

TERMO DE REFERÊNCIA – Lei nº 14.133/2021
INEXIGIBILIDADE – LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Processo Administrativo n.º SEDUC-PRO-2025/128978

TERMO DE REFERÊNCIA nº 008/2026/CPI/SPAT/SAIP/SEDUC
NÚMERO DA UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 14101 (SEDUC)
UNIDADE ADMINISTRATIVA DEMANDANTE: EE SAGRADO CORAÇÃO DE JESUS

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 OBJETO

O objeto do presente Termo de Referência consiste na locação do imóvel situado à Av. Cuiabá, 1073 - Centro, no Município de Rondonópolis /MT, objeto da matrícula nº 45.540 no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Rondonópolis/MT, para abrigar as instalações da Escola Estadual Sagrado Coração de Jesus, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2 QUANTITATIVO

1.2.1 Quadro resumo com descrição e quantidade dos itens:

Item	Descrição	Und.	Qtde.	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1	Locação de imóvel específico, destinado a abrigar as instalações da EE Sagrado Coração de Jesus	Mês	60	R\$ 58.500,00	R\$ 3.510.000,00



HASH: 9212114340d3d6cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a8255665cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUC-PRO-2025/128978



1.3. O custo total estimado da contratação, para o período inicial de 60 (sessenta) meses é de R\$ 3.510.000,00 (três milhões, quinhentos e dez mil reais), correspondente ao valor mensal de R\$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil e quinhentos reais).

1.4. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

1.4.1. Identificação do imóvel

Imóvel de propriedade da Província Santa Teresa do Menino Jesus, CNPJ nº 09.265.154/0001-80, conforme a matrícula imobiliária regularmente registrada e juntada aos autos do processo.

1.4.2. Características físicas

As especificações a seguir descrevem as características físicas, funcionais e dimensionais do imóvel objeto da locação, consideradas adequadas ao funcionamento de unidade escolar da rede estadual de ensino, conforme avaliação técnica realizada pela Administração:

AMBIENTE	ÁREA ÚTIL (M²)
ACESSO PRINCIPAL	42,6547
CIRCULAÇÕES COBERTAS (TODAS)	769,0229
REFEITÓRIO	268,7800
SECRETARIA	43,1400
WC. DA SECRETARIA	1,8000
PALCO	31,1200
DESPENSA DA COZINHA	28,2675
COZINHA	29,4025
ARQUIVO	25,9500
DESPENSA	14,5500
DEPÓSITO	4,5000
SALA DE SOM	2,4725
BANHEIRO DOS FUNCIONÁRIOS	2,7305
SALA 01	29,1200
SALA 02	35,2352
SALA 03	49,1400
SALA 04	25,7652
SALA 05	36,9648
SALA 06	30,7224
DEPÓSITO DA SALA 06	3,5784
SALA 07	50,1840



HASH: 9212114340d36fcd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556565cdf. Documento assinado digitalmente. Valde em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344

HASH: e0f604d556c7462407026e01d1230463da129bc28a6f210e492892491a2a43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



SALA 08	52,1424
SALA 09	51,3620
SALA 10	48,7390
SALA 11	49,8370
SALA 12	55,9980
SALA 13	44,4960
SALA 14	63,8640
W.C. DESATIVADO (PRÓX. A SALA 14)	3,2250
W.C. INTERDITADO (ACESSO PELO AUDITÓRIO)	2,3650
AUDITÓRIO	168,2681
DEPÓSITO DO LABORATÓRIO	18,1994
SALA DE PLANEJAMENTO	37,1734
LABORATÓRIO	22,2534
HALL DA BIBLIOTECA	5,3662
SALA DO PSICOSSOCIAL	15,4530
BIBLIOTECA	75,0338
COORDENAÇÃO	15,6107
SALA DOS PROFESSORES	23,2319
HALL DO WC DOS PROFESSORES	1,9965
WC PROFESSORES 1	1,5000
WC PROFESSORES 2	2,5500
SALA DOS PROFESSORES	23,2319
SALA DOS PROFESSORES	34,6102
DIRETORIA	13,6956
HALL DE ENTRADA SALA DOS PROF.	7,3308
W.C. PCD MASCULINO	3,3000
W.C. PCD FEMININO	3,6200
WC. MASCULINO COLETIVO	31,7340
WC. FEMININO COLETIVO	29,0870
HALL/CORREDOR DE ACESSO	14,4000
SALA DE RECURSOS	23,3240
SALA DA LIMPEZA	14,7490
DEPÓSITO DOS UNIFORMES	12,5204
ÁREA TÉCNICA DO RESERVATÓRIO	99,1701
DEPÓSITO ESPORTIVO MAIOR	19,9995
SALA TÉCNICA - BOMBA DE INCÊNDIO	14,3115
BANHEIRO ESPORTIVO ESQ.	12,2220
BANHEIRO ESPORTIVO DIR.	11,8580
QUADRA POLIESPORTIVA	893,5920
TOTAL	3546,5214

Área útil total: 3546,5214 m², conforme Laudo Técnico de Arquitetura emitido pela SEDUC.



HASH: 9212114340d36fcd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquiscoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCAP2026136344

HASH: e0f604d55c7462462d026e01d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquiscoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



2. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

2.1 O prazo de vigência inicial da locação será de 60 (sessenta) meses, contados da data da assinatura do contrato.

2.2 A vigência poderá ser prorrogada sucessivamente, até o limite máximo de 10 (dez) anos, desde que comprovados o interesse da Administração, a existência de créditos orçamentários, a manutenção das condições que motivaram a contratação e a vantajosidade dos preços praticados.

2.3. Eventuais prorrogações deverão ser formalizadas mediante termo aditivo ao instrumento contratual, nos termos dos arts. 289, 290 e 293 do Decreto Estadual nº 1.525/2022 e da Lei nº 14.133/2021.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Estado de Educação do Mato Grosso – SEDUC adota medidas permanentes para assegurar a continuidade e a qualidade do serviço público educacional, em conformidade com o art. 205 da Constituição Federal, o que pressupõe a manutenção de condições materiais adequadas ao funcionamento das unidades escolares.

No Município de Rondonópolis/MT, o Estado não dispõe de imóvel próprio apto a abrigar a unidade escolar EE Sagrado Coração de Jesus, circunstância que impõe à Administração a necessidade de avaliar as alternativas disponíveis para viabilizar a disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento da unidade.

As manifestações técnicas da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão – SEPLAG, da Unidade de Microplanejamento e da área de obras, constantes dos autos do processo administrativo, indicam a inexistência de imóvel público disponível que atenda às exigências de localização, dimensionamento, infraestrutura e funcionalidade requeridas, bem como a inexistência de obra em execução ou prevista capaz de suprir a demanda.

Atualmente, a unidade escolar encontra-se instalada em imóvel locado por meio do Contrato nº 069/2010, com vigência até 22/06/2026. Trata-se de instrumento firmado há longo período, em contexto normativo e mercadológico distinto do atual, o que, aliado à proximidade do seu término, impõe à Administração a adoção de

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a825565cdf. Documento assinado digitalmente. Valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c74b24d0702e01d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



providências antecipadas para prevenir a descontinuidade de serviço público essencial e assegurar a regularidade da transição contratual.

Nesse contexto, em atendimento à orientação contida na CI nº 135396/2023/CGC/SEDUC, foi promovida a realização de estudos técnicos voltados à reavaliação da contratação vigente, abrangendo a análise do modelo contratual adotado, a verificação da eventual defasagem do valor praticado em relação aos preços de mercado, a avaliação das condições do imóvel atualmente utilizado e a identificação de alternativas disponíveis para atendimento da demanda educacional.

A partir dessas análises, constatou-se que a simples prorrogação do contrato vigente, mediante termo aditivo, não se mostra a medida mais adequada, diante do tempo de vigência do ajuste e a necessidade de reavaliação global das condições da contratação.

Verificou-se, ainda, que o aditamento não se revela instrumento suficiente para promover, de forma estruturada, a revisão das condições econômicas da locação, a reavaliação da adequação do imóvel às necessidades atuais da unidade escolar e a análise comparativa com outras alternativas disponíveis no mercado.

Tais elementos mostram-se essenciais para a adequada verificação da vantajosidade da solução adotada.

Nesse contexto, a formalização de nova contratação mostra-se mais adequada, por permitir a reestruturação completa do ajuste, com base em parâmetros atualizados de mercado e na reavaliação das condições do imóvel e da demanda educacional atendida, assegurando a compatibilidade com o interesse público e a observância dos princípios da eficiência e do planejamento.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na formalização de nova contratação para locação do imóvel atualmente utilizado pela Administração, definida a partir da reavaliação da contratação vigente, o qual se mostrou adequado quanto à localização, à estrutura física e à capacidade de atendimento às demandas pedagógicas e administrativas da unidade escolar, consideradas as condições apuradas em avaliação técnica.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCAP2026136344
HASH: e0f04d53c74b24d07026e0f1d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



O Estudo Técnico Preliminar analisou alternativas como a utilização de imóvel público, a construção de nova unidade escolar e a locação de imóvel no mercado privado, tendo concluído pela inviabilidade das duas primeiras e pela viabilidade da locação como solução apta ao atendimento da demanda no contexto local, mantendo-se o imóvel atualmente utilizado por se revelar a alternativa que melhor atende, de forma integrada, às necessidades da Administração.

A avaliação técnica de arquitetura atestou a aptidão do imóvel para o uso pretendido, ainda que identificadas necessidades de manutenções pontuais, as quais não comprometem o funcionamento da unidade escolar nem a segurança e a salubridade de seus usuários.

Considerando que o imóvel já se encontra ocupado pela Administração há longo período, a solução adotada também permite a continuidade das atividades escolares sem necessidade de remanejamento da comunidade escolar, evitando impactos operacionais, pedagógicos e logísticos, bem como custos adicionais decorrentes de eventual mudança de sede.

A solução contempla, ainda, a reestruturação das condições contratuais, com a definição atualizada das obrigações das partes, bem como a efetiva reavaliação das condições econômicas do ajuste. A definição do valor da locação observa parâmetros de mercado aferidos em avaliação técnica oficial, garantindo a adequação da contraprestação às características do imóvel.

O novo contrato sucederá o ajuste atualmente vigente, com início de vigência condicionado ao encerramento do contrato anterior, vedada qualquer sobreposição de vigências ou de pagamentos, de modo a assegurar transição regular e sem interrupção das atividades escolares.

5. FUNDAMENTAÇÃO PARA ESCOLHA DA MODALIDADE LICITATÓRIA

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, combinado com o § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição para locação de imóvel que atenda às necessidades da Administração.

A inviabilidade de competição decorre das condições objetivas do mercado local, uma vez que o levantamento realizado não identificou outros imóveis disponíveis

HASH: 9212114340d3d6c1d1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente. Valde em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c24b2407026e01d1230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



que atendam, de forma concomitante, aos requisitos mínimos de localização, dimensionamento e funcionalidade necessários ao funcionamento da unidade escolar, restringindo a escolha a imóvel específico.

A contratação atende aos requisitos legais aplicáveis, conforme demonstrado nos autos, notadamente quanto à justificativa da escolha do imóvel, à compatibilidade do valor da locação com o mercado, aferida por laudo técnico de avaliação elaborado pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão – SEPLAG, e à inexistência de imóvel público apto ao atendimento da demanda.

Em atendimento ao art. 72 da Lei nº 14.133/2021, o ato de autorização da contratação direta e o extrato do contrato serão devidamente divulgados em sítio eletrônico oficial, assegurando-se a transparência e o controle social.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. REQUISITOS LEGAIS

6.1.1. A contratação observará os requisitos legais aplicáveis à inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, devidamente demonstrados nos autos do processo.

6.1.2. Aplicam-se subsidiariamente à presente contratação as disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e do Código Civil, no que forem compatíveis com o regime jurídico-administrativo e com a natureza não residencial da locação.

6.2. REQUISITOS DE REGULARIDADE DO LOCADOR

6.2.1. O interessado deverá comprovar sua regularidade jurídica, fiscal, previdenciária e trabalhista, mantendo tais condições durante toda a vigência contratual.

6.2.2. Representação: Em caso de assinatura por procurador, deverá ser apresentada Procuração Pública com poderes específicos para o ato, acompanhada do documento de identificação pessoal do representante.

6.3. REQUISITOS DOCUMENTAIS DO IMÓVEL

6.3.1. Matrícula imobiliária atualizada ou outro documento idôneo que comprove a propriedade, o domínio útil ou a posse legítima por parte da LOCADORA.

6.3.2. Planta baixa ou croqui do imóvel.

6.3.3. Identificação da unidade consumidora de energia elétrica e da matrícula de água, quando houver fornecimento por concessionária.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente. Valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f604d53c74b24d0206e01d1230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



6.3.4. Certidão negativa de débitos municipais, expedida pelo Município onde se localiza o imóvel.

6.4. REQUISITOS TÉCNICOS DO IMÓVEL

O imóvel deverá apresentar condições técnicas compatíveis com o funcionamento das atividades pedagógicas e administrativas da unidade escolar, garantindo a segurança, a salubridade e a funcionalidade dos ambientes. Admite-se a necessidade de realização de adequações e manutenções pontuais, desde que não comprometam a aptidão do imóvel ao uso pretendido.

6.4.1. SALAS E AMBIENTES ADMINISTRATIVOS

- Disponibilização de espaços adequados para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e para a instalação dos ambientes administrativos da unidade escolar.
- Ausência de problemas estruturais, infiltrações, mofo, bolor ou qualquer situação que comprometa a saúde, a segurança ou a integridade física dos usuários.

6.4.2. INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

- Instalações sanitárias em quantidade suficiente para atender ao fluxo de alunos, professores e funcionários, devidamente separados por gênero e com acessibilidade para pessoas com deficiência.
- Infraestrutura física, hidráulica e de esgotamento sanitário em pleno e regular funcionamento.

6.4.3. COZINHA E REFEITÓRIO

- Espaço adequado para a instalação e operação de cozinha destinada ao preparo e fornecimento de alimentos, em conformidade com as normas sanitárias aplicáveis.
- Área destinada ao funcionamento de refeitório.
- Instalação externa de gás GLP em conformidade com a Norma Técnica nº 26/2020 do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso.

6.4.4. ACESSIBILIDADE

HASH: 9212114340d36fcd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab852a4a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c7462d07026e01d1230463da129bc28a6f210e4928929491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



O imóvel deverá atender ou apresentar viabilidade de adequação às normas de acessibilidade previstas na legislação federal e na ABNT NBR 9050.

6.5. VISTORIA TÉCNICA

A aptidão do imóvel para o uso pretendido foi atestada por meio de Laudo Técnico constante dos autos, o qual constitui referência para a verificação das condições do imóvel no início da contratação e para o acompanhamento da execução contratual.

6.6. SUSTENTABILIDADE

A utilização do imóvel deverá observar as diretrizes de sustentabilidade ambiental adotadas pela Administração Pública, competindo:

I – à LOCATÁRIA, no âmbito do uso cotidiano do imóvel:

a) adotar práticas de uso racional de água e energia elétrica;

b) promover a redução de desperdícios;

c) assegurar a correta separação e o descarte de resíduos sólidos (lixo seco e orgânico), conforme as normas ambientais vigentes.

II – à LOCADORA, no âmbito de suas obrigações estruturais e de manutenção:

a) adotar soluções e materiais que minimizem impactos ambientais durante a execução de reparos, adequações ou intervenções no imóvel;

b) observar as normas ambientais aplicáveis às atividades de manutenção predial.

As disposições deste item deverão ser observadas durante toda a vigência contratual, sem prejuízo das demais obrigações ambientais previstas neste Termo de Referência e na legislação aplicável.

7. MANUTENÇÕES NECESSÁRIAS IDENTIFICADAS NO LAUDO TÉCNICO

Conforme laudo técnico constante dos autos, não foram identificadas necessidade de adequações impeditivas à ocupação do imóvel, tendo sido o mesmo considerado apto ao uso educacional.

As ocorrências verificadas referem-se a patologias de natureza não estrutural, classificadas como de risco mínimo, para as quais se recomenda a realização de

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, válido em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c74b240702e0d10230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



manutenções preventivas e corretivas, com vistas à preservação das condições de salubridade, funcionalidade e vida útil da edificação.

As intervenções decorrentes dessas ocorrências deverão ser executadas no curso da execução contratual, observada a natureza de cada demanda, em conformidade com a distribuição de responsabilidades estabelecida neste Termo de Referência.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução da contratação ocorrerá mediante a disponibilização, pela LOCADORA, do imóvel descrito neste Termo de Referência, em condições aptas ao uso, à segurança, à salubridade, à habitabilidade e à conservação, livre de ônus que impeçam ou restrinjam sua utilização pela Administração, conforme atestado em laudo técnico de vistoria constante dos autos. A manutenção dessas condições deverá ser assegurada ao longo da execução contratual, observados os requisitos legais, técnicos, ambientais e de segurança aplicáveis.

8.1. Uso e Ocupação

A LOCATÁRIA utilizará o imóvel exclusivamente para o desenvolvimento das atividades pedagógicas e administrativas da unidade escolar.

8.2. Responsabilidades pela Manutenção

I – da LOCADORA: a realização dos reparos estruturais e daqueles relacionados às redes principais e à integridade do imóvel, incluindo coberturas (telhados), calhas, sistemas elétricos e hidráulicos em suas redes mestras, bem como a correção de vícios construtivos e ocultos;

II - da LOCATÁRIA: a manutenção cotidiana e a conservação das áreas internas utilizadas, nos limites de suas responsabilidades contratuais.

8.3. Comunicação de Ocorrências

Qualquer ocorrência que comprometa ou possa comprometer o uso regular do imóvel deverá ser comunicada formalmente à LOCADORA, que deverá saná-la no prazo estabelecido pela Administração, conforme natureza da ocorrência.

8.4. Medição e Pagamento

HASH: 9212114340d36fcd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T55H>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c7462d0706e01d230463da129bc28a6f210e492892d491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, após o atesto do fiscal do contrato quanto à efetiva disponibilização do imóvel e ao cumprimento das obrigações contratuais, sendo vedado pagamento antecipado. O atesto das faturas fica condicionado à manutenção das condições de habitabilidade e segurança do imóvel, conforme parâmetros mínimos verificados na vistoria inicial, podendo ser retido, suspenso ou glosado proporcionalmente em caso de interdição parcial ou total do espaço por culpa do locador.

8.5. Suspensão da Execução

Em caso de impedimento comprovado de fruição do objeto por determinação administrativa ou judicial, bem como em situações de caso fortuito ou força maior, nos termos do art. 115, §5º, e do art. 124, II, "d", da Lei nº 14.133/2021, bem como do art. 393 do Código Civil, a execução contratual poderá ser temporariamente suspensa ou ajustada, com o correspondente reflexo nas obrigações das partes, assegurada, quando cabível, a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, devendo eventual alteração ser formalizada nos termos da legislação aplicável.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. A gestão do contrato será realizada por servidor designado, responsável pelo acompanhamento administrativo da contratação e pela interlocução institucional com a LOCADORA, cabendo-lhe apoiar a fiscalização e adotar as medidas necessárias para assegurar a adequada execução contratual, nos termos deste Termo de Referência.

9.2. A fiscalização do contrato será exercida por servidor designado especificamente para essa finalidade, cabendo-lhe verificar o cumprimento das obrigações contratuais e manter registros formais das ocorrências relevantes, nos termos do capítulo 10 deste Termo de Referência.

9.3. As comunicações entre a Administração e a Locadora deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de meios eletrônicos institucionais.

9.4. As rotinas, procedimentos e responsabilidades específicas referentes à fiscalização e ao acompanhamento da execução contratual encontram-se detalhadas no item 10 deste Termo de Referência e deverão ser observadas pela LOCADORA e pela Administração.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente. Valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T55H>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c74b24d0726ed1d230463da129bc28a6f210e4928929491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



10. FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

10.1. A execução do contrato será acompanhada por Gestor do Contrato e Fiscal do Contrato, titular e suplente designados pela LOCATÁRIA, na forma dos arts. 13 a 17 e 308 do Decreto Estadual n.º 1.525/2022. A designação ocorrerá por portaria específica, com publicação oficial, cabendo ao Gestor do Contrato a supervisão administrativa e ao Fiscal do Contrato o acompanhamento técnico da execução.

10.1.1. Servidores designados:

Gestor de contrato: Aline Fernanda de Souza

Matrícula: 137792

Cargo: Diretora Escolar

Fiscal de contrato: Marcos Paulo Gonçalves Pereira

Matrícula: 240423

Cargo: Secretário Escolar

Suplente do Fiscal de Contrato: Eudes Arrais Gois

Matrícula: 140832

Cargo: Coordenador Pedagógico

10.2. Compete ao Fiscal do Contrato:

- I – verificar o cumprimento das obrigações contratuais pela LOCADORA;
- II – registrar formalmente e comunicar ocorrências relevantes, adotando providências para regularização;
- III – solicitar documentos ou informações necessárias à fiscalização;
- IV – elaborar relatórios de acompanhamento e registrar as condições do imóvel;
- V – informar ao Gestor do Contrato ou autoridade competente situações que ultrapassem sua alçada.

10.3. O Fiscal do Contrato manterá registro próprio, físico ou eletrônico, com todas as ocorrências e medidas adotadas durante a execução contratual.

HASH: 9212114340dc36fcd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f604d53c74b240726e0d1d230463da129bc28a6f210e492892d91a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



10.4. A fiscalização contratual não exime a LOCADORA de suas responsabilidades legais e contratuais, nem implica corresponsabilidade da Administração por vícios preexistentes ou ocultos do imóvel.

10.5. A gestão e a fiscalização contratual serão registradas e operacionalizadas no Sistema de Aquisições Governamentais – Contratos, disponibilizado pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão.

11. CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO DA LOCADORA

11.1. A apresentação dos documentos destinados à comprovação da qualificação da LOCADORA observará o disposto no art. 131, § 1º do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

11.2. Além da documentação relativa à qualificação da LOCADORA, deverão ser apresentados os documentos referentes ao imóvel ofertado, destinados a comprovar a regularidade jurídica do imóvel e sua aptidão ao uso pretendido.

11.3. Previamente à celebração do contrato, a Administração realizará consultas a bases oficiais de registro de sanções e impedimentos, federais e estaduais, para verificação de eventual vedação legal à contratação.

11.4. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA

A documentação exigida para qualificação jurídica será exigida conforme a natureza jurídica da LOCADORA, aplicando-se, no caso concreto, apenas documentos compatíveis com sua forma de constituição.

11.4.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

11.4.2. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

11.4.3. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCMEI;

11.4.4. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

11.4.5. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a

HASH: 9212114340d3d6cd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, válido em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c74b24d020e0d1d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

11.4.6. Sociedade simples, associação, fundação privada ou organização religiosa: inscrição do ato constitutivo, estatuto social ou compromisso no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores (Ata de eleição e posse atualizada ou termo de nomeação);

11.4.7. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz.

11.4.8. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971.

11.4.9. Espólio: Termo de Compromisso de Inventariante, acompanhado de autorização judicial (alvará) ou a prova da anuência da totalidade dos herdeiros.

11.4.10. Todos os documentos deverão estar acompanhados de suas alterações ou consolidação.

11.5. QUALIFICAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

11.5.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso.

11.5.2. Regularidade fiscal federal mediante certidão conjunta da RFB e PGFN, incluindo tributos da Seguridade Social.

11.5.3. Regularidade fiscal perante o Estado de Mato Grosso, comprovada por certidão conjunta emitida pela SEFAZ/MT e pela PGE/MT, conforme Portaria Conjunta nº 008/2018-PGE/SEFAZ.

11.5.4. Para a LOCADORA sediada em outra unidade da federação, prova de regularidade fiscal perante o Estado de domicílio.

11.5.5. Regularidade fiscal perante o Município de domicílio ou sede da LOCADORA, inclusive quanto a débitos inscritos em dívida ativa.

11.5.6. Quando o ente federado não emitir certidão fiscal consolidada, será admitida certidão específica que comprove regularidade fiscal da LOCADORA, nos termos da legislação aplicável.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a825565cdf. Documento assinado digitalmente. Valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T55H>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c24624d0206ed1d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



11.5.7. Nos casos em que a LOCADORA for entidade imune ou isenta de determinado tributo, deverá apresentar documentação comprobatória da imunidade ou da isenção, nos termos da legislação aplicável, hipótese em que serão exigidas apenas as certidões pertinentes aos tributos para os quais haja obrigação tributária para fins de qualificação fiscal.

11.5.8. Regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), quando a LOCADORA for pessoa jurídica ou equiparada obrigada a recolhimento do FGTS.

11.5.9. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho.

11.5.10. Serão aceitas certidões positivas com efeito de negativa, conforme legislação aplicável.

11.6. DECLARAÇÕES OBRIGATÓRIAS

A LOCADORA deverá apresentar as seguintes declarações, quando aplicáveis à sua natureza jurídica, devidamente assinadas por seu representante legal:

11.6.1. Declaração de atendimento integral aos requisitos de qualificação.

11.6.2. Declaração de cumprimento das exigências relativas à reserva legal de cargos para pessoas com deficiência ou reabilitadas, quando se tratar de pessoa jurídica sujeita a tal obrigação.

11.6.3. Declaração de que não emprega menor em condições proibidas, quando aplicável à sua estrutura de pessoal.

11.6.4. Declaração de inexistência de vínculo societário, funcional ou administrativo com servidores impedidos, nos termos do art. 144, X, da Lei Complementar Estadual nº 04/1990 e do art. 9º, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

11.6.5. Declaração de inexistência de sanções impeditivas para contratar com a Administração Pública.

11.7. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

11.7.1. Certidão negativa, ou positiva com efeitos de negativa, de falência, recuperação judicial ou insolvência civil, expedida pelo distribuidor da comarca da sede da LOCADORA, quando se tratar de pessoa jurídica ou quando aplicável à natureza da LOCADORA.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a8255665cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c74624d026e01d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



12. INDICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas oriundas da contratação serão programadas em dotação orçamentária própria da SEDUC, as quais serão incluídas no Exercício 2026, sob a seguinte classificação funcional programática:

UO	14101
PROGRAMA	534 - INFRAESTRUTURA EDUCACIONAL
AÇÃO	4180 - Infraestrutura de Administração e Gestão
UG	0006 – Administração Geral
PRODUTO	Gestão do Patrimônio Realizada
REGIÃO	9900
NATUREZA	3.3.90.39.013
SUBAÇÃO	24
ETAPA	2
FONTE	1.500.1001
IDUSO	CD
VALOR	R\$ 175.500,00
CHAVE	* R9900 * 122.6 * SAIP * INFRAESTRUTURA * P_INFRAESTR_* E_GESTÃO_DO_PATRIM_* GESTÃO PATRIM * XII *

VALOR: R\$ 175.500,00

Ressalta-se que o valor acima corresponde à previsão orçamentária inicialmente disponibilizada para o período, em conformidade com o regime de liberação trimestral estabelecido pelo Decreto Estadual nº 1.888/2026.

Previsão de divisão de recursos:

Exercício 2026 – R\$ 526.500,00 (quinhentos e vinte e seis mil e quinhentos reais);

Exercício 2027 – R\$ 702.000,00 (setecentos e dois mil reais).

Exercício 2028 – R\$ 702.000,00 (setecentos e dois mil reais).

Exercício 2029 – R\$ 702.000,00 (setecentos e dois mil reais).

HASH: 9212114340d36fcd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUC/PA 2026/136344
HASH: e0f0a0d55c74b2407026e01d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



Exercício 2030 – R\$ 702.000,00 (setecentos e dois mil reais).

Exercício 2031 – R\$ 175.500,00 (cento e setenta e cinco mil e quinhentos reais).

A complementação da dotação para cobertura integral do exercício de 2026 ocorrerá mediante liberações orçamentárias subsequentes, conforme cronograma financeiro do Estado.

13. VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1. O valor mensal do aluguel será de **R\$ 58.500,00** (cinquenta e oito mil e quinhentos reais), montante definido após negociação entre as partes.

13.2. O valor global estimado da contratação será de **R\$ 3.510.000,00** (três milhões, quinhentos e dez mil reais), correspondente a 60 (sessenta) meses de locação.

13.3. O Laudo de Avaliação nº 33/2026/SEPLAG fixou em R\$ 61.344,61 (sessenta e um mil, trezentos e quarenta e quatro reais e sessenta e um centavos) o valor mensal máximo admissível de aluguel, nos termos do art. 63 do Decreto Estadual nº 1.525/2022, sendo o valor contratado inferior ao limite indicado.

13.4. O valor do aluguel poderá ser revisto, mediante acordo entre as partes, nos termos do art. 18 da Lei nº 8.245/1991, desde que a alteração seja devidamente justificada por laudo técnico de avaliação imobiliária atualizado, observado o limite máximo admissível definido pela Administração, a vantajosidade da contratação e a formalização por termo aditivo.

14. PAGAMENTO

14.1. O pagamento do aluguel será efetuado sempre após o mês de referência, mediante apresentação da documentação exigida e atesto do fiscal do contrato, vedado qualquer pagamento antecipado, nos termos do art. 145 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. O pagamento será realizado em favor da LOCADORA por meio de ordem bancária, em conta corrente indicada no contrato, observando-se o calendário de pagamentos vigente no Estado de Mato Grosso.

14.3. Para fins de processamento da despesa, a LOCADORA deverá apresentar, após o encerramento do mês de referência, a respectiva Nota Fiscal de Serviço Eletrônica (NFS-e), quando exigível, e/ou a Declaração de Valores a Receber, contendo:

HASH: 9212114340dc36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, válido em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T55H>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c74b24d020e0f1d23d463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



- I – endereço e município do imóvel locado;
- II – nome da unidade de ensino instalada no local;
- III – número e ano do contrato;
- IV – período de locação faturado;
- V – detalhamento do valor devido no mês de referência;
- VI – dados bancários do favorecido;
- VII – assinatura manuscrita ou digital padrão ICP-Brasil/Gov.br do representante legal.

14.4. O atesto de ocupação e disponibilidade do imóvel deverá ser emitido pelo fiscal do contrato, constituindo condição indispensável para a realização do pagamento, sendo vedado o pagamento sem esse atesto.

14.5. A ausência do atesto, bem como a existência de erros documentais ou desconformidades na documentação apresentada, implicará a devolução à LOCADORA para as devidas correções, interrompendo-se o prazo para pagamento até a regularização.

14.6. O aluguel será devido apenas até a data da efetiva desocupação e entrega das chaves, formalizada em Termo de Recebimento de Chaves e Vistoria de Entrega. Caso a desocupação ocorra no curso do mês, o valor será calculado proporcionalmente aos dias de ocupação, mediante atesto específico do fiscal do contrato.

14.7. O pagamento não implica quitação de eventuais danos, irregularidades ou pendências verificadas no imóvel, que poderão ser cobrados ou compensados posteriormente, conforme legislação aplicável e das cláusulas contratuais.

15. REAJUSTE

15.1. O valor do Aluguel Mensal será fixo e irredutível pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato, vedada a aplicação de periodicidade inferior.

15.2. Após transcorridos o interregno mínimo de 12 (doze) meses, o valor do aluguel poderá ser reajustado mediante a aplicação da variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d55c74b24d020e0d1d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



15.3. O reajuste dependerá de solicitação formal da LOCADORA, previamente à sua aplicação, acompanhada de memorial de cálculo detalhado, nos termos dos arts. 265 a 267 do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

15.4. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 12 (doze) meses será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste concedido.

15.5. A prorrogação contratual sem a solicitação do reajuste implica preclusão do direito ao reajuste relativo ao período respectivo, sem prejuízo de futuros reajustes, observados os prazos e condições pactuados.

15.6. LOCADORA e LOCATÁRIA poderão, de comum acordo, modificar a cláusula de reajuste, nos termos do art. 18 da Lei nº 8.245/1991, desde que tais alterações sejam devidamente justificadas, observem o interesse público e sejam formalizadas por termo aditivo, em conformidade com o regime jurídico-administrativo aplicável e com a natureza não residencial da locação.

16. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

16.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Referência, observada a vedação de pagamento antecipado e a necessidade de atesto prévio do fiscal do contrato.

16.2. Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à adequada execução do contrato, no que couber às atribuições da Administração.

16.3. Utilizar o imóvel exclusivamente para o fim previsto no contrato, compatível com sua natureza e destinação, zelando pela sua conservação como se de sua própria propriedade fosse.

16.4. Realizar, em conjunto com a LOCADORA, a vistoria inicial do imóvel por ocasião da entrega das chaves, com a elaboração de Termo de Vistoria contendo a descrição detalhada do estado de conservação, funcionamento e eventuais defeitos existentes.

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

16.6. Restituir o imóvel, ao término da 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.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, válido em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e8f604d53c74b24d026e5f1d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



16.6.1. Alternativamente, constatados danos de responsabilidade da LOCATÁRIA, poderá esta repassar à LOCADORA, desde que por ela aceita, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico competente da Administração, observados os valores de mercado, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas.

16.7. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

16.8. Consentir na realização de reparos urgentes de responsabilidade da LOCADORA, assegurado à LOCATÁRIA, caso a execução ultrapasse 10 (dez) dias úteis, o direito ao abatimento proporcional do aluguel e, se exceder 30 (trinta) dias, a faculdade de rescindir o contrato.

16.9. Em caso de inércia da LOCADORA quanto aos reparos de sua responsabilidade, poderá a LOCATÁRIA executá-los diretamente e cobrar os valores correspondentes, observada a legislação aplicável, mediante prévia notificação e desde que caracterizada a urgência ou a omissão injustificada.

16.10. Realizar, às suas expensas e em prazo razoável, os reparos relativos aos danos efetivamente causados por seus agentes, servidores, alunos ou terceiros que, a qualquer título, utilizem o imóvel em razão das atividades da unidade escolar, desde que comprovada sua responsabilidade.

16.10.1. A LOCATÁRIA não responderá por desgastes naturais decorrentes do uso regular do imóvel, nem por deteriorações relacionadas ao decurso do tempo, tampouco por vícios construtivos ou falhas em elementos estruturais e sistemas essenciais da edificação, incluindo, mas não se limitando, a fundações, pilares, vigas, lajes, coberturas, fachadas e redes principais de água, esgoto e energia, cuja responsabilidade é exclusiva da LOCADORA.

16.11. Não modificar a estrutura interna ou externa do imóvel sem autorização prévia e expressa da LOCADORA, ressalvadas benfeitorias necessárias urgentes, quando houver risco iminente de prejuízo.

16.12. Encaminhar à LOCADORA, quando recebidos pela LOCATÁRIA, os documentos de cobrança de tributos, encargos condominiais, e demais obrigações que não sejam de responsabilidade da Administração, bem como intimações, multas,

HASH: 9212114340d3d6cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f004d53c74b24d020e01d230463da129bc28a6f210e4928929491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



notificações ou exigências de autoridade pública relacionadas ao imóvel, ainda que direcionada à LOCATÁRIA.

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

I – salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

II - consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

III-. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

IV - . manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

V - manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

VI - . manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

VII - pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

VIII - rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

IX - 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.

16.14. Pagar regularmente as despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, tais como consumo de água, energia elétrica, telefonia e outras correlatas, quando estiverem sob a titularidade da LOCATÁRIA.

16.15. Excepcionalmente, nos casos de compartilhamento de espaços, admitir-se-á o pagamento pela LOCATÁRIA mediante critério de rateio previamente definido, observados os limites fixados pela Administração.

16.16. Para fins do disposto na cláusula 16.15, a Administração, por meio do setor técnico competente, elaborará estimativa do limite máximo mensal a ser pago a título de consumo de água e energia elétrica, com base em critérios objetivos, cabendo à LOCATÁRIA arcar exclusivamente com os valores até esse limite.

HASH: 9212114340d36fcd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente. Valde em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c2462d026e01d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



16.17. Providenciar, sempre que tecnicamente possível, após a imissão na posse do imóvel, a transferência da titularidade das contas de consumo de água e energia elétrica para seu nome, assumindo integralmente os encargos decorrentes do consumo a partir da efetiva ocupação.

16.18. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou seus mandatários, e, na hipótese de a Administração manifestar desinteresse no exercício do direito de preferência de aquisição, permitir visitas de terceiros quando necessárias à eventual alienação do imóvel, ambas mediante prévia combinação de data e horário, desde que não prejudiquem as atividades da unidade usuária.

16.19. Realizar, em conjunto com a LOCADORA, a vistoria final do imóvel por ocasião da desocupação e devolução das chaves, com a finalidade de verificar as condições de conservação do imóvel, à luz do Termo de Vistoria inicial.

16.20. Elaborar e manter atualizados os registros de acompanhamento da execução contratual, incluindo os atestos mensais da efetiva disponibilização e uso do imóvel, bem como os termos de recebimento e vistoria.

16.21. Providenciar a publicação do contrato e de seus aditivos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, no sítio eletrônico oficial do órgão contratante e no Diário Oficial do Estado de Mato Grosso, nos termos dos arts. 296 e 297 do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

16.22. Cumprir as diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental previstos neste Termo de Referência, no que couber ao uso e à ocupação do imóvel.

16.23. Cumprir a convenção de condomínio e os regulamentos internos do imóvel, se existentes, no que forem compatíveis com o uso institucional e educacional do espaço.

16.24. Emitir decisão administrativa sobre solicitações e reclamações relacionadas à execução contratual, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes ou de caráter meramente protelatório.

17. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

17.1. Comparecer, quando convocada, para assinar o contrato no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, contados do recebimento da convocação formal.

HASH: 9212114340dc36fcd1a2f59aef08f96c164952487a198ab524a8255655cdf. Documento assinado digitalmente, válido em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f004d53c74b24624020e01d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



17.2. Entregar à LOCATÁRIA o imóvel apto ao uso, em condições de habitabilidade, acessibilidade, segurança e funcionamento, garantindo o uso pacífico do imóvel e mantendo-o em condições adequadas ao uso educacional durante toda a vigência.

17.3. Responder por vícios e defeitos anteriores à locação, bem como por danos estruturais ou decorrentes da condição do imóvel que afetem o uso pela LOCATÁRIA ou causem prejuízos a terceiros.

17.4. Participar, em conjunto com a LOCATÁRIA, da vistoria inicial do imóvel por ocasião da entrega das chaves e da vistoria final por ocasião da sua devolução, assegurando o registro detalhado das condições do imóvel em Termo de Vistoria.

17.5. Autorizar, quando solicitada, a transferência da titularidade das contas de consumo de água e energia elétrica para o nome da LOCATÁRIA, bem como fornecer tempestivamente os documentos necessários à efetivação da alteração junto às concessionárias, permanecendo responsável por eventuais débitos de qualquer natureza anteriores à locação.

17.6. Fornecer mensalmente à LOCATÁRIA Nota Fiscal e/ou declaração discriminada dos valores a receber, vedada a quitação genérica, devendo constar separadamente o valor do aluguel e, quando houver compartilhamento de espaços, os valores relativos ao rateio das despesas ordinárias, observado o limite máximo fixado pela Administração, nos termos da cláusula 16.15.

17.7. Nos casos previstos na cláusula 16.15, quando aplicável o regime de rateio, arcar integralmente com os valores de consumo que excederem o limite máximo mensal definido pela Administração.

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

17.9. 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:

I - Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II - Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III - Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, válido em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c7462d070e0f1d230463da129bc28a6f210e492892d91a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



IV - Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V - Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI - Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

VII - Constituição de fundo de reserva.

17.10. Manter o imóvel em condições adequadas ao uso a que se destina durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se pela execução, às suas expensas e em prazo razoável, de todos os serviços de manutenção e reparo que não sejam atribuídos à LOCATÁRIA, especialmente aqueles decorrentes de vícios construtivos, falhas estruturais ou deteriorações relacionadas ao decurso do tempo e ao uso normal do imóvel.

17.10.1. Incluem-se entre as responsabilidades da LOCADORA, para fins desta cláusula, os reparos em elementos estruturais e sistemas essenciais da edificação, tais como fundações, pilares, vigas, lajes, coberturas, fachadas e redes principais de água, esgoto e energia.

17.11. Exibir à LOCATÁRIA, sempre que solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

17.12. Providenciar e manter atualizado o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB.

17.13. Comprovar, previamente à formalização do contrato, o atendimento a todos os requisitos de qualificação exigidos, bem como manter tais condições durante toda a vigência contratual, nos termos dos arts. 132 a 137 do Decreto Estadual nº 1.525/2022 e do art. 92, XVI, da Lei nº 14.133/2021.

17.14. Informar à LOCATÁRIA, no prazo de 2 (dois) dias úteis, quaisquer alterações de titularidade do imóvel, bem como alterações em seus dados cadastrais, endereço para recebimento de correspondência, contatos ou dados bancários, apresentando a documentação comprobatória necessária.

17.15. Cumprir integralmente a legislação federal, estadual e municipal aplicável, bem como as cláusulas contratuais, respondendo pela inexecução total ou parcial do ajuste e pelos prejuízos decorrentes de eventuais infrações.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, válido em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f604d536c24b2d020e01d230463da129bc28a6f210e492892d91a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



17.16. Arcar com todos os impostos, taxas, tarifas e prêmios de seguro incidentes sobre a propriedade do imóvel, excluídos os encargos decorrentes do consumo de serviços utilizados pela LOCATÁRIA.

17.17. Autorizar, quando tecnicamente viável e juridicamente admissível, a realização de benfeitorias necessárias ou úteis requeridas pela LOCATÁRIA para adaptação do imóvel ao serviço público.

17.18. Responsabilizar-se por todos os seus encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais decorrentes de sua atividade e da execução do contrato.

17.19. A inadimplência da LOCADORA quanto aos encargos acima não transferirá à LOCATÁRIA qualquer responsabilidade de pagamento, nem poderá onerar o objeto contratual.

17.20. Emitir Nota Fiscal de Serviço Eletrônica (NFS-e), quando legalmente exigível, observando o enquadramento do locador como pessoa jurídica ou pessoa física contribuinte do IBS/CBS, nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025.

17.21. Garantir que não haverá interrupção indevida do uso do imóvel pela LOCATÁRIA, salvo em situações de caso fortuito, força maior ou de reparos imprescindíveis, devidamente comunicados com antecedência razoável, sempre que tecnicamente possível.

17.22. Cumprir as diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental previstos neste Termo de Referência, especialmente no que se refere às atividades de manutenção, reparos ou intervenções estruturais no imóvel.

18. BENFEITORIAS E RETENÇÃO

18.1. A LOCADORA será notificada quanto à necessidade de realização de benfeitorias úteis e/ou necessárias à conservação, segurança ou habitabilidade do imóvel, devendo manifestar-se e adotar as providências cabíveis no prazo de 10 (dez) dias, salvo quando a natureza da intervenção exigir prazo diverso, devidamente justificado.

18.2. Em caso de inércia da LOCADORA quanto à adoção das providências referidas no item anterior, poderá a LOCATÁRIA realizar diretamente as benfeitorias necessárias, reservando-se o direito de cobrar os valores correspondentes, ou

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a8255665cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c24b240206e01d230463da129bc28a6f210e492892d91a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



promover a compensação/indenização na forma prevista no item 18.6, observada a legislação aplicável.

18.3. Durante a vigência da locação, a LOCATÁRIA poderá notificar a LOCADORA acerca da necessidade de realização de reparos decorrentes de danos verificados no imóvel, excetuados aqueles resultantes do desgaste natural pelo uso regular.

18.4. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil removível realizada pela LOCATÁRIA e não indenizada poderá ser retirada às suas expensas, desde que sua remoção não acarrete danos à estrutura ou às condições de conservação do imóvel.

18.5. As despesas provenientes da realização de alterações na estrutura física do imóvel, tais como adaptações para instalação de aparelhos ou equipamentos, correrão por conta da LOCATÁRIA, desde que previamente autorizadas de forma expressa pela LOCADORA, devendo o imóvel ser restituído no mesmo estado de conservação em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

18.6. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, desde que expressamente autorizadas pela LOCADORA e desde que não decorrentes de culpa da LOCATÁRIA, serão indenizáveis e poderão ensejar o direito de retenção, nos termos do art. 35 da Lei nº 8.245/1991, desde que não comprometa a continuidade do serviço público, hipótese que será assegurada a indenização por via própria.

19. GARANTIA CONTRATUAL

19.1. Não haverá exigência da garantia da contratação prevista dos art. 96 ao 102 da Lei nº 14.133/2021, em razão da natureza do objeto.

20. DA CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

20.1. Fica vedada a sublocação total ou parcial do objeto da contratação, a associação da LOCADORA com outrem, a cessão ou transferência total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação sem autorização expressa da LOCATÁRIA.

20.2. A LOCATÁRIA não poderá sublocar, emprestar, ceder ou transferir, no todo ou em parte o imóvel objeto da locação, sem prévia e expressa autorização da LOCADORA.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a825565cdf. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344

HASH: e0f04d53c74624d7026e01d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb



21. DIREITO DE PREFERÊNCIA

21.1. Em caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA terá direito de preferência para aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros, nos termos dos arts. 27 a 33 da Lei nº 8.245/1991.

21.2. A comunicação deverá ocorrer por notificação formal e conter todas as condições do negócio, incluindo preço, forma de pagamento, existência de ônus reais, bem como o local e horário para exame da documentação pertinente.

21.3. A eventual alienação do imóvel não afetará a vigência nem as demais cláusulas do contrato de locação, permanecendo o adquirente sub-rogado em todos os direitos e obrigações da LOCADORA até o término originalmente pactuado.

22. ALTERAÇÃO CONTRATUAL

22.1. O contrato poderá ser alterado nas hipóteses admitidas pela Lei nº 8.245/1991, pela Lei nº 14.133/2021 e pelo Decreto Estadual nº 1.525/2022, no que couber ao regime jurídico-administrativo e com a natureza não residencial da locação.

23. RESCISÃO

23.1. O Contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, observados os procedimentos estabelecidos no Decreto Estadual nº 1.525/2022 e demais normas aplicáveis, devendo a extinção ser formalmente motivada nos autos do processo administrativo, sendo assegurado o contraditório e a ampla defesa.

23.1.1. Aplicam-se, no que couber, às hipóteses de rescisão, as disposições dos arts. 138 e 139 da Lei nº 14.133/2021.

23.1.2. Alterações no contrato social, denominação, finalidade ou estrutura da pessoa jurídica contratada não ensejarão, por si só, a rescisão contratual, desde que não comprometam a execução do objeto ou a capacidade de cumprimento das obrigações assumidas.

HASH: 9212114340d36cfd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente. Valde em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344

HASH: e0f04d53c74b2d07026ed1d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



23.1.3. Caso a alteração implique mudança da pessoa jurídica originalmente contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para a correspondente alteração subjetiva, observada a legislação aplicável.

23.2. A Administração poderá rescindir unilateralmente o Contrato, a qualquer tempo e sem ônus de natureza indenizatória adicional, ressalvados os valores eventualmente devidos até a data da desocupação, em razão de interesse público superveniente, incluindo, entre outras situações, a disponibilização de imóvel público apto a atender às necessidades da unidade escolar.

23.2.1. A decisão de rescisão unilateral por interesse público deverá ser formalmente justificada pela autoridade competente.

23.2.2. A LOCATÁRIA notificará formalmente a LOCADORA acerca da intenção de rescisão, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data da efetiva desocupação.

24. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

24.1. A LOCADORA será responsabilizada administrativa, civil e penalmente pelas infrações cometidas durante a vigência do contrato, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

24.2. Constituem infrações passíveis de sanção, no que couber à natureza da contratação, especialmente:

I - Dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à LOCATÁRIA, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - Dar causa à inexecução total do contrato;

IV - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida ou prestar declaração falsa durante a fase de apresentação ou durante a execução do contrato;

V - Fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

VI - Comportar-se de modo inidôneo ou agir de forma fraudulenta;

VII - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

VIII - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (Lei Anticorrupção).

HASH: 9212114340d36fcd1a2f59aef08f96c16952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente. Valide em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026. VINICIUS SILVA TSUTSU em 07/04/2026. MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f004d53c74b2407026e01d1230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



IX – Deixar de realizar os reparos de natureza estrutural ou sanar vícios ocultos de sua responsabilidade, após notificação formal da LOCATÁRIA, comprometendo a funcionalidade do ambiente escolar.

24.3. Pelo cometimento das infrações administrativas previstas, poderão ser aplicadas as sanções dos arts. 156 a 160 da Lei 14.133/2021, observados o devido processo legal e a gradação da penalidade:

I - Advertência;

II – Multa, calculada na forma estabelecida no contrato, não inferior a 0,5% (meio por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato;

III - Impedimento de licitar e contratar;

IV - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

24.4. Na aplicação das sanções serão considerados, entre outros critérios:

I - A natureza e a gravidade da infração cometida;

II - As peculiaridades do caso concreto;

III - As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - Os danos que dela provierem para a LOCATÁRIA;

V - A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, quando aplicável, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

24.5. Verificada a aplicação de multa e/ou indenização em valor superior aos créditos eventualmente devidos à LOCADORA, a diferença será cobrada judicialmente, admitida a compensação dos valores existentes.

24.6. A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparação integral dos danos causados à LOCATÁRIA.

24.7. Será assegurado à LOCADORA o direito à defesa prévia, com prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da intimação do ato, para apresentação de defesa ou manifestação.

24.8. As sanções poderão ser afastadas ou atenuadas nos casos de caso fortuito, força maior ou ausência de culpa, desde que devidamente comprovadas e reconhecidas perante a SEDUC.

25. LEGISLAÇÃO APLICADA

HASH: 9212114340d36fcd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente, válido em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-TT5H>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCAP2026136344
HASH: e0f04d53c7462d0706e01d230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquissicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.



A presente contratação reger-se-á pelas normas abaixo indicadas, sem prejuízo da aplicação de outras disposições legais e regulamentares pertinentes:

- I - Lei nº 14.133/2021 e alterações - Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- II - Lei nº 8.245/1991 - Lei do Inquilinato;
- III - Lei nº 10.406/2002 - Código Civil, no que couber;
- IV - Lei Estadual nº 11.109/2020 - Gestão patrimonial da Administração Pública do Estado de Mato Grosso;
- V - Lei Estadual nº 7.692/2002 - Regula o processo administrativo;
- VI - Decreto Estadual nº 1.525/2022 - Regulamenta a Lei nº 14.133/2021 no âmbito da Administração Pública Estadual;
- VII - Normas federais e estaduais relativas à retenção de tributos incidentes sobre pagamentos decorrentes de contratos administrativos, aplicáveis no que couber à natureza do objeto.

Cuiabá, 06 de abril de 2026.

ARIANA ALVES SILVA
Técnica Administrativa Educacional
CPI/SPAT/SAIP/SEDUC

VINICIUS SILVA TSUTSUI
Coordenador de Patrimônio Imobiliário
CPI/SPAT/SAIP/SEDUC

IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA
Superintendente de Patrimônio
SPAT/SAIP/SEDUC

MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO
Secretário Adjunto de Infraestrutura e Patrimônio
SAIP/SEDUC

HASH: 9212114340d36fcd1a2f59aef08f96c16d952487a198ab8524a82556e5cdf. Documento assinado digitalmente. Valde em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/6UKQ-PHCZ-3QLB-T5SH>. Assinado por: ARIANA ALVES SILVA em 06/04/2026. IARA BEATRIZ CRUZ E SILVA em 07/04/2026, VINICIUS SILVA TSUTSUI em 07/04/2026, MATHEUS DOS SANTOS FIRMINO em 15/04/2026.



SEDUCCAP2026136344
HASH: e0f04d53c2462d07026e01d1230463da129bc28a6f210e492892491a2c43452eb. Documento digital disponível em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/A9NC-3H5S-EX75-X87N>.

