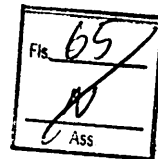




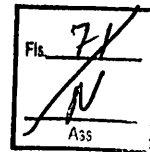
**VÁRZEA
GRANDE**

SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer



TERMO DE REFERENCIA Nº 20/2025/SMECEL

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

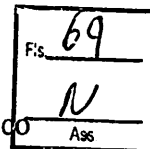


1. SECRETARIA: EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE E LAZER

1.1 SECRETÁRIO: IGOR DA CUNHA GOMES DA SILVA

2. SOLICITAÇÃO DE DEMANDA DATA: 15/07/2025.

3. ESTUDO TÉCNICO: 08/2025



Para a presente contratação foi previamente elaborado o estudo técnico 08/2025/SMECEL, que se encontra juntado aos autos.

4. OBJETO ESPECÍFICO:

LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA RUA TENENTE HORTA, QUADRA 45, LOTE 20, BAIRRO JARDIM MARAJOARA, VÁRZEA GRANDE - MT, COM DESTINO PARA PROMOÇÃO DE EVENTOS/FORMAÇÃO PROMOVIDOS PELA SMECEL, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ESPORTE E LAZER DE VÁRZEA GRANDE.

4.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL URBANO:

LOCALIZADO NA RUA TENENTE HORTA, QUADRA 45, LOTE 20, BAIRRO JARDIM MARAJOARA, VÁRZEA GRANDE - MT, contando com área de terreno 1.880,00 m², que apresenta a seguinte estrutura:

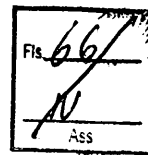
- 01 Salão amplo com palco;
- 02 Vestiários localizados nas laterais dos palcos;
- Banheiros masculino e feminino;
- Sala de depósito
- 01 Cozinha com acesso integrado a varanda coberta
- 03 salas externas
- 01 Copa

4.2 CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA:

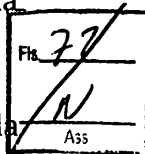
O local oferece infraestrutura pública ofertada pelo município tais como: Energia Elétrica; Rede Telefônica; Coleta de Lixo; Pavimentação Asfáltica; Sarjetas; Meio Fio; Transporte Público e Iluminação Pública.

5. JUSTIFICATIVAS:

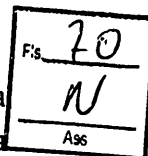




Trata-se de processo administrativo de Inexigibilidade de Licitação que visa à locação de imóvel urbano para acomodar o Centro de Eventos/Formação promovidos pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer (SMECEL).



A presente contratação justifica-se pela necessidade de assegurar a adequada capacidade estrutural e operacional da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer (SMECEL), visto que a pasta não dispõe de prédio próprio para esta finalidade.



Neste contexto, a locação do imóvel atual é indispensável para garantir a continuidade e a eficiência dos serviços prestados. Este espaço possui uma estrutura ampla e adequada, que é fundamental para a logística de distribuição de alimentos e materiais pedagógicos destinados às unidades escolares.

O imóvel em questão já integra as operações da SMECEL desde o ano de 2018, pelo contrato 114/2018. Ele possui características singulares de localização e estrutura física que atendem de forma exclusiva às necessidades da Administração, sendo especificamente adequado para eventos e formação promovidos pela SMECEL.

O imóvel pretendido encontra-se estrategicamente localizado em área de fácil acesso, próxima a bairros populares. Essa localização facilita a mobilidade dos servidores via transporte público.

A especificidade desta contratação direta encontra respaldo legal no Capítulo XIV – Locações Imobiliárias (em especial nos arts. 202 e 205 do Decreto Municipal nº 81/2023), e no art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021. Tais dispositivos legais preveem a possibilidade de contratação por Inexigibilidade quando as características de localização e adequação do imóvel atendem de forma exclusiva às necessidades da Administração Pública.

A especificidade da contratação encontra respaldo no Capítulo XIV – Locações Imobiliárias, em especial nos arts. 202 e 205 do Decreto Municipal nº 81/2023, bem como no art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, os quais dispõem sobre a possibilidade de contratação direta na hipótese de locação de imóveis cujas características de localização e adequação atendam de forma exclusiva às necessidades da Administração Pública.

Justificativa da Singularidade do Objeto:

A presente contratação refere-se à **manutenção da locação: DO IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA RUA TENENTE HORTA, QUADRA 45, LOTE 20, BAIRRO JARDIM MARAJOARA, VÁRZEA GRANDE - MT, COM DESTINO PARA PROMOÇÃO DE EVENTOS/FORMAÇÃO PROMOVIDOS PELA SMECEL, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ESPORTE E LAZER DE VÁRZEA GRANDE.**



O imóvel possui características singulares de localização e estrutura física que atendem de forma exclusiva às necessidades da Administração. Sua estrutura é especificamente adequada para eventos e formação promovidos pela SMECEL.

- 01 Salão amplo com palco;
- 02 Vestiários localizados nas laterais dos palcos;
- Banheiros masculino e feminino;
- Sala de depósito
- 01 Cozinha com acesso integrado a varanda coberta
- 03 salas externas
- 01 Copa

Assim, verifica-se a inexistência de outro imóvel disponível que reúna simultaneamente tais características, configurando a singularidade do objeto e a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021 e dos arts. 202 e 205 do Decreto Municipal nº 81/2023.

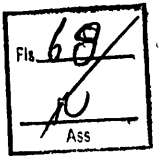
Justificativa do Preço:

Para fins de comprovação da vantajosidade da contratação, foi realizada pesquisa de mercado envolvendo imóveis disponíveis para locação em regiões compatíveis com a necessidade da Administração. Todavia, não foram identificados imóveis que apresentassem similaridade suficiente quanto ao valor, à metragem e à estrutura física, conforme igualmente consignado no laudo técnico emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Tal circunstância evidencia a singularidade do imóvel pretendido, reforçando a justificativa para a presente contratação.

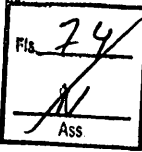
Verificou-se que o valor proposto se encontra em consonância com os preços praticados no mercado imobiliário local, considerando-se a metragem, a estrutura e as características específicas do imóvel. Dessa forma, resta assegurada a razoabilidade e a economicidade da contratação, em atendimento ao disposto no art. 72, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A proposta inicial apresentada pelos locadores para o valor mensal da locação foi de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais). Entretanto, constatou-se divergência em relação ao valor apurado no laudo de avaliação elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que estimou o valor locatício mensal do imóvel em R\$ 13.902,51 (treze mil, novecentos e dois reais e cinquenta e um centavos).

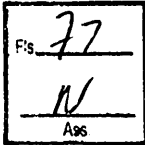
Diante dessa discrepância e da necessidade de se estabelecer um valor compatível com as condições reais do bem, foram realizadas tratativas entre as partes. Ao final das negociações, restou pactuado o valor mensal de R\$ 13.902,51 (treze mil, novecentos e dois reais e cinquenta e um centavos), considerado o montante mais adequado às benfeitorias existentes e à realidade do imóvel.



Registra-se que não foi possível a utilização das fontes referenciais prioritárias previstas nos arts. 27 a 32 e 52 do Decreto Municipal nº 81/2023, uma vez que se trata de imóvel com características singulares quanto à metragem e à estrutura. Embora tenham sido realizadas consultas ao Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), os contratos localizados referiam-se a objetos com finalidades distintas, não apresentando compatibilidade suficiente para fins de comparação de preços.



Assim, a singularidade do objeto e suas características específicas reforçam a motivação para a adoção da inexigibilidade de licitação.



Justificativa da Escolha do Fornecedor:

Nome: HERMES GONÇALO FERREIRA JUNIOR, CPF 008.963.671-69.

Residente Endereço: Rua Nossa Senhora do Carmo, 26, Várzea Grande/MT.

O fornecedor do imóvel é o proprietário legítimo, devidamente comprovado mediante matrícula atualizada do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o que garante a regularidade da titularidade e a capacidade para celebrar o contrato de locação. Ademais, considerando que se trata de bem imóvel com características específicas e localização estratégica, não há possibilidade de substituição do locador por outro fornecedor, evidenciando a inviabilidade de competição.

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.

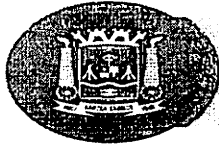
Verifica-se ainda, que há certificação por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido, assinada pela Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e Habitação, órgão público municipal responsável.

6. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, REAJUSTE E VIGÊNCIA:

- Valor mensal: R\$ 13.902,51 (Treze mil, novecentos e dois reais e cinquenta e um centavos).
- Valor anual estimado: R\$ 166.830,12 (Cento e sessenta e seis mil, oitocentos e trinta e doze).
- Valor estimado dos 3 anos: R\$ 500.490,36 (Quinhentos mil, quatrocentos e noventa reais e trinta e seis centavos).

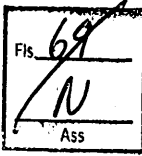
6.1 DO REEQUILÍBRIO OU REAJUSTE:



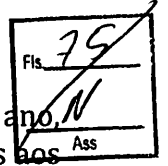


VÁRZEA
GRANDE

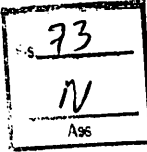
SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer



I REAJUSTE DO VALOR LOCATÍCIO:



1. O valor do aluguel poderá ser reajustado em periodicidade nunca inferior a um ano, devendo o instrumento contratual estabelecer a data e as condições aplicáveis aos reajustes.
2. O reajuste do valor locatício mensal será permitido em contratos com vigência igual ou superior a doze meses, mediante aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) ou do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou outro que venha a substituí-los, divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).
3. Deverá ser observado o intervalo mínimo de um ano, contado da data de assinatura do contrato (para o primeiro reajuste) ou da data do último reajuste (para os demais), conforme disposto no art. 132, III, do Decreto Municipal nº 81/2023.
4. O reajuste solicitado pelo LOCADOR será formalizado mediante apostilamento, salvo quando ocorrer simultaneamente à celebração de Termo Aditivo para prorrogação da vigência ou alteração contratual.
5. Os pedidos de reajuste somente produzirão efeitos retroativos à data em que se tornou possível realizá-los quando forem protocolados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do marco temporal previsto para o reajuste.
6. A prorrogação do contrato sem requerimento expresso de aplicação dos reajustes implica renúncia aos direitos decorrentes dos interstícios já transcorridos, conforme estabelece o art. 134 do Decreto Municipal nº 81/2023.



II – REEQUILÍBRIO CONTRATUAL:

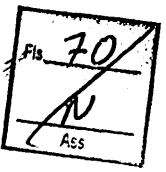
1. Os preços poderão ser revistos por meio do instituto do reequilíbrio econômico-financeiro, destinado a preservar a equação financeira do contrato quando afetada por fato extraordinário e imprevisível que altere significativamente as condições de mercado, podendo resultar na redução ou majoração dos preços inicialmente pactuados.
2. Não será concedido reequilíbrio em favor da parte que, conforme a matriz de risco contratual, seja expressamente responsável por suportar o evento que deu causa ao desequilíbrio.
3. O processo de reequilíbrio poderá ser instaurado de ofício ou mediante requerimento do contratado, devendo estar acompanhado da demonstração da ocorrência de álea extraordinária contemporânea ao pedido, bem como da comprovação da variação dos preços.
4. O prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro será de 30 (trinta) dias, admitida prorrogação.

6.2 VIGÊNCIA:

A futura contratação é de caráter contínuo, com a possibilidade de até 03 (TRÊS) anos, prorrogável sucessivamente, contados da data da assinatura do contrato conforme Art. 206 Dec 81/2023.

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública, a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura





de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do locatário.

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Secretaria solicitante, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido de renovação, em tempo hábil para a devida apreciação.

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá enviar comunicação escrita à locatária, com antecedência mínima de 30 (Trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E PDI:

PA	Elemento de Despesa	Fonte
2165	3.3.90.36	015001001

8. DAS OBRIGAÇÕES:

8.1. DO LOCATÁRIO

8.1.1. Obriga-se a devolver em idêntico estado de conservação e limpeza, tolerados as deteriorações decorrentes do uso normal, fazendo por sua conta, a reparação dos estragos a que der causa, sem direito a qualquer indenização ou desconto no aluguel devido, sendo que a substituição de qualquer peça só poderá ser feita por outra de igual qualidade.

8.1.2. Permitirá o LOCATÁRIO, que o LOCADOR, por si ou por pessoa credenciada, proceda à inspeção no imóvel, para certificação do cumprimento das obrigações aqui estipuladas.

8.1.3. Obriga-se a não sublocar ou ceder o imóvel no todo ou em parte, a outrem, nem transferir, sem expressa autorização da LOCADORA.

8.1.4. Zelar pela conservação do imóvel, de modo a mantê-lo em condições de absoluta limpeza e higiene, bem como conservar os seus acessórios e instalações em perfeito funcionamento, responsabilizando-se pela reparação imediata de qualquer dano que venha ocorrer.

8.1.5 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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



8.1.7 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.1.8 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;

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

8.1.10 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei n. 8.245, de 1991;

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

8.1.12 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**;

8.1.13 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 prevista no artigo 27 da Lei n. 8.245, de 1991.

8.1.14 Obriga-se o **LOCATÁRIO** a pagar a partir da data da ocupação do imóvel, as despesas que recaiam sobre os serviços de água e energia elétrica e telefone, enquanto vigorar o presente Termo de Locação.

8.1.15 Indenizar o **LOCADOR** para reforma dos eventuais danos causados ao imóvel, na entrega das chaves após o término da vigência do Contrato, mediante laudo técnico emitido por ambas as partes.

8.2 DO LOCADOR

8.2.1 Entregar o imóvel ao **LOCATÁRIO** em perfeito estado de conservação e uso, responsabilizando-se pela garantia da estrutura física do imóvel.

8.2.2 Caberá ao Locador indicar preposto que atuará como seu interlocutor, bem como indicar endereço eletrônico e contato telefônico por meio do qual as partes poderão se comunicar, além de enviar notificações e intimações.

8.2.3 Caberá ao LOCADOR, a obrigação de manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na contratação.

9. DOS DIREITOS E PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO:

9.1. Constituem direitos e prerrogativas do Locatário os previstos nos Art. 104 da Lei n. 14.133/21, no Decreto Municipal n. 81/2023, podendo ser rescindido a **QUALQUER TEMPO**, estando sujeito a notificação de rescisão, por descumprimento parcial ou total, das suas Cláusulas, nos casos e forma prevista nos artigos 137 a 139 da Lei 14.133/21

10. DO PAGAMENTO:

10.1. O pagamento do valor mensal do aluguel deverá ser pago até o décimo primeiro dia útil subsequente ao vencimento, mediante depósito em conta bancária determinada pelo LOCADOR, devendo indicar ao LOCATÁRIO, o número e nome do banco, agência e número da conta onde deverá ser feito o pagamento, via ordem bancária.

10.2. O pagamento somente será efetuado mediante a apresentação de certidão de regularidade fiscal perante o município de Várzea Grande na forma do art. 168 do Decreto 81/2023.

10.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO, nos termos do art. 164, §1º, §2º, §3º do Decreto Municipal n. 81/2023.

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

10.5. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

10.6. Escoado o prazo constante no item 6.2, fica o LOCATÁRIO constituída em mora, devendo o valor do aluguel mensal ser corrigido monetariamente até a data de seu efetivo pagamento, segundo os índices oficiais de remuneração básica e juros aplicados à caderneta de poupança.

10.7 Poderão ser retidos dos pagamentos devidos ao contratado, independentemente de sua concordância, quando configurada as hipóteses previstas no art. 167, I, II e III, do Decreto Municipal n. 81.2023.



10.8 O pagamento somente será efetuado mediante apresentação das seguintes Certidões: Certidão Referente a pendências tributárias controladas pela SEFAZ, Certidão Relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Relativa aos Tributos MUNICIPAIS.

10.9 O LOCADOR deverá manter durante toda a vigência contratual, a plena regularidade fiscal, exigida em Lei, e caso não apresente a efetiva documentação de regularidade fiscal necessária, dentro do prazo legal, o recebimento ficará prejudicado podendo ser suspenso ou interrompido, independentemente das penalidades legais aplicáveis ao fato, até que a CONTRATADA regularize a situação.

11. DA INDENIZAÇÃO E DO DIREITO DE RETENÇÃO

11.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei n. 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

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

11.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

12. DOS ENCARGOS

12.1. Obriga-se o LOCATÁRIO a pagar a partir da data da ocupação do imóvel, as despesas que recaiam sobre os serviços de água, energia elétrica e telefone, enquanto vigorar o presente Termo de Locação.

13. DA MULTA E DAS PENALIDADES

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

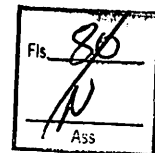
b) Multa:

I - Moratória de por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação.

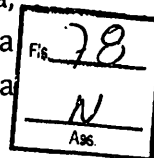
II - Compensatória de no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o LOCATÁRIO, pelo prazo de até dois anos;





d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;



13.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

13.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em virtude de atos ilícitos praticados.

13.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei n. 14.133, de 2021, no Decreto Municipal n. 81/2023 e subsidiariamente na Lei n. 9.784, de 1999.

13.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

13.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município de Várzea Grande, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

13.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

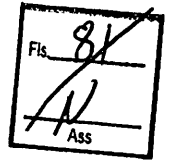
13.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

14. ADVERTÊNCIA

14.1 A aplicação da sanção administrativa de advertência pode ser efetuada nos seguintes casos:

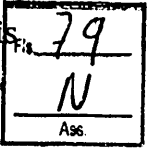
- a. Descumprimento das obrigações assumidas contratualmente ou na licitação, desde que não acarretem prejuízos para a CONTRATANTE, independentemente da aplicação de multa;
- b. Execução insatisfatória ou inexecução dos fornecimentos e/ ou serviços ora contratados, desde que a sua gravidade não recomende o enquadramento nos casos de





suspensão temporária ou inidoneidade;

c. Outras ocorrências que possam acarretar pequenos transtornos ao desenvolvimento dos serviços da CONTRATANTE, a seu critério, desde que não sejam passíveis de sanção mais grave;



14.2 Atraso na entrega do bem ou na prestação do serviço contratado, pelo prazo não superior a 05 (cinco) dias úteis.

15. PUBLICAÇÕES:

(X) Diário oficial eletrônico tribunal de contas estadual - DOE/TCE.

(X) Jornal oficial do município de Várzea Grande

(X) INTERNET - DIVULGAÇÃO NO PORTAL NACIONAL - O art. 94 da Nova Lei de Licitações e Contratos torna obrigatória a divulgação dos contratos e seus aditivos no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP.

16. FISCAL RESPONSÁVEL PELO TERMO DE CONTRATO:

16.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

16.2. O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

16.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

16.4. A Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer que designa neste ato, como fiscal a servidora Paula Valeria da Costa Alves, da SMECEL, matrícula 130632, e fiscal Suplente a servidora Almindo Pereira da Silva Filho da SMECEL, matrícula 2214.

16.5. A fiscalização inclui a verificação do cumprimento do contrato na sua totalidade, devendo o fiscal negar o recebimento dos serviços em desconformidade com o contrato.

16.6. Concluído o período de locação mensal a ser realizado o pedido de pagamento da contratada acompanhado do documento fiscal, caberá ao fiscal:





**VÁRZEA
GRANDE**

SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Fis.	82
Ass.	N

16.6.1. Atestar a boa execução do objeto e remetê-lo a pagamento, envidando esforços para o cumprimento dos prazos.

16.6.2. Indeferir o pedido de pagamento quando verificado que o objeto não foi adequadamente prestado, notificando a contratada dos vícios encontrados e abrindo procedimento de apuração de responsabilidade contratual se não regularizada a situação.

Fis.	80
Ass.	N

16.6.3. Atestar parcialmente o pedido de pagamento, indicando quais parcelas foram adequadamente executadas e estão aptas ao pagamento e quais possuem vício que deve ser reparado pelo contratado.

16.7. Cabe também ao fiscal verificar periodicamente a manutenção das condições de habilitação do contratado, em especial sobre a manutenção das condições de habilitação fiscal e trabalhista.

16.7.1. Verificada a perda das condições de habilitação, o fiscal deverá dar início a processo de apuração de responsabilidade por inexecução contratual.

16.8. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando à autoridade competente para as providências cabíveis.

16.9. Tomando ciência de qualquer irregularidade contratual, cabe ao fiscal verificar sua real ocorrência, juntando as provas necessárias e elaborando relatório dos fatos apurados na forma do art. 182, parágrafo único do Decreto Municipal 81/2023.

16.9.1. Caso a infração seja punível apenas com multa ou advertência, caberá ao fiscal dar início ao processo administrativo sancionatório simplificado do art. 183 do Decreto Municipal 81/2023.

16.9.2. Caso a infração seja punível com impedimento de licitar e contratar ou declaração de inidoneidade, caberá ao fiscal remeter os autos para a Administração local na forma do art. 185 do Decreto Municipal 81/2023.

17. HABILITAÇÃO:

17.1 As habilitações fiscal, social e trabalhista, jurídica serão aferidas mediante a verificação dos seguintes requisitos:

III - A regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do PROPRIETARIO E DO IMÓVEL, ou outra equivalente, na forma da lei;



- IV - A regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- V - A regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- VI - Certidão Negativa Correccional;
- VII - Certidão Negativa TCE/MT;
- VII - Cédula de identidade (RG ou outro documento oficial de identificação civil com foto) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- IX- Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca em que se encontra, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel.
- X - Certidão de Protesto.

18. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

18.1. Nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste instrumento, salvo procedendo à vistoria que apure estar à construção ameaçada de ruir ou trazer dano eminente aos transeuntes que utilizam o espaço ora locado.

18.2. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a LOCADORA desobrigada a todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO, tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que por ventura tiver direito.

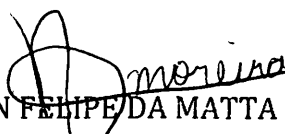
19. DO FORO

19.1. As partes contratantes elegem o foro de Várzea Grande-MT como competente para dirimir quaisquer questões oriundas desse instrumento, inclusive os casos omissos, que não puderem ser resolvidos pela via administrativa, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

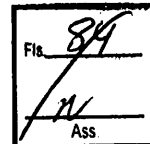
20. CONCLUSÃO:

Diante de todo o exposto, entende-se devidamente caracterizada a presente contratação, remetendo-se os autos ao órgão competente para análise e elaboração dos atos pertinentes ao procedimento licitatório.

Várzea Grande/MT, 05 de janeiro de 2026.

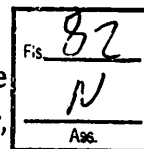

NATHAN FELIPE DA MATTA MOREIRA
Elaborador TR





ANÁLISE CRÍTICA DAS COTAÇÕES

Trata-se do Processo Administrativo nº 7696/2025, referente à Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel urbano do proprietário Hermes Gonçalo Ferreira Junior, referente a LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA RUA TENENTE HORTA, QUADRA 45, LOTE 20, BAIRRO JARDIM MARAJOARA, VÁRZEA GRANDE - MT, COM DESTINO PARA PROMOÇÃO DE EVENTOS/FORMAÇÃO PROMOVIDOS PELA SMECEL, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ESPORTE E LAZER DE VÁRZEA GRANDE.



Os autos vieram a esta Coordenadoria devidamente instruídos com: Estudo Técnico Preliminar (ETP); Cotações de mercado; Laudo de avaliação emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

O Decreto Municipal nº 81/2023, em seus arts. 27 a 32, define as fontes referenciais prioritárias para a estimativa do valor das contratações. Todavia, o mesmo diploma, em seu art. 204, parágrafo único, excepcional a obrigatoriedade de licitação prévia nos casos de locação de imóvel, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que reconhece a inviabilidade de competição nessas hipóteses específicas.

A avaliação técnica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano adotou como parâmetros:

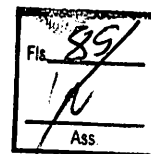
- O valor venal do terreno, extraído do Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI;
- O valor venal da construção, calculado com base na tabela do CUB/m² - SINDUSCON/MT;
- Análise das condições estruturais e de conservação do imóvel.

O laudo resultante fixou o valor de referência em R\$ 13.902,51 (treze mil, novecentos e dois reais e cinquenta e um centavos), considerado compatível com a metragem e infraestrutura disponibilizadas.



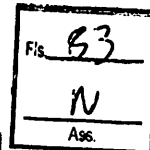
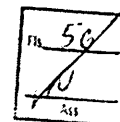


SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

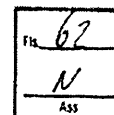


VÁRZEA GRANDE

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Regularização Fundiária
e Habitação



Valor atualizado para 2024 e 2025 = 114.910,29 (Cento em quatorze mil reais novecentos e dez reais e vinte e nove centavos)



05. METODOLOGIA DE CÁLCULO

O valor venal da construção se utilizado a tabela do CUB/m² - SINDUSCON/MT (referente a outubro/2025) que chega ao valor conforme cada benfeitoria, aplicando também a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke onde se considera a idade da construção e necessidades de reparos (Idade / Estado de conservação) que se verifica como REGULAR (Código C, na tabela de depreciação.

Se obtém o índice de 20,00% IDADE EM % DE VIDA, chegando assim à percentagem de depreciação, adotando 9,07 do valor do imóvel. Para o imóvel cadastrado no código 0000000105912

Benfeitoria	Área Const.	Cub/m ² - Sinduscon/MT		Valor da Construção
	m ²	mês/ano	R\$/m ²	Á x Cub R\$/m ²
B1	955,80m ²	Outubro /25	3.067,04	R\$ 2.931.476,83
TOTAL GERAL - VALOR CONSTRUÇÃO				R\$ 2.931.476,83

Sendo:

Valor da Construção = R\$ 2.931.476,83 em relação a área de 955,80m²
Valor Venal = 2.931.476,83 x 9,07 / 100 = R\$ 2.665.591,88

DEPRECIÇÃO - TABELA ROSS	
Idade real da construção	13
Idade % de vida útil	20%
Estado de Conservação	C
Resultado	9,07
Valor da construção x resultado	R\$ 2.665.591,88
Valor do terreno	R\$ 114.910,29
Soma de terreno e construção	2.780.502,17
	0,50%
Valor calculado para aluguel	R\$ 13.902,51

06. ESTIMATIVA FINAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 13.902,51 (treze mil novecentos e dois reais e cinquenta e um centavos)

Para o período de 11/2025 a 11/2026.

07. A presente avaliação foi executada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo da Prefeitura Municipal de Várzea Grande/MT.

Várzea Grande, 16 de dezembro de 2025.

Werika Gomes V. Souza

Werika Gomes V. Souza
Arquiteta e Urbanista
CAU – A2249340

Analista de Desenvolvimento Urbano

Carmen Laura Machado

Carmen Laura Machado
Arquiteta e Urbanista
CAU – A50977-9

Superintendente de Desenvolvimento

www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT



www.varzeagrande.mt.gov.br

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





SMECEL
Secretaria Municipal de
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Fis.	86
Ass.	N

Complementarmente, foi realizada pesquisa de mercado por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e consulta a contratos de natureza semelhante celebrados por outros entes públicos. Todavia, constatou-se que tais comparativos restaram limitados em razão das características singulares do imóvel e das variações regionais de preços, sendo adotado como parâmetro definitivo o laudo técnico oficial emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Fis.	84
Ass.	N

Ressaltamos que a utilização do laudo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano como referência decorre da inexistência de parcerias com o CRECI ou contratos com empresas de avaliação privada no momento.

Diante do exposto, conclui-se que o valor ofertado para a locação se encontra compatível com o mercado imobiliário local e atende aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis, restando demonstrada a vantajosidade e a adequação da contratação. Assim, os autos seguem encaminhados para análise superior e deliberação quanto à continuidade dos trâmites administrativos.

Várzea Grande/MT, 06 de janeiro de 2026


NATHAN FELIPE DA MATTA MOREIRA

Matrícula: 146377

