

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 196/2025	
SETOR DEMANDANTE: Coordenadoria de Obras e Engenharia - COEng	CONTATO (telefone e e-mail): 65 3615-4631 coeng@detran.mt.gov.br

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO, INCLUÍDOS SUA NATUREZA, OS QUANTITATIVOS, O PRAZO DO CONTRATO E, SE FOR O CASO, A POSSIBILIDADE DE SUA PRORROGAÇÃO (Art. 42, I, D1525/22)

DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da 42ª CRT no município de Comodoro/MT.

1.1.1. O imóvel localiza-se na Matrícula Nº6.689 Localizado na Rua das Acácias, 1294-N - Bairro Jardim Mato Grosso - CEP 78.310-000. Imóvel comercial em alvenaria com área construída de 150,00m2, (cento e cinquenta metros) de construção.

DA NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

1.2. Não se aplica....

DO PRAZO DO CONTRATO

1.3. O presente Contrato terá vigência de [12] doze meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da Lei. 14.133/2021.

1.4. A Contratante providenciará a publicação do extrato do presente Contrato no Diário Oficial do Estado de Mato Grosso, no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da data de sua assinatura, nos termos do art. 296, § 1º, inciso II do Decreto Estadual nº 1.525/2022, enquanto não implementado e integrado o Portal Nacional das Contratações Públicas - PNCP, de que menciona o art. 297 do Decreto Estadual nº 1.126/2021 e art. 174 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.5. Toda e qualquer alteração do presente contrato deverá ocorrer por meio de Termo Aditivo, nos termos da Lei 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO, QUE CONSISTE NA REFERÊNCIA AOS ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES CORRESPONDENTES OU, QUANDO NÃO FOR POSSÍVEL DIVULGAR ESSES ESTUDOS, NO EXTRATO DAS PARTES QUE NÃO CONTIVEREM INFORMAÇÕES SIGILOSAS (Art. 42, II, D1525/22)

DA FUNDAMENTAÇÃO/JUSTIFICATIVA

A presente justificativa tem por finalidade expor os fundamentos técnicos e legais que amparam a necessidade de locação de espaço temporário destinado à continuidade das atividades da unidade administrativa do DETRAN, em razão da execução de obras de reforma.

As atividades desenvolvidas pela unidade administrativa do DETRAN, 42ª. CIRETRAN em Comodoro – MT, são essenciais para a gestão documental, atendimento ao cidadão e suporte aos serviços de trânsito. A interrupção dessas funções acarretaria prejuízos significativos à coletividade, com reflexos diretos na regularidade dos processos administrativos e na eficiência da gestão pública.

Assim, a locação de espaço provisório é medida indispensável para assegurar a continuidade dos serviços, em conformidade com os princípios da eficiência, da continuidade e da supremacia do interesse público.



A manutenção do atendimento e das rotinas administrativas no mesmo espaço físico durante a reforma é inviável por razões de segurança. A presença simultânea de servidores, usuários e trabalhadores da obra acarretaria riscos de acidentes e prejuízos à salubridade do ambiente.

A disponibilização de imóvel temporário garante a integridade física dos envolvidos e assegura condições adequadas de trabalho e atendimento, preservando a qualidade e a regularidade do serviço público.

A execução de obras de construção e reforma deve observar a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e as Normas Regulamentadoras (NRs) expedidas pelo Ministério do Trabalho.

Destaca-se, em especial, a NR 18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, seu propósito central é garantir um ambiente de trabalho seguro e saudável na indústria da construção, setor que historicamente apresenta altos índices de acidentes e riscos ocupacionais, a mesma dispõe:

Item 18.1.3: É vedado o ingresso ou a permanência de trabalhadores no canteiro de obras, sem que estejam assegurados pelas medidas previstas nesta NR e compatíveis com a fase da obra.

Esse dispositivo torna expressamente vedada a permanência de pessoas estranhas à execução da obra nas áreas de risco, reforçando a necessidade de realocação temporária das atividades administrativas.

O DETRAN, na condição de responsável pela unidade, deve adotar todas as medidas necessárias para garantir o cumprimento das normas de segurança do trabalho, prevenindo acidentes e protegendo a saúde dos servidores e usuários

A eventual manutenção das atividades administrativas no mesmo espaço da obra configuraria descumprimento das obrigações legais e poderia ensejar responsabilização civil, trabalhista e administrativa ao órgão.

Diante do exposto, a locação temporária de imóvel é medida técnica, legal e administrativa adequada, que garante:

- A continuidade de serviço público essencial;
- A preservação da segurança de servidores e usuários;
- A observância às normas regulamentadoras vigentes;
- A conformidade aos princípios da legalidade, eficiência e supremacia do interesse público.

Assim, resta plenamente justificada a contratação de espaço provisório para funcionamento das atividades da unidade administrativa durante o período de reforma da descentralizada.

DO PROCEDIMENTO

2.1. O processo será instruído por inexigibilidade de licitação, nos termos do [art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021](#), e do [Decreto Estadual nº 1.525/2022](#).

DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E DA ANÁLISE DE RISCO

2.2. Ambos estão juntados ao processo desta contratação.

DO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.3. A demanda está prevista no plano de contratação anual de 2025.



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (Art. 42, III, D1525/22)

Com esta contratação, busca-se alcançar os seguintes objetivos estratégicos da Administração Pública:

Facilidade de acesso e atendimento ao cidadão: selecionar um imóvel situado em local de fácil acesso, com vias pavimentadas, garantindo maior comodidade tanto aos usuários dos serviços quanto aos servidores que atuam na unidade;

Conformidade com normas legais, técnicas e de segurança: garantir que o imóvel atenda às exigências das normas de segurança contra incêndio (Corpo de Bombeiros), de acessibilidade (NBR 9050) e de saúde e higiene, preservando o bem-estar dos servidores e dos cidadãos atendidos;

Continuidade e regularidade do serviço público: evitar descontinuidade nas atividades durante o período de reforma da unidade, assegurando a manutenção do atendimento e das vistorias, em consonância com os princípios da eficiência, continuidade e supremacia do interesse público previstos no art. 37 da Constituição Federal;

Viabilidade econômica e racionalidade administrativa: buscar condições locatícias equilibradas e compatíveis com os valores de mercado, considerando a economicidade e a proporcionalidade entre custo e benefício, garantindo o uso responsável dos recursos públicos;

Rapidez na implementação e transitoriedade da medida: optar pela locação temporária de imóvel como solução célere e menos onerosa, diante da inviabilidade de suspensão dos atendimentos e do tempo necessário à conclusão da reforma, assegurando a prestação ininterrupta dos serviços essenciais;

Apoio à eficiência organizacional: proporcionar ambiente que favoreça o desempenho das equipes, com layout adequado às atividades administrativas, espaço de espera para o público e estrutura que permita melhor fluxo operacional e atendimento humanizado.

Diante do exposto, a locação temporária de imóvel apresenta-se como a solução mais adequada, eficiente e juridicamente amparada, garantindo a continuidade dos serviços de vistoria veicular durante a execução das obras de reforma da unidade. A medida observa os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, além de reforçar o compromisso da Administração com a qualidade do serviço prestado e a boa gestão dos recursos financeiros e patrimoniais do Estado.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 42, IV, D1525/22)

- 4.1. Por meio desta contratação pretendemos resguardar a segurança de quem frequenta o interior da unidade, visto que pretende-se reformar a estrutura da 42ª CIRETRAN de COMODORO/MT.
- 4.2. Outro objetivo é atender integralmente às demandas da região em destaque, e, sem dúvidas, proporcionar um ambiente com estrutura adequada aos servidores e usuários deste Departamento Estadual de Trânsito.
- 4.3. Levou-se em consideração facilitar o deslocamento dos usuários, bem como aproximá-los dos serviços ofertados.
- 4.4. O espaço físico (conforme consta no relatório técnico anexo ao registro) foi levado em consideração na escolha da instalação pretendida, por ser ampla, bem como a localização do imóvel para facilitar a logística operacional gerenciada.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO, QUE CONSISTE NA DEFINIÇÃO DE COMO O CONTRATO DEVERÁ PRODUZIR OS RESULTADOS PRETENDIDOS DESDE O SEU INÍCIO ATÉ O SEU ENCERRAMENTO (Art. 42, V, D1525/22)



5.1. O presente Termo de Contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, observado, obrigatoriamente, a motivação, está formalmente juntada aos autos do processo, e assegurados o contraditório e ampla defesa, nos termos do caput do citado artigo.

5.2. A CONTRATADA terá direito à extinção do contrato no caso da incidência de quaisquer das hipóteses elencadas no art. 137, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, observada as ressalvas contidas no § 3º do mesmo artigo.

5.3. A extinção do contrato poderá ser operada por um dos meios descritos nos incisos do art. 138 da Lei nº 14.133/2021, observadas as formalidades exigidas, no caso de extinção por ato unilateral da Administração ou extinção consensual, constantes no § 1º do mesmo artigo.

5.4. No caso de a extinção decorrer de culpa exclusiva da Administração, a CONTRATADA será ressarcida pelos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido e terá direito a:

5.4.1. Devolução da garantia.

5.4.2. Pagamentos devidos pela execução do contrato até a data de extinção.

5.4.3. Pagamento do custo da desmobilização.

5.5. A extinção determinada por ato unilateral da Administração poderá acarretar, sem prejuízo das sanções previstas neste instrumento e na Lei nº 14.133/2021, as seguintes consequências:

5.5.1. Assunção imediata do objeto do contrato, no estado e local em que se encontrar, por ato próprio da Administração.

5.5.2. Ocupação e utilização do local, das instalações, dos equipamentos, do material e do pessoal empregados na execução do contrato e necessários à sua continuidade.

5.5.3. Execução da garantia contratual para:

5.5.4. Ressarcimento da Administração Pública por prejuízos decorrentes da não execução.

5.5.5. Pagamento de verbas trabalhistas, fundiárias e previdenciárias, quando cabível.

5.5.6. Pagamento das multas devidas à Administração Pública.

5.5.7. Exigência da assunção da execução e da conclusão do objeto do contrato pela seguradora, quando cabível.

5.5.8. Retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados à Administração Pública e das multas aplicadas.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO, QUE DESCREVE COMO A EXECUÇÃO DO OBJETO SERÁ ACOMPANHADA E FISCALIZADA PELO ÓRGÃO OU ENTIDADE (Art. 42, VI, D1525/22)

6.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da CONTRATANTE, especialmente designados, na forma dos arts. 117 e 140, ambos da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Demais obrigações vide a Portaria nº 193/2024/GP/DETRAN/MT ou outra que venha a alterá-la ou substituí-la.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO (Art. 42, VII, D1525/22)

7.1. O objeto será medido de **forma mensal** através de relatório da fiscalização atestando a utilização do imóvel.

7.2. O pagamento será realizado a partir do atesto pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em conta corrente do LOCADOR e estabelecido no tópico [13](#).

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO CONTRATADO (Art. 42, VIII, D1525/22)

8.1. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente ([Art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021](#)):



8.1.1. Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados.

8.1.2. Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários.

8.1.3. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta.

8.1.4. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação.

8.1.5. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da [Lei Federal nº 6.404/1976](#), concorrendo entre si.

8.1.6. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

8.2. 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; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

8.3. 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; IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; VI - razão da escolha do contratado; VII - justificativa de preço; VIII - autorização da autoridade competente.

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

8.4.1. 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.

8.4.2. Cédula de identidade ou outro documento de identificação com foto do representante da empresa licitante e do procurador, se houver.

8.4.3. Procuração válida, se for o caso.

8.4.4. Na contratação de pessoa física não se aplica o disposto no item [8.4.1](#).

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

8.5.1. [Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ](#).

8.5.2. [Certidão de regularidade fiscal perante a União, inclusive quanto a débitos inscritos em dívida ativa](#).

8.5.3. [Certidão de regularidade fiscal perante o Estado de Mato Grosso](#) e perante o Estado de



domicílio ou sede do licitante, inclusive quanto a débitos inscritos em dívida ativa.

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

8.5.5. [Certidão de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, dispensada para pessoas físicas.](#)

8.5.6. [Certidão de regularidade de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho.](#)

8.6. 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:

8.6.1. [Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS da Controladoria Geral da União - CGU.](#)

8.6.2. [Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso - TCE.](#)

8.6.3. [Cadastro Geral de Fornecedores do Estado de Mato Grosso, gerenciado pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - SEPLAG.](#)

8.6.4. [Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria Geral do Estado de Mato Grosso - CGE/MT.](#)

8.7. O proponente deverá apresentar também:

8.7.1. Proposta e Documentação relativa ao imóvel comprovando a propriedade ou direito real de uso.

8.7.2. Declaração para todos os efeitos legais, que atende plenamente os requisitos de habilitação exigidos no processo licitatório ou contratação direta, sob pena das sanções cabíveis.

8.7.3. Declaração que não possui em seu quadro de pessoal e societário servidor público do Poder Executivo Estadual nas funções de gerência ou administração, conforme o [art. 144, inciso X da Lei Complementar Estadual nº 04/1990](#), ou servidor do órgão ou entidade LOCATÁRIA em qualquer função, nos termos do [art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021](#).

8.7.4. Declaração que não há sanções vigentes que legalmente o proíbam de licitar e/ou contratar com o órgão ou entidade LOCATÁRIA.

8.7.5. Declaração do pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, constantes do procedimento.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, COM OS PARÂMETROS UTILIZADOS PARA A OBTENÇÃO DOS PREÇOS E PARA OS RESPECTIVOS CÁLCULOS, QUE DEVEM CONSTAR DE DOCUMENTO SEPARADO E CLASSIFICADO (Art. 42, IX, D1525/22)

9.1. Descrição técnica dos objetos oriundos desta demanda, bem como os quantitativos e valores estimados.

LOTE/ITEM	CÓDIGO SIAG/TCE	UN.	QTD MESES	DESCRIÇÃO DO OBJETO	V. MENSAL	SUBTOTAL
01/01	1076140	UN	12	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL CONFORME PLANO DE TRABALHO.	R\$3.500,00	R\$42.000,00
TOTAL DA CONTRATAÇÃO R\$42.000,00 (Quarenta e dois mil reais).						

9.2. Nos termos do [Decreto Estadual nº 1.525/2022 \(Art. 63\)](#), o preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por avaliação oficial, através de corpo técnico



qualificado e desde que autorizados em ato normativo específico, dispensada a pesquisa de preços de mercado de outros imóveis, conforme [§3º do art. 36 da Lei Estadual nº 11.109/2020](#).

9.2.1. 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 Estado.

9.3. Ainda nos termos do art. 65 do Decreto Estadual nº 1.525/2022, na locação de imóveis, para fins de demonstração da vantajosidade da contratação, a Administração deverá considerar, além do preço estimado do bem, o seu estado de conservação, e os custos de adaptações, bem como, quando imprescindíveis para a necessidade de sua utilização, deverá observar o prazo de amortização dos investimentos.

9.4. O valor de referência do imóvel foi obtido através de Laudo de Avaliação nº 030/2025, COEng emitido pelo Servidor, Matheus Vinícius Volpato.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (Art. 42, X, D1525/22)

10.1. Dotação orçamentária abaixo destacada:

Programa:	036	Projeto/Atividade (Ação):	2005
Subação:	02	Etapa:	1
Natureza da Despesa:	3390-3600	Fonte:	15010000

11. INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO (Art. 42, XI, D1525/22)

11.1. O imóvel está localizado à Rua Ceará, nº 92 – Bairro: Jardim Mato Grosso, CEP. 78310-000, Comodoro/ MT, nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: 13°39'22.95"S e Longitude: 59° 46'57.50"W.

11.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves.

12. ESPECIFICAÇÃO DA GARANTIA EXIGIDA E DAS CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO (Art. 42, XII, D1525/22)

12.1. Fica dispensada a prestação de garantia para execução da contratação, conforme faculta o [art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021](#).

13. FORMAS, CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO, BEM COMO O CRITÉRIO DE REAJUSTE (Art. 42, XIII, D1525/22)

13.1. O pagamento será efetuado pelo CONTRATANTE em favor da CONTRATADA, ou mediante ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente. A data será fixada de acordo com a legislação para pagamento vigente no âmbito do Estado de Mato Grosso.

13.2. Deverá constar, no corpo da Nota Fiscal emitida pela CONTRATADA, o número do contrato e o nº da nota de empenho.

13.3. O pagamento será efetuado à CONTRATADA até o 30º (trigésimo) dia da apresentação da Nota Fiscal/Fatura, devidamente atestada pelo Fiscal de Contrato.

13.4. A liberação do pagamento ficará condicionada a apresentação dos seguintes documentos.

13.4.1. Prova de regularidade junto à Fazenda Estadual, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda da sede ou domicílio do credor.

13.4.2. Prova de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS) e ao Fundo de Garantia por



Tempo de Serviço (FGTS).

13.4.3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

13.5. O CONTRATANTE não efetuará pagamento de título descontado ou por meio de cobrança em banco, bem como, os que foram negociados com terceiros por intermédio da operação de factoring.

13.6. Todo e qualquer pagamento será efetuado diretamente à CONTRATADA, na forma estabelecida nos Subitens anteriores, eximindo-se a terceiros, por títulos colocados em cobrança, descontos, ficando estabelecido que, em hipótese alguma, aceitará tais títulos, os quais serão devolvidos INCONTINENTI, a pessoa jurídica que os houver apresentado.

13.7. Os pagamentos não realizados dentro do prazo, motivados pela CONTRATADA, não são geradores de direito a reajustamento de preços.

13.8. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência.

14. PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO E DO CONTRATANTE, INCLUSIVE COM A EVENTUAL PREVISÃO DA EXECUÇÃO DE LOGÍSTICA REVERSA PELO CONTRATADO, SE FOR O CASO (Art. 42, XIV, D1525/22)

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

14.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato.

14.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

14.3. Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes.

14.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização.

14.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.

14.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

14.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

14.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

14.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

14.10. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

14.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.

14.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

14.12.1. Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio.

14.12.2. Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum.

14.12.3. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum.

14.12.4. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos,



mecânicos e de segurança, de uso comum.

14.12.5. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer.

14.12.6. Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas.

14.12.7. Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum.

14.12.8. Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

14.12.9. Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

14.13. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto.

14.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991).

14.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

14.16. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.

14.17. 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, para fins de avaliação por parte da Administração.

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

14.19. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

14.20. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

14.21. Realizar, junto com a LOCATÁRIA, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes.

14.22. Responder pelos danos ao patrimônio da LOCATÁRIA decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.

14.23. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação.

14.24. Fornecer para a LOCATÁRIA o recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica

14.25. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

14.26. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

14.26.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel.

14.26.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.

14.26.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

14.26.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.

14.26.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer.

14.26.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

14.26.7. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

14.27. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes).



- 14.28. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.
- 14.29. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.
- 14.30. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso.
- 14.31. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 14.32. Cumprir todas as leis e posturas federais, estaduais e municipais pertinentes e responsabilizar-se por todos os prejuízos decorrentes de infrações a que houver dado causa.
- 14.33. Assumir, com exclusividade, todos os impostos e taxas que forem devidos em decorrência do objeto da contratação e quaisquer outras despesas que se fizerem necessárias ao cumprimento do objeto pactuado, inclusive quanto ao transporte, carga e descarga, despesas com pessoas e apresentar os respectivos comprovantes quanto solicitado pela LOCATÁRIA.
- 14.34. Manter, durante toda a execução do contrato, as condições exigidas para a habilitação e qualificação, devendo comunicar à CONTRATANTE a superveniência de fato impeditivo da manutenção dessas condições; (observação: o art. 92, inc. XVI, da Lei nº 14.133/2021 fala que, na contratação direta, o contratado deve manter a qualificação, sendo reservada a “habilitação” para as contratações decorrentes de licitação).
- 14.35. Comunicar imediatamente a LOCATÁRIA qualquer alteração ocorrida no endereço de recebimento de correspondência; conta bancária ou documentos relativos à sua qualificação.

15. SANÇÕES POR DESCUMPRIMENTOS DAS OBRIGAÇÕES PACTUADAS, INCLUSIVE AS OBRIGAÇÕES PRÉVIAS AO CONTRATO (Art. 42, XV, D1525/22)

15.1. A CONTRATADA se descumprir quaisquer das condições deste instrumento ficará sujeita às penalidades previstas no artigo 156 da lei nº 14.133/2021, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

15.2. Pela inexecução parcial ou total das condições estabelecidas no contrato, poderão ser aplicadas também, garantida a prévia defesa, as seguintes sanções:

15.2.1. Advertência, nos casos de inexecução parcial do contrato, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

15.2.2. Impedimento de licitar e contratar com a Administração.

15.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que será promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

15.3. A CONTRATADA que dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; der causa à inexecução total do contrato; deixar de entregar a documentação exigida para o certame; não mantiver a proposta; não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta; ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado, garantido o direito prévio da citação e da ampla defesa, ficará impedida de licitar e contratar com a Administração pelo prazo de até três anos ou enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição.

15.3.1. A sanção prevista no item 11.3.V, de declaração de inidoneidade, será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º do dispositivo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.



15.4. A multa, eventualmente imposta à CONTRATADA, será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus, acrescida de juros moratórios de [...] ao mês. Caso a CONTRATADA não tenha nenhum valor a receber do CONTRATANTE, ser-lhe-á concedido o prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da intimação, para efetuar o pagamento da multa. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento, seus dados serão encaminhados ao órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa do estado, podendo, ainda, o CONTRATANTE proceder à cobrança judicial da multa.

15.5. As penalidades aplicadas só poderão ser relevadas na hipótese de caso fortuito ou força maior, devidamente justificada e comprovada, a juízo da CONTRATANTE.

15.6. As sanções previstas poderão ser aplicadas, facultada a defesa prévia da CONTRATADA, no respectivo processo, no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar de sua intimação, observados os termos do artigo 157 ou do artigo 158 da Lei 14.133/2021, a depender do caso.

15.7. No caso de aplicação de penalidades, a CONTRATANTE deve informar a Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento – SEPLAG/MT, para providências quanto ao registro no Cadastro Geral de Fornecedores do Estado.

15.8. As penalidades previstas acima têm caráter de sanção administrativa, consequentemente:

15.8.1. A sua aplicação não exime a empresa da reparação das eventuais perdas e danos que seu ato venha acarretar à CONTRATANTE.

15.8.2. Não exclui a responsabilização judicial por atos ilícitos.

15.8.3. As penalidades são independentes e a aplicação de uma não exclui as demais, quando cabíveis.

16. DA CLÁUSULA ANTICORRUPÇÃO

16.1. Para a execução deste ajuste, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

17. DOS CASOS OMISSOS

17.1. Na contratação, caso ocorra qualquer omissão nas cláusulas pactuadas neste ajuste, os impasses deverão ser dirimidos conforme o caso e de acordo com a [Lei Federal nº 14.133/2021](#), [Lei Federal nº 6.404/1976](#) e suas alterações, [Decreto Estadual nº 522/2016](#) e do [Decreto Estadual nº 1.525/2022](#) e suas alterações, supletivamente as disposições contidas na [Lei Federal nº 8.078/1990](#) - Código de Defesa do Consumidor, e demais normas aplicáveis e subsidiariamente as normas e Princípios Gerais dos Contratos.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. A CONTRATADA obriga-se a cumprir fielmente as cláusulas ora avençadas e manter-se em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de Habilitação e qualificação exigidas para a contratação direta por inexigibilidade de baixo valor, bem como as normas previstas na Lei nº 14.133/2021 e legislação complementar, durante a vigência deste instrumento.

18.2. A CONTRATADA é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e ou documentos apresentados enquanto vigorar este Contrato.

18.3. No tocante a recursos, representações e pedidos de reconsideração, deverá ser observado o disposto no [art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021](#).

18.4. Qualquer comunicação pertinente ao contrato, a ser realizada entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, inclusive para manifestar-se, oferecer defesa ou receber ciência de decisões sancionatórias ou sobre rescisão contratual, deve ocorrer por escrito, preferencialmente por meio eletrônico, admitida a



comunicação por aplicativo de mensagens instantâneas, se devidamente comprovado o recebimento pelo particular.

18.5. Ficam as partes autorizadas, desde que consensual, a adoção dos meios alternativos de resolução de controvérsias, com a possibilidade de prévia submissão do conflito à Câmara de Resolução de Conflitos Contratuais da Procuradoria do Estado.

18.6. As partes CONTRATANTES elegem o foro de Cuiabá/MT como competente para dirimir quaisquer questões oriundas da contratação, inclusive os casos omissos que não puderem ser resolvidos pela via administrativa, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

19. DA LEGISLAÇÃO

19.1. [Lei Federal nº 14.133/2021](#) - Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

19.2. [Decreto Estadual nº 1.525/2022](#) - Regulamenta a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública estadual direta, autárquica e fundacional do Estado de Mato Grosso.

19.3. [Decreto Estadual nº 522/2016](#) - Regulamenta, no âmbito do Poder Executivo, a aplicação da Lei Federal nº 12.846/2013 e demais medidas de responsabilização de pessoas jurídicas, pela prática de atos lesivos contra a Administração Pública Estadual Direta e Indireta, e dá outras providências.

19.4. [Lei Estadual nº 7.692/2002](#) - Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Estadual.

19.5. [Lei Federal nº 8.245/1991](#) - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

19.6. Demais normas aplicadas ao caso.

20. DOS RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

Fiscal Titular: Barbara Carla Custodio Silva Matrícula: 228086	Fiscal Substituto: Ediecon Santos de Jesus Matrícula: 296352
Gestor Titular: Veneranda Acosta Fernandes Matrícula: 111091	Gestor Substituto: Maria Luana Lunardi de Almeida Matrícula: 327767

21. DATA DE FINALIZAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Cuiabá/MT, 05 de novembro de 2025.

22. DO RESPONSÁVEL PELA DEMANDA E PELO TERMO DE REFERÊNCIA

22.1. Atesto para os devidos fins que o Termo de Referência foi elaborado observando as normas pertinentes, sendo definido o objeto de forma precisa, suficiente e clara, sem especificações que vedem ou limitem o caráter competitivo, com previsão na LOA e PPA para fazer frente às despesas.

Responsável pela demanda e TR: PAULO DE BRITO FERREIRA
Matrícula: 104084

23. DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO SISTÊMICA

23.1. Atesto para os devidos fins que dispomos de capacidade orçamentária e financeira para fazer frente às despesas desta contratação.

Diretor de Administração Sistêmica: PAULO HENRIQUE LIMA MARQUES
Matrícula: 127001

24. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À INSTRUÇÃO



- 24.1. Estudo Técnico Preliminar e Gestão de Risco.
- 24.2. Pareceres Técnicos.
- 24.3. Laudo de Avaliação e Declarações do LOCATÁRIO conforme item [8.2](#).
- 24.4. Documentos comprobatórios de habilitação [8.4](#) e [8.5](#).
- 24.5. Inexistência de sanções vigentes e impeditivas de contratar [8.6](#).
- 24.6. Proposta, Declarações e Documentações do LOCADOR conforme item [8.7](#).

25. DO ENCAMINHAMENTO À AUTORIDADE COMPETENTE

- 25.1. Finalizado a presente peça técnica, em disposições com as normas vigentes, submete-se à apreciação da Autoridade Competente para sua deliberação.

