



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima

Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



TERMO DE REFERÊNCIA
LOCAÇÃO IMÓVEL PARA CONSELHO TUTELAR

Este Termo de Referência tem por finalidade apresentar os elementos técnicos e administrativos necessários para a contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Comodoro – MT, conforme dispõe a Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o art. 74, inciso V, a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990) e a legislação municipal aplicável.

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Unidade Requisitante: Secretaria de Assistência Social, Trabalho e Cidadania – SASTC.

Responsável: Creonice dos Santos.

INSTRUMENTO DE CONTRATAÇÃO: Procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento legal no inciso V do art. 74, da lei n. 14.133/2021.

Objeto: Contratação de locação de imóvel urbano para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania, visando ao funcionamento das instalações do **Conselho Tutelar** do Município de Comodoro/MT, localizado na Rua Ceará, nº 92N, Bairro Jardim Mato Grosso, CEP 78.310-000, edificado sobre o lote de terreno sob a Matrícula nº 11.446 (Setor 06, Quadra 139, Lote 005R, Unidade 730).

VALOR GLOBAL MÁXIMO ESTIMADO (12 meses): R\$ 39.600,00.

2. IDENTIFICAÇÃO DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Órgão – 08 Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania

Unidade – 01 – Gabinete Sec. de Assistência Social, Trabalho e Cidadania

Proj./Ativ. – 2.292 – Manutenção e encargos com o Conselho Tutelar

SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA FÍSICA - **3.3.90.36.00.00.00.1500 (1075)**

Centro de Custo: 299

Conforme QDD encaminhado pelo Departamento de Compras, **atualizado em 29/04/2026.**

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO OBJETO

3.1. O objeto deste Termo de Referência consiste na locação de imóvel urbano para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania, visando ao funcionamento das instalações do **Conselho Tutelar** do Município de Comodoro/MT, localizado na **Rua Ceará, nº 92N, Bairro Jardim Mato Grosso, CEP 78.310-000, edificado sobre o lote de terreno sob a Matrícula nº 11.446 (Setor 06, Quadra 139, Lote 005R, Unidade 730).**

3.2. O imóvel apresenta estrutura em alvenaria, contendo garagem 02 vagas, 01 sala, 03 dormitórios sendo 01 suíte; banheiro social, copa, cozinha área gourmet e lavanderia, com ambientes adequados ao funcionamento administrativo e técnico.

3.3. O espaço apresenta distribuição compatível com as necessidades técnicas e operacionais do Conselho Tutelar, permitindo o acolhimento adequado ao público atendido, o exercício das atividades administrativas e a preservação da privacidade e segurança das crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade.

4. DO NÃO ENQUADRAMENTO BEM DE LUXO

4.1. Ressalta-se que o bem objeto deste termo não se enquadra na definição de bem de luxo, nos termos do Decreto Municipal nº 13/2023, de 09 de março de 2023, que regulamenta critérios de vedação contratação de bens com características de ostentação, conforme preceitua o §1º do art. 20 da Lei nº 14.133/2021.

Assinado por 2 pessoas. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/E49C-0569-6B75-C3B1> e informe o código E49C-0569-6B75-C3B1





ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima

Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

5.1 . A presente contratação **fundamenta-se na necessidade de assegurar a continuidade e a adequada prestação dos serviços públicos desempenhados pelo Conselho Tutelar do Município de Comodoro/MT**, órgão permanente e autônomo responsável pela proteção integral dos direitos da criança e do adolescente, nos termos do art. 131 da Lei nº 8.069/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente). Nesse sentido, o art. 134 do referido diploma legal impõe ao Município o dever de garantir estrutura física adequada ao funcionamento do Conselho Tutelar, incluindo instalações acessíveis, seguras e compatíveis com a natureza das atividades desenvolvidas.

No caso em análise, **constatou-se que o imóvel atualmente utilizado não atende de forma satisfatória às exigências estruturais e operacionais do órgão, especialmente no que se refere à acessibilidade**, à organização dos fluxos de atendimento e à preservação do sigilo das informações, elementos essenciais à execução das atribuições institucionais. Tal inadequação compromete a eficiência do serviço público e justifica a necessidade de realocação para espaço físico mais apropriado, em consonância com o princípio da eficiência previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Diante desse cenário, a Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania procedeu à análise das alternativas disponíveis no mercado local, identificando o imóvel situado na Rua Ceará, nº 92N, Bairro Jardim Mato Grosso, como a solução mais adequada sob os aspectos técnico, funcional e econômico. O referido imóvel **apresenta localização estratégica**, inserido em região central do município e próximo aos principais órgãos da rede de proteção, como o Poder Judiciário, o Ministério Público e demais serviços públicos essenciais, circunstância que favorece a articulação interinstitucional e o acesso da população, atendendo ao interesse público de forma mais eficiente.

Além da localização, **o imóvel destaca-se por sua estrutura física moderna e adequada**, composta por ambientes amplos que permitem a organização das atividades administrativas e de atendimento com a necessária separação de espaços, garantindo privacidade, dignidade e segurança às famílias atendidas. Ressalta-se, ainda, que **o imóvel já atende às exigências de acessibilidade, dispensando a realização de adaptações estruturais**, o que contribui para a economicidade da contratação, em conformidade com os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

No que concerne à regularidade do imóvel, embora a matrícula imobiliária ainda não contemple a averbação da edificação, restou devidamente comprovada a existência física da construção e a posse legítima pelo proprietário, sendo tal situação mitigada mediante declaração formal de responsabilidade prática admitida na esfera administrativa, desde que resguardado o interesse público. Dessa forma, não há impedimento jurídico à contratação, especialmente diante da prevalência do princípio da continuidade do serviço público.

Sob o aspecto econômico, a contratação demonstra-se vantajosa, uma vez que o valor proposto encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local, conforme levantamento realizado, atendendo ao disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021. Ademais, a proposta contempla benefícios adicionais, como a entrega do imóvel com pintura nova e a assunção de encargos tributários pelo locador, o que reduz custos indiretos para a Administração e reforça a vantajosidade da contratação.

Importante destacar, ainda, que a contratação por inexigibilidade de licitação encontra respaldo no art. 74 inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a locação de imóvel com características específicas de localização e estrutura torna inviável a competição, conforme entendimento consolidado na doutrina administrativa. Nesse sentido, Marçal Justen Filho leciona que *"a inexigibilidade se configura quando o*



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima

Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



competição é materialmente impossível, especialmente em situações em que o objeto possui atributos singulares e não substituíveis”.

Destaca-se, ainda, que a presente **CONTRATAÇÃO ATENDE DE FORMA DIRETA AO INTERESSE PÚBLICO**, na medida em que assegura a continuidade de serviço essencial voltado à proteção dos direitos da criança e do adolescente, garantindo estrutura física adequada ao funcionamento do Conselho Tutelar, conforme preconiza a Lei nº 8.069/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente).

A escolha do imóvel e a forma de contratação adotada encontram-se alinhadas aos princípios que regem a Administração Pública, especialmente os da supremacia do interesse público, eficiência e economicidade, evidenciando que a solução selecionada representa a alternativa mais adequada e vantajosa para o atendimento das necessidades institucionais e da coletividade.

Dessa forma, verifica-se que a contratação proposta não apenas supre a necessidade administrativa identificada, como também promove melhores condições de funcionamento do Conselho Tutelar, contribuindo diretamente para a qualidade do atendimento prestado à população, o que justifica o prosseguimento do processo na forma apresentada.

6. DA SINGULARIDADE DO OBJETO

6.1. O imóvel situado à **Rua Ceará, nº 92N, Bairro Jardim Mato Grosso, município de Comodoro/MT**, destaca-se por reunir atributos essenciais ao adequado funcionamento do Conselho Tutelar, evidenciando sua singularidade e adequação às necessidades da Administração Pública, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tais como:

Estrutura interna compatível com as exigências funcionais da política de atendimento à criança e ao adolescente, possibilitando a adequada organização dos espaços de recepção, atendimento individualizado e atividades administrativas, assegurando privacidade, sigilo e dignidade aos usuários do serviço;

Localização estratégica, inserida em área central e de fácil acesso à população, bem como próxima aos principais órgãos da rede de proteção, como Poder Judiciário, Ministério Público e demais serviços públicos essenciais, em consonância com o art. 134 da Lei nº 8.069/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente);

Estado de conservação excelente, tratando-se de edificação nova, com condições estruturais adequadas aptas ao uso imediato, reduzindo custos com manutenção e adaptações, em observância aos princípios da economicidade e eficiência previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021;

Atendimento aos requisitos de acessibilidade e funcionalidade, dispensando intervenções estruturais por parte da Administração, o que reforça a vantajosidade da contratação;

Disponibilidade imediata para ocupação, fator essencial para garantir a continuidade do serviço público;

Registra-se, ainda, que foi formalmente solicitada a **avaliação técnica e mercadológica do imóvel** junto à Secretaria Municipal de Planejamento, por meio da Comunicação Interna nº 178/2026/SASTC, protocolada no sistema *1Doc sob CI nº 2.166/2026*, encaminhada à Comissão de Avaliação de Bens, encontrando-se até o presente momento, **pendente de manifestação técnica conclusiva**, apesar de reiteração do pedido. Ressalta-se que tal providência não compromete a caracterização da singularidade do objeto, tratando-se de etapa complementar à formalização do processo, nos termos do art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021.

7. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A execução contratual dar-se-á mediante a disponibilização do imóvel pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO com a entrega das chaves no ato da assinatura do contrato, momento em que será formalizado termo de recebimento provisório e realizada vistoria inicial pela Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania, a fim de verificar as condições físicas e estruturais do bem.

7.2. O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, devendo apresentar, no mínimo:



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima

Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



Pintura interna nova, conforme acordado entre as partes;

Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;

Condições adequadas de higiene, segurança e habitabilidade;

Ambientes desocupados, livres de bens ou objetos do LOCADOR;

Estrutura apta ao funcionamento imediato das atividades do Conselho Tutelar.

7.3. Após a entrega, o imóvel será destinado exclusivamente ao funcionamento do Conselho Tutelar, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa, salvo mediante autorização expressa da Administração.

7.4. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor formalmente designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, competindo-lhe verificar o cumprimento das obrigações contratuais, registrar ocorrências e atestar a conformidade para fins de pagamento.

7.5. A manutenção das condições de uso do imóvel durante a vigência contratual observará as disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), cabendo ao LOCADOR responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como garantir a posse mansa e pacífica do bem, enquanto ao LOCATÁRIO competirá zelar pela conservação do imóvel, conforme sua utilização regular.

7.6. Considerando tratar-se de contratação destinada à continuidade de serviço público essencial, eventual pendência de formalização de laudo técnico de avaliação do imóvel, já solicitado à Secretaria competente, não impede o prosseguimento da execução contratual, devendo tal documento ser juntado aos autos oportunamente, sem prejuízo da validade e regularidade da contratação.

7.7. Considerando que o Município de Comodoro/MT, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania, já dispõe de sistema próprio de segurança patrimonial contratado mediante procedimento licitatório específico, fica estabelecido que o LOCADOR deverá, previamente à entrega do imóvel, proceder à retirada de eventuais equipamentos e sistemas acessórios de segurança ou automação instalados no bem, tais como motor de portão eletrônico, interfone, cerca elétrica, sistemas de monitoramento e quaisquer outros dispositivos similares.

Parágrafo único. A exigência prevista no caput fundamenta-se no princípio da eficiência administrativa (art. 5º da Lei nº 14.133/2021) e na necessidade de padronização dos sistemas de segurança utilizados pela Administração Pública, evitando sobreposição de soluções, incompatibilidades operacionais e custos adicionais indevidos.

7.8. O Município não assumirá qualquer responsabilidade pela instalação, manutenção, funcionamento ou eventual substituição dos equipamentos mencionados no item anterior, tampouco responderá por danos extraviados ou deterioração dos referidos bens, uma vez que tais itens não integram o objeto da locação.

7.9. Eventual permanência dos referidos equipamentos no imóvel será considerada de inteira responsabilidade do LOCADOR, não gerando qualquer obrigação para a Administração Pública, especialmente no que se refere à manutenção, reposição ou custeio, considerando que tais serviços dependem de prévio procedimento licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

8. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1. São obrigações do LOCADOR:

- a. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme especificações deste Termo de Referência, apto ao funcionamento imediato das atividades do Conselho Tutelar;
- b. Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante toda a vigência contratual, nos termos da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato);
- c. Responsabilizar-se pelos encargos tributários incidentes sobre o imóvel, especialmente o IPTU, bem como por eventuais débitos pretéritos;

Assinado por 2 pessoas: NAJARA MENDES RODRIGUES e CRISTIANA PEREIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/E49C-0569-6B75-C3B1> e informe o código E49C-0569-6B75-C3B1



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima

Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



- d. Proceder, previamente à entrega do imóvel, à retirada de equipamentos e sistemas acessórios não integrantes do objeto da locação, tais como motor de portão eletrônico, interfone, cerca elétrica e sistemas similares;
- e. Encaminhar ao fiscal do contrato a documentação necessária à comprovação de regularidade, especialmente as Certidões Negativas de Débitos (CNDs), nos termos estabelecidos neste Termo de Referência;
- f. Responsabilizar-se por vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como por problemas estruturais que comprometam o uso adequado do imóvel;
- g. Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de regularidade exigidas para a contratação.

8.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

- a. Utilizar o imóvel exclusivamente para o funcionamento do Conselho Tutelar, sendo vedada sua destinação para outras finalidades sem autorização formal;
- b. Zelar pela conservação do imóvel durante sua utilização, respondendo por danos decorrentes de uso inadequado, nos termos da Lei nº 8.245/1991;
- c. Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de consumo decorrentes do uso do imóvel, tais como água, energia elétrica e serviços similares;
- d. Realizar a fiscalização da execução contratual, por meio de servidor designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021;
- e. Não assumir responsabilidade por equipamentos acessórios eventualmente existentes no imóvel e não integrantes do objeto da locação, especialmente aqueles relacionados à segurança ou automação.

9. VALOR DA CONTRATAÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 9.1. O valor mensal da locação do imóvel será de **R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)**.
- 9.2. O valor global da contratação será de **R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais)**, correspondente ao período de 12 (doze) meses.
- 9.3. Para fins de controle administrativo, orçamentário e de fiscalização contratual, o pagamento será realizado de forma parcelada, em **12 (doze) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais)**, possibilitando o acompanhamento individualizado de cada competência, conforme prática mais adequada para contratos de locação.
- 9.4. O pagamento será efetuado preferencialmente até o **5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido**, mediante apresentação de recibo ou documento fiscal válido emitido pelo LOCADOR.
- 9.5. Para fins de regular processamento da despesa, deverão ser observadas as etapas de **recebimento, ateste da fiscalização, liquidação e pagamento**, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e das Instruções Normativas do Poder Executivo do Município de Comodoro/MT.
- 9.6. O pagamento ficará condicionado à apresentação, pelo LOCADOR, de toda a documentação necessária à instrução processual, especialmente as **Certidões Negativas de Débitos (CNDs)** e demais documentos de regularidade exigidos.
- 9.7. Os documentos mencionados no item anterior deverão ser encaminhados ao fiscal do contrato com antecedência mínima de **05 (cinco) dias úteis antes do vencimento da parcela**, por meio do e-mail institucional **fiscalsastc@comodoro.mt.gov.br**, ou, alternativamente, mediante protocolo físico junto Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania – SASTC, a fim de viabilizar o ateste, liquidação e o pagamento em tempo hábil.

Assinado por: NADIA MENDES RODRIGUES e CRIS FARIAS PREUS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/E49C-0569-6B75-C3B1> e informe o código E49C-0569-6B75-C3B1



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima

Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



9.8. O não encaminhamento da documentação no prazo estabelecido implicará na postergação do pagamento para o período subsequente, sem que isso gere ônus para a Administração Pública.

9.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária ou depósito em conta indicada pelo LOCADOR, devidamente cadastrada no processo administrativo.

10. PRAZO E REAJUSTE

10.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante interesse da Administração e concordância das partes, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

10.2. A prorrogação da vigência contratual estará condicionada à demonstração de vantajosidade para a Administração Pública, bem como à manutenção das condições que justificaram a contratação inicial, especialmente quanto à adequação do imóvel às necessidades do serviço público.

10.3. O valor da locação poderá ser reajustado após o **período mínimo de 12 (doze) meses**, contado da data de início da vigência contratual, preferencialmente mediante aplicação do índice IGP-M (**Índice Geral de Preços do Mercado**), ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme prática adotada pela Administração Pública Municipal para contratos de locação.

10.4. O reajuste deverá ser formalizado por meio de termo aditivo, desde que solicitado pelo LOCADOR e devidamente justificado, observando-se a legislação vigente e a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

10.5. Na hipótese de prorrogação contratual, poderão ser reavaliadas as condições de mercado, visando assegurar a continuidade da vantajosidade da contratação para a Administração Pública.

11. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1. A fiscalização da execução contratual será exercida pela servidora Najara Mendes Rodrigues, Assistente Administrativo, Matrícula nº. 4788, designada por meio da Portaria nº 243/2025, de 14 de março de 2025, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

11.2. Compete à fiscal do contrato acompanhar a execução, verificar o cumprimento das obrigações contratuais, registrar ocorrências, comunicar eventuais irregularidades e atestar a conformidade dos serviços para fins de liquidação e pagamento da despesa.

11.3. Na impossibilidade de atuação da fiscal titular, a fiscalização será exercida pela servidora LEONILDA BICALHO PEREIRA – Assistente Administrativo, Matrícula nº. 5509, portaria Fiscalização Contratual nº 880/2025 de 01/08/2025, que atuará como substituta, garantindo a continuidade da fiscalização contratual e dos procedimentos administrativos correlatos.

11.4. A atuação da fiscal substituta não exime a responsabilidade da fiscal titular, devendo ambas atuar em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e interesse público.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo LOCADOR poderá ensejar a aplicação das sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente em seu art. 156, garantidos o contraditório e a ampla defesa.

12.2. Poderão ser aplicadas ao LOCADOR as seguintes sanções:

- a. Advertência, quando constatadas irregularidades de menor gravidade;
- b. Multa, a ser fixada conforme a natureza e a gravidade da infração, podendo incidir sobre o valor mensal da locação;
- c. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 3 (três) anos;

Assinado por 2 pessoas: NAJARA MENDES RODRIGUES e LEONILDA BICALHO PEREIRA. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/E49C-0569-6B75-C3B1> e informe o código E49C-0569-6B75-C3B1



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima

Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos da legislação vigente.

12.3. As sanções previstas poderão ser aplicadas de forma isolada ou cumulativa, conforme a gravidade da infração, observando-se os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

12.4. Constituem hipóteses de aplicação de sanções, dentre outras:

- a. Descumprimento das condições de entrega do imóvel;
- b. Não manutenção das condições de regularidade exigidas;
- c. Falha na garantia da posse mansa e pacífica do imóvel;
- d. Descumprimento de obrigações contratuais que comprometam a execução do objeto.

12.5. A aplicação das sanções não exclui a possibilidade de rescisão contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

13. DA RESCISÃO CONTRATUAL

13.1. O contrato poderá ser rescindido total ou parcialmente, a qualquer tempo, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, especialmente nos casos de descumprimento das obrigações contratuais, mediante ato formal e motivado da Administração, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.2. Constituem motivos para rescisão contratual, dentre outros:

- a. O não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas contratuais;
- b. A paralisação ou interrupção injustificada da execução do objeto;
- c. A perda das condições de habilitação e regularidade exigidas na contratação;
- d. A ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada, que impeça a execução do contrato;
- e. Razões de interesse público devidamente justificadas, em conformidade com os princípios da supremacia do interesse público, eficiência e economicidade, caracterizadas pela superveniência de fatos administrativos, financeiros ou operacionais que tornem a manutenção da locação inconveniente ou desnecessária à Administração Pública.

13.3. A rescisão contratual poderá ocorrer:

- a. **Unilateralmente pela Administração**, nos casos previstos na legislação vigente;
- b. **Amigavelmente**, por acordo entre as partes, mediante formalização por escrito;
- c. **Judicialmente**, nos termos da legislação aplicável.

13.4. Nos casos de rescisão, não caberá ao LOCADOR qualquer direito à indenização, exceto quanto aos valores referentes às parcelas efetivamente executadas até a data da rescisão, devidamente atestadas pela fiscalização.

13.5. A rescisão contratual não exclui a aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência, quando cabíveis.

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

14.1. Da Proteção de Dados Pessoais (LGPD)

As partes deverão observar, no que couber, as disposições da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), comprometendo-se a tratar os dados pessoais eventualmente envolvidos na execução contratual de forma adequada, segura e em conformidade com os princípios da finalidade, necessidade e segurança, limitando-se ao estritamente necessário para a execução do objeto.

14.2. Da dispensa de elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima

Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



A elaboração de Estudo Técnico Preliminar foi dispensada no presente caso, tendo em vista a natureza do objeto, caracterizado como locação de imóvel específico, cuja solução já se encontra claramente definida pela necessidade administrativa, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

A singularidade do objeto e a inviabilidade de competição tornam desnecessária a análise comparativa de soluções, uma vez que a escolha recai sobre imóvel determinado, devidamente justificado por suas características técnicas, localização e adequação ao interesse público.

14.3. Da inexistência de Matriz de Riscos formal

Não foi elaborada matriz de riscos formal para a presente contratação, considerando tratar-se de objeto de baixa complexidade, com execução simples e amplamente conhecida pela Administração Pública.

Os riscos inerentes à contratação foram devidamente mitigados por meio da instrução processual, especialmente pela justificativa da escolha do imóvel, pesquisa de preços e definição clara das obrigações das partes, não se mostrando necessária a formalização de matriz específica, em observância ao princípio da proporcionalidade.

14.4. Da não exigência de Termo de Referência ampliado ou Projeto Básico complexo

Considerando a natureza do objeto — locação de imóvel urbano —, não se aplica a necessidade de elaboração de projeto básico ou executivo, sendo o presente Termo de Referência suficiente para caracterização do objeto, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

14.5. Da adequação ao princípio da eficiência e economicidade

A presente contratação foi estruturada de modo a atender aos princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à eficiência, economicidade e interesse público, sendo demonstrada a vantajosidade da escolha por meio da análise técnica, justificativa administrativa e pesquisa de mercado.

14.6. Da instrução processual

O presente processo encontra-se devidamente instruído com os documentos essenciais à contratação direta, incluindo Documento de Formalização da Demanda (DFD), justificativa administrativa da necessidade, pesquisa de preços, declaração de inexistência de imóveis equivalentes e demais documentos pertinentes, garantindo a regularidade e a transparência do procedimento.

14.7. Da compatibilidade com a legislação vigente

A contratação observa as disposições da Lei nº 14.133/2021, da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), da Lei nº 8.069/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente), bem como as normas internas e instruções normativas do Município de Comodoro/MT, estando em conformidade com o ordenamento jurídico aplicável.

Comodoro – MT, Datado e Assinado Digitalmente

ELABORAÇÃO:

Najara Mendes Rodrigues

Assistente Administrativo

Mat. nº 4788

APROVAÇÃO:

Cristiana Preuss

Secretária Municipal de Assistência Social,

Trabalho e Cidadania

Port. 302/2022 de 08/04/2022

Autoridade Requisitante / Ordenadora de Despesa

Assinado por 2 pessoas: NAJARA MENDES RODRIGUES e CRISTIANA PREUSS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/E49C-0569-6B75-C3B1> e informe o código E49C-0569-6B75-C3B1





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E49C-0569-6B75-C3B1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



NAJARA MENDES RODRIGUES (CPF 024.XXX.XXX-09) em 05/05/2026 11:14:16 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



CRISTIANA PREUSS (CPF 005.XXX.XXX-92) em 05/05/2026 12:10:14 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/E49C-0569-6B75-C3B1>



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA
Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima
Comodoro/MT | CEP: 78310-000
E-mail: fiscalsastc@comodoro.mt.gov.br



DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS EQUIVALENTES

Eu, Najara Mendes Rodrigues, matrícula nº 4788, ocupante do cargo de Assitente Administrativo, lotada na Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania, no uso de minhas atribuições e com base nas informações levantadas para instrução do processo de Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel, declaro para os devidos fins que:

Após diligência informal no mercado local, consulta a corretores, anúncios públicos e conhecimento da realidade da cidade, não foram identificados outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente às necessidades técnicas, operacionais, de localização e estrutura exigidas para o funcionamento do serviço público pretendido.

O imóvel proposto no presente processo:

- i. Encontra-se em localização estratégica e compatível com o atendimento ao público-alvo;
- ii. Possui as condições físicas adequadas para o uso pretendido;
- iii. É o único identificado que atende aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência e justificativa técnica.

Dessa forma, declaro a inexistência de outros imóveis equivalentes no momento da análise, justificando, assim, a escolha fundamentada do bem a ser locado.

Por ser verdade, firmo a presente declaração.

Comodoro - MT, ***datado e assinado digitalmente***

Najara Mendes Rodrigues
Assistente Administrativo
Mat. **4788**



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C040-C0D3-00EB-6A18

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



NAJARA MENDES RODRIGUES (CPF 024.XXX.XXX-09) em 10/04/2026 16:52:19 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/C040-C0D3-00EB-6A18>



ESTADO DE MATO GROSSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO

DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO – INEXIGIBILIDADE (LOCAÇÃO DE IMÓVEL)

Para fins de instrução do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

- 1.1. Documento oficial de identificação com foto e CPF do(a) LOCADOR(A);
- 1.2. Comprovante de estado civil, quando aplicável;
- 1.3. Comprovante de endereço atualizado;
- 1.4. Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade ou posse legítima do imóvel;
- 1.5. Instrumento de procuração pública ou particular, quando houver representante legal, acompanhado do documento de identificação do procurador.

2. REGULARIDADE FISCAL

- 2.1. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- 2.2. Certidão Negativa de Débitos Estaduais;
- 2.3. Certidão Negativa de Débitos Municipais do domicílio do LOCADOR;
- 2.4. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, quando aplicável.

3. DOCUMENTOS RELATIVOS AO IMÓVEL

- 3.1. Comprovante de inscrição imobiliária municipal ou espelho do IPTU;
- 3.3. Laudo de avaliação do imóvel emitido pelo setor competente da Administração ou profissional habilitado;

4. DECLARAÇÕES

- 4.1. Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a Administração Pública;

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1. A Administração poderá promover diligências para verificar a autenticidade dos documentos e informações apresentadas;
- 5.2. A exigência documental observará os princípios da razoabilidade, formalismo moderado e interesse público, compatíveis com a natureza da contratação direta por inexigibilidade de licitação.



MANIFESTAÇÃO ADMINISTRATIVA

Ref.: Atendimento às **ressalvas constantes no Despacho 9-541/2026 e Parecer Jurídico**
Processo de Inexigibilidade de Licitação – Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar
Protocolo: Processo Administrativo 1doc 541/2026.

A Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Cidadania – SASTC, em atenção às ressalvas constantes no Despacho 9-541/2026 e Parecer Jurídico exarado nos autos do procedimento de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar, vem, respeitosamente, manifestar-se e certificar o que segue:

1. Certificação das adequações e reparos no imóvel

Quanto às inconformidades apontadas no Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, especialmente no que se refere ao portão eletrônico inoperante, campainha sem funcionamento e demais itens acessórios de segurança/automação, esclarece-se que tais equipamentos não integrarão o objeto da locação, considerando que o Município já dispõe de sistema próprio de segurança patrimonial contratado mediante procedimento licitatório específico.

Referida providência encontra-se prevista no Termo de Referência, às páginas 41 e 42 dos autos, especialmente nos itens 7.7 e 8.1, alínea “a”, bem como foi expressamente aceita pelo LOCADOR na Declaração de Responsabilidade do Locador, constante à página 78 dos autos, item 5.

Dessa forma, certifica-se que foi acordado entre as partes que o motor do portão eletrônico, campainha/interfone, cerca elétrica e demais equipamentos acessórios de segurança e automação existentes no imóvel serão retirados e/ou desativados pelo LOCADOR antes da ocupação definitiva do imóvel pela Administração Pública.

A medida adotada decorre do fato de que o Município já utiliza sistema próprio de segurança patrimonial, mediante contrato administrativo regularmente vigente para prestação de serviços de monitoramento e alarme, não havendo contratação específica, cobertura contratual ou procedimento licitatório destinado à manutenção preventiva e corretiva dos referidos equipamentos acessórios existentes no imóvel.

Assim, a retirada/desativação dos equipamentos visa resguardar a Administração Pública de futuras responsabilidades relacionadas à manutenção, funcionamento, reparos técnicos, substituições ou eventuais danos decorrentes desses sistemas, evitando geração de despesas sem cobertura contratual e observando os princípios da legalidade, eficiência, planejamento e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

Quanto às demais inconformidades apontadas no laudo, tais como infiltrações, goteiras, deslocamento de pintura, fechadura danificada, limpeza e manutenção das áreas externas, registra-se que esta Secretaria solicitou avaliação técnica do imóvel em



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima
Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



11/03/2026, por meio da Comunicação Interna protocolada no sistema 1Doc sob nº 2.166/2026. Contudo, o Laudo Técnico somente foi disponibilizado posteriormente, em momento próximo ao encerramento do contrato atualmente vigente.

Ressalta-se que o atual contrato de locação do imóvel utilizado pelo Conselho Tutelar possui vigência até 28/05/2026, sendo necessária a desocupação e entrega do imóvel dentro do prazo contratual estabelecido, sob pena de prejuízo administrativo e risco à continuidade do serviço público essencial prestado pelo Conselho Tutelar.

Nesse contexto, considerando os princípios da continuidade do serviço público, eficiência e interesse público, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, bem como a natureza essencial das atividades desempenhadas pelo Conselho Tutelar, certifica-se que a ocupação do imóvel poderá ocorrer de forma concomitante à execução dos reparos corretivos/preventivos de baixa complexidade, os quais permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR, sem ônus à Administração Pública.

Assim, o LOCADOR deverá providenciar:

- a. correção de infiltrações e goteiras eventualmente existentes;
- b. reparos em áreas com deslocamento de pintura;
- c. conserto ou substituição de fechadura danificada;
- d. limpeza geral do imóvel e das áreas externas;
- e. manutenção preventiva necessária ao adequado funcionamento do imóvel;
- f. retirada dos equipamentos acessórios não integrantes da locação.

A fiscalização contratual acompanhará a execução das adequações necessárias, mediante registro e certificação nos autos.

2. Complementação da justificativa de vantajosidade econômica

Quanto à divergência entre o valor estimado no Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária e o valor pactuado para locação, esclarece-se que o laudo técnico possui natureza referencial e estimativa, constituindo importante parâmetro administrativo, porém sem vincular, de forma absoluta, a definição do valor final da contratação, especialmente em hipóteses de inexigibilidade de licitação fundamentadas no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O imóvel selecionado apresenta características específicas que justificam a compatibilidade do valor contratado com a realidade do mercado local, destacando-se:

- a. localização estratégica e adequada ao atendimento institucional;
- b. facilidade de acesso à população;
- c. estrutura física compatível com atendimento técnico e administrativo;
- d. aptidão ao funcionamento imediato do Conselho Tutelar;
- e. inexistência de necessidade de adaptações estruturais significativas pelo Município.

Ressalta-se, ainda, que, mesmo tratando-se de hipótese de inexigibilidade de licitação, foi realizado levantamento e balizamento de preços em observância aos princípios da economicidade, transparência e motivação dos atos administrativos, conforme disposições da Lei nº 14.133/2021 e regulamentação municipal aplicável.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima
Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



A realização da pesquisa mercadológica e da avaliação técnica teve como finalidade assegurar maior segurança jurídica ao procedimento, verificar a compatibilidade do valor da contratação com a realidade do mercado local e demonstrar que o valor pactuado não se revela excessivo ou desarrazoado diante das condições efetivamente ofertadas pelo imóvel.

Tal providência reforça a observância aos princípios da transparência, eficiência, planejamento, razoabilidade e proteção ao erário, demonstrando que a Administração Pública adotou medidas adicionais de cautela e controle, mesmo em contratação direta fundamentada na inviabilidade de competição prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Além disso, o valor pactuado contempla vantagens indiretas à Administração Pública, uma vez que o LOCADOR assumirá obrigações acessórias e custos complementares, dentre eles:

- a. realização de pintura do imóvel;
- b. execução de reparos e adequações;
- c. pagamento de IPTU;
- d. manutenção corretiva/preventiva necessária à adequada utilização do imóvel;
- e. entrega do imóvel em condições de uso.

Ressalta-se que a diferença entre o valor estimado no laudo e o valor pactuado corresponde ao montante proporcional e razoável diante das características específicas do imóvel, das vantagens agregadas assumidas pelo LOCADOR e da inexistência de imóveis equivalentes disponíveis.

Nesse sentido, o art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021 estabelece que a escolha do imóvel deve considerar sua singularidade, localização e adequação às necessidades da Administração Pública, demonstrando que a análise administrativa ultrapassa critérios exclusivamente numéricos.

O Tribunal de Contas da União possui entendimento consolidado no sentido de que a avaliação mercadológica constitui importante parâmetro técnico, devendo, contudo, ser analisada em conjunto com as peculiaridades do imóvel e a efetiva adequação da solução ao interesse público perseguido pela Administração.

Conforme orientações constantes na publicação “Licitações e Contratos – Orientações e Jurisprudência do TCU”, 5ª edição:

“Deve ser demonstrado que o valor da contratação está compatível com parâmetros de mercado. Assim, a Lei exige a avaliação prévia do bem, considerando o seu estado de conservação, para obter o valor estimado da contratação. Além disso, devem ser avaliados os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos. Todas essas informações irão subsidiar a análise de vantajosidade da contratação, a ser justificada conforme estabelece o inciso III do §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.” (TCU. Licitações e Contratos – Orientações e Jurisprudência do TCU. 5ª ed., p. 705)

Dessa forma, verifica-se que eventual diferença entre o valor referencial da avaliação e o valor pactuado não caracteriza, por si só, irregularidade ou sobrepreço, especialmente



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE COMODORO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,
TRABALHO E CIDADANIA

Rua Rio Grande do Sul, nº 693E, Bairro Nossa Senhora de Fátima
Comodoro/MT | CEP: 78310-000

E-mail: acaosocial@comodoro.mt.gov.br



quando demonstrada motivação administrativa adequada, compatibilidade com a realidade mercadológica local e atendimento ao interesse público.

Dessa forma, entende-se devidamente justificada a compatibilidade e vantajosidade econômica da contratação pretendida.

3. Certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis

Certifica-se que consta juntada aos autos, à página 47, a DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS EQUIVALENTES, emitida após levantamento realizado pela servidora responsável, documento no qual foi formalmente declarada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos ao atendimento das necessidades do Conselho Tutelar do Município de Comodoro/MT.

A referida declaração atende ao disposto no art. 74, §5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como ao item “i” do Parecer Jurídico Referencial nº 042/2024.

4. Conferência e retificação da autorização administrativa

Quanto à ressalva referente à divergência material identificada na autorização administrativa, informa-se que foi realizada a devida conferência documental, sendo encaminhada, em anexo à presente manifestação, a autorização administrativa contendo a data correta e atualizada, para fins de regularização e saneamento da inconsistência apontada no parecer jurídico.

Diante do exposto, esta Secretaria entende que as ressalvas apontadas foram devidamente esclarecidas e/ou saneadas, requerendo o regular prosseguimento do procedimento administrativo para continuidade dos atos necessários à formalização da contratação.

Comodoro – MT, 26 de maio de 2026.

CREONICE DOS SANTOS

Secretária Municipal de Assistência Social,
Trabalho e Cidadania - Interina

Assinado Digitalmente



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DD31-C823-6DA3-1F4F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



CREONICE DOS SANTOS (CPF 028.XXX.XXX-88) em 27/05/2026 07:53:55 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://comodoro.1doc.com.br/verificacao/DD31-C823-6DA3-1F4F>