



**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2025**  
*Prospecção ao mercado de imóvel*

O ESTADO DE MATO GROSSO, por intermédio da SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA- SESP, com sede na Rua Júlio Domingos de Campos, s/nº, Bairro: Centro Político Administrativo, CEP: 78.049-927, Cuiabá-MT, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.275.566/0001-06, neste ato representada pelo SECRETÁRIO ADJUNTO DE SEGURANÇA PÚBLICA, nomeado pela Portaria nº 01/2023/GAB/SESP, publicada em 04 de janeiro de 2023, o Sr. HEVERTON MOURETT DE OLIVEIRA, brasileiro, servidor público, portador do RG nº 085\*\*\*\*-\* SSP/MT e inscrito no CPF/MF sob o nº 537.\*\*\*.\*\*\*-\*\*, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominado ORDENADOR DE DESPESA, torna público o presente EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO para prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades da administração, para locação de imóvel com a finalidade de abrigar a sede da Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha – CPCDH.

**REQUISITOS NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS:**

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

Decreto Estadual nº 1.525/2022 – Regulamenta a Lei nº 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública Estadual Direta, Autárquica e Fundacional do Estado de Mato Grosso;

Lei nº 8.245/1991; Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (Lei do Inquilinato);

Lei nº 13.146 de 06 de julho de 2015 Lei Brasileira de inclusão da pessoa com deficiência;

Portaria nº 343/2024/SESP/MT – Regulamenta o procedimento de consulta pública imobiliária prévia às contratações por inexigibilidade de licitação do art. 74, V da Lei 14.133/2021.

**1. OBJETO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:**

1.1. O presente edital de chamamento público se destina a prospecção do mercado imobiliário para locação de imóvel com a finalidade de abrigar a sede da Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha – CPCDH.

1.2. O contrato será firmado com prazo de vigência pelo prazo de 60 (sessenta) meses, conforme previsto no art. 9º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

1.3. O Edital está vinculado ao Estudo Técnico Preliminar.

Valor estimado da contratação anual: R\$226.393,20 ( duzentos e vinte e seis mil e trezentos e noventa e três reais e vinte centavos)





1.4. Considerando as necessidades da Secretaria De Estado De Segurança Pública - SESP, o imóvel para futura locação deverá ter no mínimo as especificações a seguir:

<b>Município:</b>	Cuiabá/MT
<b>Região de Interesse:</b>	<u>Distância recomendável média de aproximadamente 3 km (três quilômetros) do Centro Político Administrativo de Cuiabá – MT.</u>
<b>Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Gerais:</b>	<p>I - O imóvel deve ser construído em alvenaria, possuir teto com laje pintada ou forro e ter pé direito nos locais de permanência prolongada de aproximadamente 2,80 m<sup>2</sup> ou maior, se assim for exigido pela legislação local.</p> <p>II - A estrutura do imóvel deve estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade.</p> <p>III - As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças ou placas faltantes), devendo ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo de uso pela Autarquia.</p> <p>IV - As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade. Os vidros devem ser incolores e lisos a fim de aumentar a luminosidade nos ambientes.</p> <p>V - O imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e na legislação vigente de acessibilidade pelas pessoas portadoras de necessidades especiais.</p> <p>VI - O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, rede lógica, telefônica, de água encanada, esgoto e coleta de lixo.</p> <p>VII - O imóvel deverá apresentar instalações elétricas dimensionadas de acordo com as normas técnicas vigentes e em perfeito estado de uso, assim como bocais de lâmpada, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, encanamento, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e outros equipamentos.</p> <p>VIII - O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração, preferencialmente em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.</p> <p>IX - O teto, piso e paredes do imóvel deverão ser revestidos com cores claras, pintura nova e de boa qualidade, exigindo-se ausência de pontos de infiltrações, mofos e manchas.</p> <p>X - Os banheiros devem estar em bom estado, com espelhos,</p>





	<p>porta papel higiênico, porta papel toalha ou suporte para toalha de rosto, saboneteiras e tampas dos vasos sanitários.</p> <p>XI - As pias, tanques e lavatórios podem ser com ou sem colunas, ou ainda apoiados em tampos de mármore ou granito.</p> <p>XII - As portas internas devem ser em madeira. Todas as portas devem contar com fechadura, principalmente nos banheiros.</p> <p>XIII - Os banheiros também devem contar com janela de ventilação ou sistema de exaustão.</p>
<p><b>Aspectos Arquitetônicos, Construtivos Específicos e Localização do Imóvel</b></p>	<p>I - A localização do imóvel é outro requisito muito importante. Conforme justificativa contemplada no tópico "Descrição da Necessidade da Contratação" deste ETP, por razões logísticas e operacionais, o imóvel que será objeto da locação deverá estar localizado a uma distância recomendável de aproximadamente 3km (três quilômetros) do Centro Político Administrativo.</p> <p>II - A escolha do imóvel deve priorizar a área da cidade de fácil acesso, de modo que este se encontre próximo a pontos de transporte público.</p> <p>III - O imóvel e as ruas de acesso a ele devem possibilitar o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte.</p> <p>IV - As vias em torno do imóvel não devem ser sujeitas a alagamentos ou outras ocorrências que as tornem inacessíveis, mesmo que temporariamente.</p> <p><b>Pisos</b></p> <p>I - As paredes não poderão possuir imperfeições ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).</p> <p>II - As áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais resistentes à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável, em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.</p> <p><b>Forros</b></p> <p>I - Os forros devem ser modulados e removíveis, em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, forro mineral ou material similar, e, caso necessário, devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras, e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.</p> <p>II - Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.</p> <p><b>Acessibilidade</b></p> <p>I - O imóvel deve obedecer às disposições das Leis n.º 10.098/2000 e n.º 13.146/2015, do Decreto n.º 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que trata da promoção da</p>



	<p>acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. II - Nesse sentido, devem ser observadas as seguintes determinações:</p> <p>a) pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);</p> <p>b) 2% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas com deficiência, reservadas e sinalizadas perto do acesso e 5% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas idosas, reservadas e sinalizadas perto do acesso;</p> <p>c) rebaixamento de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível;</p> <p>d) calçadas sem barreiras nas proximidades da edificação;</p> <p>e) todos os pavimentos devem permitir o acesso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;</p> <p>f) pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade;</p> <p>g) instalação de piso tátil direcional e de alerta;</p> <p>h) corredores (área de circulação) com largura adequada e sem obstáculos;</p> <p>i) o edifício deverá dispor, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.</p>
<p><b>Aspectos relacionado às Instalações Prediais, Elétricas e Eletônicas</b></p>	<p>I - As instalações elétricas devem estar em perfeito estado de uso e de acordo com normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e pelas repartições públicas locais competentes.</p> <p>II - O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.</p> <p>III - As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo, em alguns locais, serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC.</p> <p>IV - O projeto elétrico deve contemplar os seguintes itens:</p> <p>a) alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da entrada de energia;</p> <p>b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;</p> <p>c) circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede;</p> <p>d) disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5.410;</p>





	<p>e) circuitos de iluminação de emergência;</p> <p>f) circuitos individuais para instalações dos aparelhos de ar-condicionado;</p> <p>g) sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);</p> <p>h) sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força.</p> <p>V - As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e os padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das Normas Técnicas da ABNT NBR n.º 5.410, NBR ISO/CIE 8995-1, NBR NM 280, NBR n.º 7.288, suas atualizações e demais normas correlatas.</p> <p>VI - Os circuitos para tomadas de uso geral, tomadas de rede lógica e de iluminação deverão ser preferencialmente independentes entre si.</p> <p>VII - Cada ambiente coletivo deverá possuir interruptor independente para ligar e desligar sua iluminação. O prédio inteiro deverá, também, possuir interruptor/chave geral que ligue e desligue toda a energia elétrica e que desligue e ligue integralmente cada um dos segmentos de circuito.</p> <p>VIII - No dimensionamento do sistema elétrico do ambiente recomenda-se estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%</p> <p>IX - A carga para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira, bebedouro ou purificador de água e forno de micro-ondas.</p> <p>X - A proponente deverá fornecer uma cópia dos projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado aprovados, executados e em vigor nas instalações da edificação.</p> <p>XI - O imóvel também deve contar com instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados.</p>
<p><b>Instalações Hidrossanitárias</b></p>	<p>I - As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a condição de utilização das louças, metais e válvulas.</p> <p>II - As instalações hidrossanitárias deverão guardar conformidade com a ABNT NBR 5626 e normas correlatas.</p> <p>III - A caixa d'água, que também deverá estar em perfeitas condições de uso, deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício. O reservatório de água deve contar com capacidade suficiente para atendimento à sede por no mínimo 2 (dois) dias.</p> <p>IV - O imóvel deve dispor de, no mínimo, 1 (uma)</p>





	<p>copa, equipada com pia, torneira, bem como 1 (uma) área de serviço com tanque e torneira.</p> <p>V- Os banheiros devem contar com exaustão ou ventilação, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.</p> <p>VI - O imóvel deve dispor de drenos embutidos na alvenaria para equipamentos de ar- condicionado, dependendo do sistema de climatização.</p>
<b>Sistema de Refrigeração</b>	I - O locador (a) deverá fornecer a solução para a climatização do imóvel, devendo ter condicionadores de ar instalados em todos os cômodos.
<b>Requisitos Ambientais</b>	<p>I - O imóvel deverá possibilitar a instalação de luminárias e lâmpadas de alta eficiência e contar com janelas envidraçadas a fim de aumentar a luminosidade do ambiente.</p> <p>II - Caso possível, as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadas ou com sensores, ou, ainda, possuírem arejadores.</p> <p>III - Os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo.</p> <p>IV - Os sistemas e equipamentos instalados devem prezar pelo uso racional de água e energia elétrica.</p>
<b>Requisitos de Prevenção e Combate a Incêndio.</b>	<p>I - O imóvel deverá conter instrumentos de detecção e combate a incêndios com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas vigentes e determinações do Corpo de Bombeiros, tais como sinalização de emergência, extintores, mangueiras, entre outros. II - Também deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel caso as normas assim o exijam.</p>
<b>Requisitos Finais</b>	<p>O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros, bem como apresentar o respectivo “Habite-se” até a data do recebimento das chaves.</p> <p>II - Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas.</p> <p>III - O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 60 dias, após a assinatura do contrato.</p> <p>IV - O locador também deverá realizar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de</p>





	<p>seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que sejam encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91.</p> <p>V- Quanto aos requisitos de habilitação, recomenda-se que o Edital contemple a necessidade de comprovação da regularidade fiscal do imóvel nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a sua documentação quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.</p>
<p><b>Requisitos de Sustentabilidade:</b></p>	<p>I - O imóvel locado deverá fundamentar-se no uso racional de recursos e equipamentos, para evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos, bem como a geração de resíduos, além do desperdício de água e consumo excessivo de energia. Sempre que possível, fazer uso de energia renovável.</p> <p>Apesar disso, algumas ações podem ser consideradas, tais como: as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadas ou com sensores; os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo.</p>
<p><b>Acessibilidade:</b></p>	<p>I - O imóvel deve obedecer às disposições das Leis n.º 10.098/2000 e n.º 13.146/2015, do Decreto n.º 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que trata da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. II - Nesse sentido, devem ser observadas as seguintes determinações:</p> <p>a) pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida (catracas, porta giratória, trilhos não embutidos, degraus, entre outros);</p> <p>b) 2% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas com deficiência, reservadas e sinalizadas perto do acesso e 5% do total de vagas do estacionamento para veículos que transportem pessoas idosas, reservadas e sinalizadas perto do acesso;</p> <p>c) rebaixamento de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível;</p> <p>d) calçadas sem barreiras nas proximidades da edificação;</p> <p>e) todos os pavimentos devem permitir o acesso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;</p> <p>f) pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade;</p> <p>g) instalação de piso tátil direcional e de alerta;</p> <p>h) corredores (área de circulação) com largura adequada</p>





	<p>e sem obstáculos;</p> <p>i) o edifício deverá dispor, pelo menos, de um banheiro acessível exclusivo, ou de sanitários masculinos e femininos acessíveis, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.</p>
<p><b>Áreas computáveis e não computáveis</b></p>	<p>Em Imóveis Institucionais da Administração Pública, a área útil do imóvel, é frequentemente dividida em áreas computáveis e áreas não computáveis.</p> <p>As áreas computáveis são consideradas para fins de cálculo e dimensionamento das necessidades funcionais da administração pública. Incluem salas de trabalho, recepções, salas de reunião, entre outras, onde ocorre a atividade direta.</p> <p>As áreas não computáveis, por outro lado, são as áreas que, embora estejam dentro do imóvel, não são diretamente utilizadas para as atividades administrativas ou operacionais.</p> <p>Exemplos incluem áreas de circulação (corredores), áreas de serviço (como salas de máquinas e depósitos), e áreas técnicas. As áreas técnicas são aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e a infraestrutura do imóvel, como halls, corredores, escadas, elevadores e garagens. As áreas de serviço, por seu turno, constituem os espaços necessários para atender demandas do órgão ou entidade, para além de suas atividades administrativas, tais como depósito de mercadorias, área de espera para atendimento ao público e arquivos permanentes..</p>

PLANEJAMENTO ESPACIAL DO IMÓVEL			
ESPAÇO	QTD DE SALAS	METRAGEM ESTIMADA E m <sup>2</sup>	METRAGEM TOTAL m <sup>2</sup>
Gerência da Patrulha Maria da Penha (GPMP)	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Setor Administrativo - GPMP	4	9 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Núcleo da Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Setor Administrativo - PMPCR1	1	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
Sala de reunião	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>





Sala de atendimento psicológico	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Sala de acolhimento	1	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Espaço Kids	1	28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
Espaço do café	1	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Área de apoio e cozinha	1	14,5 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>
Sanitário masculino PCD	1	2,5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Sanitário feminino PCD	1	2,5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Espaço família com lavabo	1	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Áreas de apoio	6	5 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA MÍNIMA ESTIMADA DO IMÓVEL</b>			222 m <sup>2</sup>

1.5 As especificações aqui apresentadas constituem diretrizes para a contratação, representando os requisitos mínimos que devem orientar a escolha do imóvel, podendo ocorrer uma variação de até 30%. Deve-se considerar, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas. Portanto, é possível negociar com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

1.6 O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado aos serviços da PMMT, bem como, realizar as adequações necessárias no layout, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais, em conformidade com a proposta de preços a ser apresentada.

1.7 O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação, preferencialmente pronto e em condições de operação no momento de entrega das chaves e após vistoria da equipe técnica da PMMT.

## 2. JUSTIFICATIVA

2.1 Motiva-se a realização da contratação pretendida em virtude da necessidade de prover um imóvel para abrigar a Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha do 1o Comando Regional da PMMT em Cuiabá - MT, tendo em vista que este encontra-se sem local adequado.

2.2 Atualmente, a Gerência de Patrulha Maria da Penha ocupa o espaço de dois camarotes situados no Complexo da Arena Pantanal, Av. Agrícola Paes de Barros, Cidade Alta, Cuiabá - MT, CEP: 78158-720, 3o Andar - Salas 311/312, sendo necessária a urgente realocação apropriada para Gerência de Patrulha Maria da Penha, uma vez que o material carga destas UPMs se encontram tanto na localidade citada, quanto em depósito oferecido pela PMMT, causando transtornos pela acomodação precária montoados) distância.





## 2.3 Requisitos técnicos da contratação

2.3.1.1 Utilizando-se o Manual de Padrões de Ocupação das Áreas de Escritório da Controladoria - Geral da União, o qual objetiva estabelecer o modelo de ocupação das áreas de escritório da CGU, somente se estipulam as áreas de trabalho coletivo (salas de reunião) e individual (estações de trabalho), não abrangendo as áreas de apoio, áreas técnicas e áreas específicas.

2.3.1.2 Desse modo, utiliza-se como instrumento interno subsidiário a Portaria Conjunta nº 38 de 2020, cuja previsão é de que:

2.3.1.3 "Art. 10 . O cálculo para adequação das áreas de escritório será feito considerando o índice de 7,00 a 9,00 m<sup>2</sup> de área útil para o trabalho individual por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel. "

2.3.1.4 Portanto, considerando a necessidade de disponibilização de imóvel destinado à instalação da Gerência de Patrulha Maria da Penha (GEPMP) e da Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional da PMMT, bem como suas respectivas divisões de trabalho, faz-se necessário que o espaço contemple, no mínimo: salas de trabalhos, espaço de copa, recepção, banheiros femininos e masculinos, estacionamento para carros e viaturas, dentre outros, recomenda-se a observação subsidiária das definições e disposições dos citados documentos.

2.3.1.5 População Principal da Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional

2.3.1.6 A população de servidores corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada).

2.3.1.7 Com esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, subsidiam as análises do padrão de ocupação da área demandada, servindo assim, para o cálculo da população principal do imóvel, a quantidade de postos de trabalho integrais.

2.3.1.8 Estima-se que a população da Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional da PMMT seja de, ao menos, 24 (vinte e quatro) servidores e 3 (três) estagiários, devidamente instalados entre os variados setores das UPMs, conforme planilha abaixo:

POPULAÇÃO GERÊNCIA DE PATRULHA MARIA DA PENHA E PATRULHA MARIA DA PENHA DO 1º COMANDO REGIONAL DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE MATO GROSSO		
SETOR	TIPO DE POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE MÉDIA DE SERVIDORES
Gerência de Patrulha Maria da Penha	Período Integral	9
	Meio Período (estagiários)	3
Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional	Período Integral	1
Operacional PMP 1º CR	Escala 12x36	14



### 2.3.2 População Principal da Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional

2.3.2.1 A população de servidores corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada).

2.3.2.2 Com esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, subsidiam as análises do padrão de ocupação da área demandada, servindo assim, para o cálculo da população principal do imóvel, a quantidade de postos de trabalho integrais.

2.3.2.3 Estima-se que a população da Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional da PMMT seja de, ao menos, 24 (vinte e quatro) servidores e 3 (três) estagiários, devidamente instalados entre os variados setores das UPMs, conforme planilha abaixo:

POPULAÇÃO GERÊNCIA DE PATRULHA MARIA DA PENHA E PATRULHA MARIA DA PENHA DO 1º COMANDO REGIONAL DA POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE MATO GROSSO		
SETOR	TIPO DE POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE MÉDIA DE SERVIDORES
Gerência de Patrulha Maria da Penha	Período Integral	9
	Meio Período (estagiários)	3
Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional	Período Integral	1
Operacional PMP 1º CR	Escala 12x36	14

### 2.3.2.4 LOCAÇÃO COM FACILITIES

2.3.2.4.1. De acordo com um breve levantamento de mercado, nota-se que o município possui baixa oferta de imóveis que se aproximam das características necessárias para utilização da Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional. Considerando o cenário apresentado e as vantagens detalhadas anteriormente, optou-se pela adoção do modelo de LOCAÇÃO COM FACILITIES Esta escolha será feita segundo os procedimentos e normas usualmente seguidos na contratação desse tipo de locação.

2.3.2.4.2. Além disso, é necessário considerar a viabilidade de adaptar um imóvel que não atenda plenamente a todos os critérios estabelecidos no documento. Essa adaptação pode ser realizada pelo locatário para atender às suas necessidades específicas. Assim, admite-se





a possibilidade de negociar com o proprietário do imóvel para ajustar as condições e requisitos, visando obter a proposta mais vantajosa e adequada.

2.3.2.4.3. Considerando a adoção do modelo de locação com facilities, será escolhido um regime de locação sem investimentos por parte da Administração Pública, com prazo de vigência inicial estimado de 60 (sessenta) meses, prorrogáveis por até 10 anos conforme dispõe o art. 107 da Lei 14.133/2021, consoante o interesse da Administração Pública.

2.3.2.4.4. É importante ressaltar que os contratos podem ser prorrogados sucessivamente, estando de acordo ambas as partes.

2.3.2.4.5. Para que a prorrogação seja válida, é necessário que esteja prevista no edital e a autoridade competente confirme que as condições e os preços continuam vantajosos para a Administração. Além disso, é permitido negociar com o contratado ou optar pela extinção do contrato sem custos para qualquer uma das partes envolvidas.

2.3.2.4.6. A Lei de Licitações n.º 14.133/2021 passou a contemplar a compra ou locação de imóveis como uma situação em que a licitação pode ser dispensada. Conforme o artigo 74, inciso V, a licitação é considerada inexigível quando a competição é inviável, especialmente nos casos em que a “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha específica.” Portanto, quando as características únicas de um imóvel, tanto em termos de suas instalações quanto de sua localização, impossibilitam a competição entre fornecedores, a licitação pode ser dispensada.

2.3.2.4.7. Na Lei de Licitações, a justificativa para a inexigibilidade envolvendo a locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

2.3.2.4.8. É incomum que um único imóvel atende completamente às necessidades específicas da Administração Pública, o que, se fosse o caso, indicaria a inviabilidade de competição e justificaria a inexigibilidade de licitação. Na prática, é mais frequente que um conjunto de imóveis seja capaz de atender aos requisitos estabelecidos pelo poder público, permitindo, assim, a competição entre diferentes ofertas.

2.3.2.4.9. Conforme o artigo 51 da Lei n.º 14.133/2021, a locação de imóveis deve ser obrigatoriamente precedida de um processo licitatório. Além disso, é necessário realizar uma avaliação prévia do imóvel, considerando o seu estado de conservação, os custos associados a possíveis adaptações e o prazo necessário para amortizar os investimentos exigidos. No



entanto, é importante observar a ressalva prevista no inciso V do caput do artigo 74 da mesma lei, que pode permitir a dispensa de licitação em circunstâncias específicas.

2.3.2.4.10. A análise desses dispositivos legais sugere que, ao adotar o regime jurídico da Lei n.º 14.133/2021, a Administração Pública não pode simplesmente optar pela locação de um imóvel sem realizar um processo licitatório, mesmo quando há vários imóveis disponíveis que atendem às condições desejadas. A escolha do imóvel deve ser feita por meio de um processo licitatório, garantindo a obtenção da melhor proposta e assegurando a transparência e a competitividade na contratação.

2.3.2.4.11. Considerando que foi adotado o modelo de locação com facilities, que envolve requisitos de contratação de baixa complexidade, conclui-se não haver necessidade de contratar um serviço de assessoria técnica para a modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

### 3. FUNDAMENTO LEGAL

3.1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Art. 18, § 1º, I, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, I, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

### 4. EDITAL E ENCAMINHAMENTO DOS DOCUMENTOS

4.1. Para fins de divulgação, o Edital de Chamamento Público será publicado no sítio eletrônico no Portal de Aquisições da SEPLAG/MT, acessível por meio do Link: <https://aquisicoes.gestao.mt.gov.br/sgc/faces/pub/sgc/edlicitacoes/PropostaFornecedorEDLConsultaPageList.jsp>, onde também será disponibilizada a íntegra deste instrumento, com os Anexos que o integram, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) - <https://www.gov.br/pncp/pt-br>, Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso (IOMAT) e site da SESP: <https://www.sesp.mt.gov.br/editais>

4.2. No prazo de **10 (dez) dias úteis** contados a partir da publicação deste Edital, ou seja, até o dia 16/12/2025, poderá ser enviada a documentação exigida neste instrumento por meio do endereço: [aquisicoes@pm.mt.gov.br](mailto:aquisicoes@pm.mt.gov.br), até às 17h00min;

4.2.1. Esse prazo poderá ser prorrogado, por igual período, antes de seu encerramento, a critério da Administração.

4.2.2. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 4.2 acima ou por meios que não os acima previstos.

4.2.3. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

4.3. O resultado devidamente comunicado aos interessados por meio do endereço de e-mail usado para o encaminhamento da(s) proposta(s) e da documentação indicada no item 5 deste Edital.





## 5. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. Poderão participar deste Chamamento Público pessoas jurídicas ou físicas proprietárias de imóveis situados em Cuiabá, no Estado de Mato Grosso.

5.2. As propostas serão consideradas a tipologia de locação tradicional, considerado imóvel totalmente adequado para ocupação inicial por esta Secretaria, ou com adaptações para a abrigar a sede da Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional da Polícia Militar, assegurando um espaço adequado para o funcionamento das atividades relacionadas à nova sede na cidade de Cuiabá - MT

5.3. As propostas apresentadas terão prazo de validade de no mínimo 90 (noventa) dias corridos, contados da data da sua assinatura.

5.3.1. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

5.4. As propostas deverão ser apresentadas conforme modelo constante do Anexo I, acompanhadas dos documentos mencionados nos anexos a propostas deste Edital de Chamamento Público.

5.5. Os proponentes deverão permitir o acesso ao imóvel, por pessoas autorizadas por esta, mediante agendamento prévio, durante todo o período de validade das propostas.

5.6. O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do LOCADOR.

## 6. DO CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

6.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento.

6.2. A avaliação das propostas será feita com base:

6.2.1. No atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes no item 1 deste Edital;

6.2.2. Na avaliação técnica do imóvel, a ser feita por equipe técnica com integrantes da Secretaria De Estado de Segurança Pública - SESP, com possibilidade de vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo ofertante;

6.2.3. No prazo estimado para as adequações porventura necessárias no imóvel ofertado para atender às necessidades da Secretaria.

6.3. Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como





realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

6.4. Fica instituída a seguinte comissão de servidores públicos com a competência de análise das propostas deste edital de chamamento público e emissão de relatório final de avaliação técnica:

- a) Presidente: Coronel PM André Wilian Dorileo – Comandante Geral Adjunto PM
- b) Membro: Tenente Coronel PM Sara Cristina da Silva Borges – DPOF
- c) Membro: Major PM Marcelo Moessa de Souza - CALP
- d) Membro: 1º Sargento PM Washinton Luis Batista Cruz – COINFRA

6.4.1. A comissão de avaliação poderá solicitar auxílio técnico da Gerência de Acompanhamento de Projetos, Convênios e Obras da Polícia Militar - MT, a fim de subsidiar e desenvolver suas atividades, quando necessário.

## 7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria de Estado de Segurança Pública - SESP, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

7.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o interesse da SESP-MT, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.3. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por meio do endereço de e-mail usado para o encaminhamento da(s) proposta(s).

7.4. O presente Edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de qualquer das propostas apresentadas, tampouco daquela de menor valor estimado.

7.5. O contrato de locação somente terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso da Secretaria De Estado de Segurança Pública - SESP.

7.6. Os atos praticados ao longo do procedimento do Chamamento Público e o seu resultado serão publicados no sítio eletrônico <https://aquisicoes.gestao.mt.gov.br/sgc/faces/pub/sgc/edlicitacoes/PropostaFornecedorEDLConsultaPageList.jsp>

7.7. O valor ofertado para o imóvel estará sujeito à avaliação a ser realizada pela SESP e SINFRA, conforme o disposto no arts.63 ao 65 do Decreto Estadual 1.525/2022.

7.8. Para fins de análise de viabilidade da parte das proponentes, fica estabelecido como anexo deste edital uma minuta de contrato – Anexo III, a qual servirá apenas de modelo para uma futura e eventual contratação, sem prejuízo de eventuais adequações de redação para atualizações normativas e técnicas que se fizerem necessárias.

7.9. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

7.9.1. Anexo I – MODELO DE PROPOSTA.

7.9.2. Anexo II – IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E DA REGULARIDADE TRIBUTÁRIA E





TRABALHISTA.  
7.9.3. Anexo III – MINUTA DE CONTRATO.

**HEVERTON MOURETT DE OLIVEIRA**  
Secretário Adjunto de Estado de Segurança Pública  
SESP/MT

Em conformidade

**ADRIANA XAVIER DE SOUZA BOTOF**  
Coordenadora de Aquisições  
COAQ/SUAC/SAAS/SESP-MT

**ANEXO I - MODELO DE PROPOSTA**

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/REPRESENTANTE LEGAL
Nome ou razão social:
CPF ou CNPJ:
E-mail:
Telefone:
Contato:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
-------------------------





Endereço:
Número: Complemento:
Bairro: Município/Estado:
Nº Pavimentos: Área Terreno - m <sup>2</sup> : Área Construída - m <sup>2</sup> :
Nº Vaga de Garagem:
Valor proposta de locação - R\$:
IPTU/Mês - R\$: Valor do Condomínio - R\$:

TIPOLOGIA
<input type="checkbox"/> Locação tradicional
<input type="checkbox"/> Built to Suit (BTS)
<input type="checkbox"/> Aquisição de imóvel sem necessidade de adaptações
<input type="checkbox"/> Aquisição de imóvel com necessidade de adaptações

CARACTERÍSTICAS/INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (DE TODOS OS ESPAÇOS DO IMÓVEL COM IMAGENS INTERNAS E EXTERNAS)

1. Plantas baixas de arquitetura com quadro de áreas e que mostre as divisões internas da edificação que e pretende locar.





2. Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

3. Habite-se ou licença equivalente da Prefeitura Municipal.

PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA: 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de sua apresentação.

Local e data

\_\_\_\_\_  
Assinatura do representante legal do proprietário Nome/RG/CPF

## ANEXO II - DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E DA REGULARIDADE TRIBUTÁRIA E TRABALHISTA

A identificação do locador será feita pelos seguintes documentos:

1. Cédula de identidade (RG) se pessoa física;
2. Registro comercial, no caso de empresa individual;
3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;
4. Licença/Alvará do Corpo de Bombeiros.
5. Certidão de Débitos Imobiliário Municipal.
6. Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal;





7. Instrumento de procuração, se for o caso, com poderes específicos que o caso requerer.

A regularidade tributária e trabalhista será comprovada, conforme o caso, pelos seguintes documentos:

1. Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
2. Certidão de regularidade relativa a Seguridade Social – CND/INSS;
3. Certificado de regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;
4. Certidões de regularidade com a Fazenda Federal (Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão relativa a Contribuições Previdenciárias)
5. Certidões de regularidade com a Fazenda Estadual (tributos estaduais);
6. Certidões de regularidade Municipal (tributos municipais);
7. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei 12.440/2011;
9. Consulta negativa ao cadastro federal (CEIS), comprovando que o locador não foi declarado inidôneo, nem se encontra suspenso ou impedido de licitar ou contratar com a Administração Pública Estadual.





### ANEXO III - MINUTA DE CONTRATO

O ESTADO DE MATO GROSSO, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA- SESP**, com sede na Rua Júlio Domingos de Campos, s/nº, Bairro: Centro Político Administrativo, CEP: 78.049-927, Cuiabá-MT, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 03.507.415/0028-64**, neste ato representada pelo **SECRETÁRIO ADJUNTO DE SEGURANÇA PÚBLICA**, nomeado pela Portaria nº 01/2023/GAB/SESP, publicada em 04 de janeiro de 2023, o **Sr. HEVERTON MOURETT DE OLIVEIRA**, brasileiro, servidor público, portador do RG nº 085\*\*\*\*-\* SSP/MT e inscrito no CPF/MF sob o nº 537.\*\*\*.\*\*\*.\*\*, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominado **CONTRATANTE**, à vista do disposto no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e no Decreto Estadual nº 1.525/2022, firma com o **LOCADOR**, [nome], [endereço completo (rua, nº, apto, bairro, cidade, estado, país)], portador do **RG** [nº do RG] e do **CPF** n.º [nº do CPF] ou **CNPJ** [nº do CNPJ], ou seu representante devidamente credenciado, o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, segundo as especificações, cláusulas e condições seguintes.

#### 1. OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário para locação de imóvel com a finalidade de abrigar a sede da Gerência de Patrulha Maria da Penha e Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, localizada no município de Cuiabá - MT

O imóvel locado localiza-se na (endereço completo do imóvel locado (rua, nº, apto/sala, bairro, Cidade, Estado, País), e está registrado no [nome do Cartório de Registro de Imóveis- cidade] sob o nº [nº do registro] e possui as seguintes características:

O objeto a ser contratado possui natureza contínua, podendo ser prorrogado. Isso se justifica pela necessidade de assegurar a continuidade das atividades da Gerência de Patrulha Maria da Penha e da Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional da PMMT, em Cuiabá-MT, em um ambiente adequado que atenda plenamente aos requisitos operacionais, funcionais e legais exigidos para o funcionamento das Unidades de Polícia Militar.

Dentre os requisitos elencados como importantes na avaliação e seleção que será realizada para a definição do imóvel que melhor atenda aos interesses da Administração Pública, destacam-se:

- a) para implantação da sede, o lote recomendado é de 540 a 720 m<sup>2</sup>, em conformidade com a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Cuiabá (ZUM – Zona Urbana de Uso Múltiplo), considerando as exigências de permeabilidade;
- b) metragem mínima construída de aproximadamente 235 a 300 m<sup>2</sup>, contemplando setores de atendimento, psicologia, administração, recepção, apoio, circulação e sobrecarga técnica;
- c) capacidade para abrigar a Gerência de Patrulha Maria da Penha e a Patrulha Maria da Penha do 1º Comando Regional (conforme quadro de planejamento espacial), comportando em média 24 (vinte e quatro) servidores públicos, 03 (três) estagiários e fluxo de atendimento ao público;
- d) área útil para estacionamento de ao menos 23 (vinte e três) veículos, além de no mínimo 04 (quatro) vagas para viaturas caracterizadas e espaço adequado para manobra;
- e) distância recomendável de até 3 km do Centro Político Administrativo de Cuiabá-MT;
- f) imóvel situado em região central ou de fácil acesso a partir de diferentes bairros da capital, preferencialmente em vias estruturantes (avenidas principais), com disponibilidade de





transporte coletivo em até 300m;

g) bairros sugeridos: Duque de Caxias, Goiabeiras, Bosque da Saúde, Popular e Jardim Cuiabá;

h) proximidade estratégica com instituições da Rede de Proteção à Mulher, como Ministério Público, Defensoria Pública, DEAM, CRAS/CREAS, Casa da Mulher Brasileira e Poder Judiciário, para favorecer a articulação interinstitucional e o encaminhamento célere dos casos;

i) localização em áreas de infraestrutura urbana consolidada, preferencialmente próximas a centros comerciais (shoppings e galerias), dada a segurança reforçada, iluminação pública e fácil localização;

j) vedada a instalação em áreas de elevado índice de criminalidade ou vulnerabilidade social extrema, que possam comprometer a integridade física e emocional das vítimas e da equipe;

k) imóvel livre e desembaraçado, devendo dispor de documentação regular, incluindo Habite-se, Alvará do Corpo de Bombeiros e Alvará de Inspeção Sanitária;

l) climatização com aparelhos de ar-condicionado instalados e em bom estado de funcionamento, ou infraestrutura elétrica compatível para sua instalação;

m) estrutura de rede lógica disponível em todos os ambientes de trabalho;

n) possibilidade de manutenção preventiva e corretiva de elevadores (se houver), equipamentos de videomonitoramento, quadros técnicos e demais instalações sob responsabilidade do locador(a);

o) condições adequadas para instalação de sistema de CFTV e integração ao Programa Vigia Mais MT.

p) edificação de fácil adaptação, que permita rápida ocupação e desocupação pelos agentes públicos;

q) cumprimento integral da Lei nº 10.098/2000, do Decreto nº 5.926/2004 e da NBR 9050/2020 (acessibilidade);

r) possibilidade de compartilhamento com outros ocupantes, desde que haja anuência da Coordenadoria de Polícia Comunitária e Direitos Humanos da PMMT, acerca da compatibilidade dos serviços ofertados;

s) considerando que a unidade receberá diariamente mulheres vítimas de violência doméstica, o imóvel deverá apresentar ambiente de acolhimento, segurança, privacidade e inviolabilidade, compatível com a natureza da Patrulha Maria da Penha;

t) além das exigências deste estudo, deverão ser atendidas as disposições do ANEXO I – Programa de Necessidades da Patrulha Maria da Penha e do memorial descritivo elaborado pela Coordenadoria de Infraestrutura da PMMT.

Verifica-se que os requisitos acima, ainda que abrangentes, são conjuntamente indispensáveis para a escolha do imóvel que melhor atenda à maior gama de necessidades elencadas como prioritárias pela Administração Pública. Reconhece-se que nem todos poderão ser atendidos na totalidade, todavia, busca-se alcançar o resultado mais adequado possível diante das condições do mercado imobiliário local.

## 2. FUNDAMENTO

Este contrato é firmado em decorrência do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e no Decreto Estadual nº 1.525/2022, procedimento de inexigibilidade de licitação [nº], objeto do protocolo [nº do protocolo].

## 3. ALUGUEL, VALOR DO CONTRATO, PAGAMENTO E REAJUSTES:

**3.1.** O valor do aluguel mensal é de R\$ [número [(por extenso)] por mês e deverá ser pago até o décimo dia útil subsequente ao mês vencido.





**3.2.** O valor do contrato é de [número [(por extenso)], correspondente a sessenta meses de aluguel.

**3.3.** O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 60 dias, após a assinatura do contrato, prorrogável por igual período.

**3.4.** O locador também deverá realizar manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no imóvel, em conformidade com a Lei n.º 8.245/91.

**3.5.** Na fase de contratação há a necessidade de comprovação da regularidade fiscal do imóvel nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como a sua documentação quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes, entre outros documentos pertinentes ao objeto, conforme especificado no Anexo II deste Chamamento Público.

**3.6.** O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado aos serviços da Secretaria de Estado de Segurança Pública - SESP, bem como realizar as adequações necessárias no layout, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais.

**3.7.** O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação, preferencialmente pronto e em condições de operação no momento de entrega das chaves e após vistoria da equipe técnica da Comissão Técnica da SESP/MT.

**3.8.** Os pagamentos ficarão condicionados à prévia informação pelo credor, dos dados da conta corrente junto à instituição financeira contratada pelo Estado, conforme o disposto no art. 356 do Decreto Estadual n.º 1.525/2022, ressalvadas as exceções previstas no mesmo regulamento.

**3.9** O valor do aluguel poderá ser reajustado a cada doze meses contados da assinatura do contrato ou do último reajuste ou revisão de equilíbrio econômico e financeiro, pela variação do IPCA-E ou substitutivo.

**3.10.** O reajuste será efetuado por apostila ao contrato, a pedido do contratado, depois de transcorrido um ano do termo inicial definido em contrato na forma do caput do art. 266 do Decreto 1.525/2022 e calculado com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, da Fundação Getúlio Vargas, ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial- IPCA -E, a critério da Administração.

**3.11.** O reajuste será concedido mediante simples apostila, conforme dispõe o art. 136 da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.

#### **4. VIGÊNCIA**

O Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados da data da sua assinatura, nos termos do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

**4.1.** Anualmente, o setor administrativo verificará se o Contrato permanece vantajoso para o interesse público; havendo redução da vantagem inicialmente verificada, facultar-se-á ao Locatário renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a negociação,





rescindir o Contrato sem ônus para o Erário.

## 5. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

**5.1.** As partes obrigam-se a adotar todas as providências a seu cargo para a fiel execução deste contrato.

**5.2.** O **LOCADOR** é responsável pelas despesas extraordinárias de condomínio, impostos, inclusive IPTU, taxas e seguro contrafogo.

**5.2.1.** Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio as que se destinarem às reformas ou acréscimos que interessam à estrutura integral do imóvel, inclusive:

**5.2.1.1** Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

**5.2.1.2** Pintura das fachadas; empenas; poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

**5.2.1.3** Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

**5.2.1.5** Instalação de equipamentos de segurança, de incêndio, de acessibilidade, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

**5.2.1.6** Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

**5.2.1.7** Constituição de fundo de reserva;

**5.2.2** Providenciar o Auto de Vistoria e Licenciamento do Corpo de Bombeiros e atualizações subsequentes;

**5.2.3.** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

**5.2.4.** Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;

**5.3 O LOCATÁRIO** obriga-se a:

**5.3.1.** Efetuar o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, luz, água e esgoto do imóvel diretamente à administração do condomínio e às concessionárias.

**5.3.1.1.** Eventuais encargos decorrentes de atraso nesses pagamentos serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

**5.3.2** Entregar ao LOCADOR, até o final de janeiro de cada ano, o comprovante relativo ao imposto de renda retido na fonte sobre o aluguel, se for o caso.

**5.3.3.** Utilizar o imóvel para as suas finalidades e de acordo com a sua natureza, vedada a sua





sublocação ou cessão parcial ou total, salvo autorização expressa do LOCADOR.

**5.3.4.** Conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, de conformidade com o Parecer Técnico – Locação de Imóvel (Anexo V), que passa a fazer parte integrante do presente contrato de locação.

**5.3.5.** Permitir o acesso do LOCADOR ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário.

**5.3.6.** Autorizar a visita de possíveis interessados na compra do imóvel, desde que haja aviso prévio e comprovante de recebimento por parte do locatário.

## **6 BENFEITORIAS**

**6.1** A realização de modificações nas instalações ou benfeitorias pelo LOCATÁRIO depende de prévia autorização escrita do LOCADOR;

**6.1.1.** Na autorização do LOCADOR deverá ser informado se:

**6.1.1.1.** As benfeitorias necessárias serão incorporadas ao imóvel, entretanto as benfeitorias úteis e voluptuárias poderão ser removidas ao término da locação;

**6.2.** As benfeitorias necessárias urgentes independem de prévia autorização do LOCADOR e o LOCATÁRIO poderá reter o imóvel até a sua indenização.

## **7 ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

**7.1** O contrato poderá ser alterado na forma do artigo 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021 e artigo 277 do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

**7.2** O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

**7.3** Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do artigo 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

**7.4** Durante a vigência do contrato o contratado poderá solicitar a revisão dos preços para manter o equilíbrio econômico-financeiro obtido na licitação, mediante a comprovação dos fatos previstos no artigo 124, inciso II, alínea “d”, da Lei nº 14.133/2021.

**7.5** Os pedidos de revisão dos preços contratados deverão seguir os procedimentos previstos no artigo 269 e seguintes do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

**7.6** Os pedidos de revisão dos preços contratados serão respondidos no prazo máximo de 60 dias.

## **8 DA RESCISÃO:**

**8.1.** O presente contrato poderá ser rescindido, de acordo com o previsto no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do arts. 299 a 306 do Decreto Estadual nº 1.525/2022:



8.1.1. Por denúncia unilateral escrita do LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

8.1.2. Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzidas a termo no respectivo procedimento administrativo, desde que haja conveniência para o LOCATÁRIO; ou

8.1.3. Judicialmente, nos termos da Lei.

**8.2.** Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar por escrito os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**8.3.** O término da locação dar-se-á pelo advento de seu termo final ou por rescisão.

**8.4.** A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato.

**8.5.** O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o contratante, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem (art.106, III da Lei 14.133/2021).

## **9 ENTREGA DO IMÓVEL**

**9.1.** Ao término da locação, o imóvel será entregue mediante termo próprio e com a entrega ao LOCADOR das chaves e de cópia dos comprovantes de quitação das despesas de energia elétrica, água e esgoto, condomínio e de retenção de imposto de renda, se for o caso.

**9.2.** Eventual necessidade de reformas para que o imóvel retorne ao estado em que foi recebido não será impedimento para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

**9.2.1.** O valor das reformas eventualmente necessárias para o retorno do imóvel às mesmas condições em que foi recebido serão posteriormente indenizadas pelo LOCATÁRIO, conforme estabelecido no Decreto Estadual nº **1.525/2022**.

## **10 FONTE DE RECURSOS:**

- Dotação orçamentária:
- Natureza de despesa:
- Subelemento:
- Fonte de Recursos:

## **11 DISPOSIÇÕES GERAIS**

**11.1.** As chaves são entregues ao LOCATÁRIO neste ato.

**11.2** O presente Contrato é regido pela Lei Federal 14.133/2021, pelo Decreto Estadual nº 1.525/2022 e demais leis estaduais e federais pertinentes ao objeto do Contrato, aplicando-se referida legislação aos casos omissos no presente Contrato.

**11.3** O LOCATÁRIO providenciará à publicação do ato de inexigibilidade, que embasou a celebração deste contrato, no Diário Oficial do Estado, em conformidade com as formalidades e prazos.

**11.4.** As questões decorrentes da execução deste Instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Estadual, no Foro de Cuiabá – MT,





com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, às quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes e pelas testemunhas abaixo.

Cuiabá, 28 de novembro de 2025.

**HEVERTON MOURETT DE OLIVEIRA**  
Secretário Adjunto de Estado de Segurança Pública  
SESP/MT

Em conformidade

**ADRIANA XAVIER DE SOUZA BOTOF**  
Coordenadora de Aquisições  
COAQ/SUAC/SAAS/SESP-MT

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n°

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG n

