



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA  
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134  
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



000053

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. OBJETO**

1.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO NA AV. CEL. ANTONIO RODRIGUES VIANA, Nº 61-B, BAIRRO CENTRO, BURITIRAMA - BA, DE PROPRIEDADE DA LOCADORA, CONFORME INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.02.103.0051.001, PARA IMEDIATA INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO RURAL.

1.2. Serviço de natureza comum.

**2. DA NATUREZA DA DESPESA**

2.2. Serviço 33903600.

**3. DO QUANTITATIVO**

3.1. Os quantitativos encontram-se demonstrados no item 12.

**4. VIGÊNCIA**

4.1. Esta locação terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato.

4.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver interesse por parte administração, em consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo;

4.3. O prazo de execução será de 12 (doze) meses, contados a partir do recebimento do imóvel;

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

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

4.6. Os contratos firmados com vigência inicial superior a um exercício deverão prever reavaliação da vantajosidade econômica do contrato, em prazo não superior à metade do período inicial de vigência, observado o estabelecido no art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021;

4.7. Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA  
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134  
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



(sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **5. FUNDAMENTAÇÃO DA LOCAÇÃO**

5.1. A PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA no intuito de implementar políticas e programas para aumentar a produção, oferecer orientação e suporte técnico aos agricultores e pecuaristas, bem como desenvolver ações para a preservação dos recursos naturais.

Assim, justificamos a necessidade de contrato, por um período de 12 meses, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO NA AV. CEL. ANTONIO RODRIGUES VIANA, Nº 61-B, BAIRRO CENTRO, BURITIRAMA - BA, DE PROPRIEDADE DA LOCADORA, CONFORME INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.02.103.0051.001, PARA IMEDIATA INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO RURAL é de suma importância para a população.

Conforme comunicado Interno nº 006/2025-SEAMADR, que solicitou informações acerca da existência e da disponibilidade de imóvel do município que possa abrigar a sede da SECRETARIA, com dimensões suficientes para comportar 04 salas, 1 recepção, 2 banheiros, 1 garagem e 1 copa localizado nas proximidades de agências bancárias e comércios, a Divisão de Patrimônio e Almoxarifado, que informou prontamente através da Comunicação Interno nº 016/2025-DPATR, não haver imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto almejado.

O Município de Buritirama - BA não dispõe de recursos para construir ou adquirir imóvel para instalação acima mencionada;

Para fins dos presentes autos, com base no aspecto discricionário conferido a administração pelo Art. 72, Inciso I, da Lei nº 14.133 de 2021, entende – se que a menor complexidade do objeto enseja a prescindibilidade de estudo técnico preliminar e de análise de riscos, ainda assim, considere – se que as informações necessárias e suficientes ao pleito, capazes de maximizar o interesse público, encontram – se nos artefatos documentais que compõem a instrução processual.

## **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

6.1. Com esta contratação, buscam-se as seguintes metas:

A SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO RURAL possui um papel fundamental no desenvolvimento econômico do município. Através de suas ações, a SECRETARIA contribui para:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA  
ESTADO DA BAHIA

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134  
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



000055

### 1. Centralização e Integração de Serviços:

**Melhor coordenação:** Um espaço único facilita a comunicação e a colaboração entre os diferentes setores da secretaria (agricultura, meio ambiente, fiscalização, etc.). Isso otimiza o fluxo de trabalho e a implementação de políticas integradas.

**Atendimento unificado:** Permite que os cidadãos, produtores rurais e outras partes interessadas acessem diversos serviços e informações em um único local, tornando o atendimento mais ágil e conveniente.

**Fortalecimento da identidade:** Uma sede física estabelecida confere maior visibilidade e identidade à secretaria, facilitando o reconhecimento e o acesso por parte da população.

### 2. Melhoria da Infraestrutura e Condições de Trabalho:

**Espaço adequado:** Um imóvel locado pode ser escolhido para atender às necessidades específicas da secretaria em termos de espaço para escritórios, salas de reunião, arquivos, laboratórios (se aplicável), áreas de atendimento e até mesmo espaços para equipamentos e veículos.

**Ambiente de trabalho otimizado:** Condições de trabalho adequadas (iluminação, ventilação, ergonomia) contribuem para o bem-estar e a produtividade dos servidores.

**Acessibilidade:** A escolha de um imóvel com boa acessibilidade (para pessoas com deficiência, transporte público, estacionamento) garante que todos os cidadãos possam utilizar os serviços da secretaria.

### 3. Fortalecimento da Gestão e Planejamento:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA  
ESTADO DA BAHIA

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134  
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



000056

**Melhor organização:** Um espaço físico bem estruturado facilita a organização de documentos, processos e informações, contribuindo para uma gestão mais eficiente.

**Infraestrutura para tecnologia:** A sede pode ser adaptada para receber a infraestrutura tecnológica necessária para a modernização da gestão (sistemas de informação, internet, etc.).

**Espaço para reuniões e treinamentos:** A disponibilidade de salas de reunião e espaços adequados permite a realização de encontros com outras secretarias, órgãos ambientais, produtores rurais, organizações da sociedade civil e a realização de treinamentos para servidores e a comunidade.

#### 4. Projeção e Credibilidade:

**Imagem institucional:** Uma sede bem localizada e com boa apresentação transmite uma imagem de seriedade e profissionalismo da administração municipal em relação às questões de agricultura e meio ambiente.

**Ponto de referência:** A sede se torna um ponto de referência para questões relacionadas ao setor, facilitando o contato e a interação com a sociedade.

#### 5. Atendimento às Demandas Específicas:

**Necessidades técnicas:** Dependendo das atividades da secretaria, a locação pode permitir a escolha de um imóvel com características técnicas específicas, como áreas para amostras, equipamentos de análise, etc.

**Localização estratégica:** A escolha da localização pode ser estratégica para facilitar o acesso de determinados públicos (por exemplo, produtores rurais em áreas mais afastadas) ou a proximidade com outras instituições relevantes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA  
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134  
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



000057

## **7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

7.1. Por meio desta contratação pretende-se facilitar o acesso a políticas e programas, oferecendo orientação e suporte técnico, bem como desenvolver ações para a preservação dos recursos naturais.

7.2. Levou-se então em consideração o espaço físico para a escolha da instalação pretendida, por ser ampla, estado de conservação, divisões adequadas, bem como a localização estratégica do imóvel, no centro da cidade de Buritirama-BA, próximo a mercados, agências bancárias e instituições públicas, propiciando acessibilidade facilitada a população.

7.3. Menor ou nenhuma necessidade de realização de obras de ampliação e adaptação para atender a finalidade pública proposta.

## **8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO E DE GESTÃO DO OBJETO**

8.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico da Minuta do Contrato, anexo deste Termo de Referência.

## **9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

9.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico da Minuta do Contrato, anexo deste Termo de Referência.

## **10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR**

10.1. Nos termos da legislação vigente, para locação de imóvel é necessário (Art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021):

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

10.2. Ademais, faz-se necessário para a instrução processual (Art. 72, incisos I a VIII da Lei Federal nº 14.133/2021):

I - Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - Estimativa de despesa;

III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA  
ESTADO DA BAHIA

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134  
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



000053

IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - Comprovação de que o LOCADOR preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - Razão da escolha do LOCADOR;

VII - Justificativa de preço;

VIII - Autorização da autoridade competente;

10.3. Para fins de habilitação Jurídica o proponente deverá apresentar:

I - Registro comercial, no caso de empresa individual, ou estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva e, no caso de sociedade por ações, acompanhada da documentação de eleição dos seus administradores;

II - Cédula de identidade ou outro documento de identificação com foto do representante da empresa licitante e do procurador, se houver;

III - Procuração válida, se for o caso;

10.4. Na contratação de pessoa física não se aplica o disposto no item 11.3.

10.5. Para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista o proponente deverá apresentar:

10.6 Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

10.7. Certidão de regularidade fiscal perante a União, inclusive quanto a débitos inscritos em dívida ativa;

10.8. Certidão de regularidade fiscal perante o Estado da Bahia e perante o Estado de domicílio ou sede do licitante, inclusive quanto a débitos inscritos em dívida ativa;

10.9. Certidão de regularidade fiscal perante o Município de domicílio ou sede do licitante, inclusive quanto a débitos inscritos em dívida ativa;

10.10. Certidão de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, dispensada para pessoas físicas;

10.11. Certidão de regularidade de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

10.12. Como condição para a habilitação da contratação direta, deverá ser verificada a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, mediante a pesquisa realizada no:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA  
ESTADO DA BAHIA

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134  
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



000059

10.13. Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS da Controladoria Geral da União - CGU;

**11. ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS**

ITEM	DESCRIÇÃO	QNT	VALOR MENSAL	VALOR 12 MESES
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO NA AV. CEL. ANTONIO RODRIGUES VIANA, Nº 61-B, BAIRRO CENTRO, BURITIRAMA - BA, DE PROPRIEDADE DA LOCADORA, CONFORME INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.02.103.0051.001, PARA IMEDIATA INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO RURAL	12	R\$ 1.700,00	R\$ 20.400,00

11.1. O valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado, devendo os órgãos e entidades da Administração Pública se esforçarem para ajustar valores mais vantajosos para o Município;

**12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

12.1. Conforme segue:

Unidade	Atividade/Projeto	Elemento	Fonte
02.02.00	2004 – Manut. Das Ações da Sec. De Planej., Adm. e Finanças.	3.3.9.0.36.00 – Outros Serv. De Terceiros – PF	15000000

**13. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XVI e XVII).**

13.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico da Minuta do Contrato, anexo deste Termo de Referência.

**14. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV).**

14.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico da Minuta do Contrato, anexo deste Termo de Referência.

**15. BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

15.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão



PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITIRAMA  
ESTADO DA BAHIA

CNPJ: 13.234.000/0001-06 – Tel./Fax (77) 3442-2134  
Avenida Buriti, nº291, Centro, Buritirama/BA, CEP 47.120-000



000060

indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº8.245, de 1991 e o artigo 578 do Código Civil;

15.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

**16. REAJUSTE (art. 92, V)**

16.1 A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico da Minuta do Contrato, anexo deste Termo de Referência.

Buritirama – BA, 06 de março de 2025.

Elaborado por:

JUAREZ MARTINS DA SILVA

JUAREZ MARTINS DA SILVA  
Integrante Setorial / Requisitante

Aprovado por:

DANIEL JUDSON DA SILVA ALVES  
Secretário Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural  
Portaria 002/2025