imóvel objeto da locação deverá ser entregue e estar disponível para uso pela Prefeitura Municipal de São José dos Quatro Marcos – MT imediatamente após a assinatura do contrato, de forma a garantir a instalação e o pleno funcionamento do almoxarifado central sem prejuízos às atividades administrativas e operacionais da Administração Municipal.

## 16. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA CONTRATAÇÃO

16.1. A empresa contratada fornecerá os materiais/serviços requisitados e ficará responsável pela entrega na qualidade e na sua totalidade conforme discriminado neste termo de referência.

## 17. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

17.1. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

17.2. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no termo de referência ou na minuta de contrato;





17.3. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da licitação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei Federal nº 14.133/2021;

17.4. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com as disposições do Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal nº 8.078/1990);

17.5. Orientar e treinar seus empregados sobre os deveres previstos na Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), adotando medidas eficazes para proteção de dados pessoais a que tenha acesso por força da execução deste contrato;

17.6. Responsabilizar-se, independente dos motivos de falta de seus empregados, pela entrega de todos os produtos especificados;

17.7. Manter em dia o pagamento do salário do pessoal alocado aos serviços, bem como dos respectivos encargos sociais, que são de sua inteira responsabilidade;

17.8. Responder por qualquer acidente de que possam ser autores ou vítimas seus empregados, bem como terceiros;

17.9. Responder pelos danos, dolosos ou culposos, causados pelos seus empregados aos bens da prefeitura municipal durante o período da entrega dos produtos.

17.10. Reparar, às suas expensas, os produtos e serviços rejeitados pela administração, por terem sido entregues em desacordo com as especificações normativas aplicáveis ou com as boas técnicas;

17.11. Comunicar a prefeitura municipal através do gestor da pasta, a ocorrência de qualquer fato ou condições que possam atrasar ou impedir a logística de entrega dos produtos e serviços, no todo ou em parte, de acordo com os prazos estabelecidos, indicando as medidas para corrigir a situação.

## **18. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**

18.1. Receber o objeto requisitado, disponibilizando local, data e horário;

18.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

18.3. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos produtos e serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis; notificar a contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução da entrega dos produtos ou serviços, fixando prazo para a sua correção;

18.4. Zelar para que durante toda a vigência do contrato sejam mantidas, em compatibilidade com as obrigações assumidas pela contratada, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.







18.5. Verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos produtos e serviços recebidos com as especificações constantes do edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivos;

18.6. Efetuar o pagamento no prazo previsto neste termo de referência e posterior edital;

## **19. RELATIVOS À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

19.1. O locador, pessoa física, deverá comprovar sua qualificação técnica para a prestação do serviço, apresentando documentação que ateste a propriedade e regularidade do imóvel objeto da locação, incluindo matrícula atualizada no registro de imóveis. Além disso, deverá demonstrar capacidade para garantir o fornecimento dos serviços acessórios incluídos no contrato, como a disponibilização mensal de 800 kWh de energia elétrica, manutenção do sistema de câmeras de vigilância composto por 14 câmeras e funcionamento do portão basculante eletrônico, assegurando o atendimento das condições previstas neste termo de referência e posterior contrato.

São José dos Quatro Marcos – MT, 11 de agosto de 2025.

---

**Marlon Lincon Puger de Oliveira**

Chefe de Departamento de Compras da Administração





**PREFEITURA DE SÃO JOSE DOS QUATRO MARCOS**  
AVENIDA DR. GUILHERME PINTO CARDOSO, Nº 539- CENTRO  
SAO JOSE DOS QUATRO MARCOS - MT - CEP: 78.285-000  
FONE: (65) 32512110 - CNPJ: 15.024.029/0001-80



CÓDIGO DE ACESSO  
CDD6C93BE73040569E1AAD9F5C4A9B7F

### **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://saojosedosquatromarcos.flowdocs.com.br:2083/public/assinaturas/CDD6C93BE73040569E1AAD9F5C4A9B7F>