

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS GERAIS

- 1.1. Número do processo: #NPRO 00000.0.103925/2025
- 1.2. Secretaria demandante: #SECD Secretaria Municipal de Educação
- 1.3. Responsável: #RESP PAULO PERREIRA EPIFÂNIO
- 1.4. Modalidade: Inexigibilidade de licitação #MDLI
- 1.5. Procedimento auxiliar: Não há

2. CONCEITUAÇÃO DO OBJETO

2.1. Objeto a ser contratado #OBJC

Locação de Imóvel localizado na Rua Estevão de Mendonça, nº 2221, bairro Quilombo, Cuiabá/MT, para funcionamento como estrutura de apoio em atendimento à demanda emergencial de realocação de estudantes das Unidades Escolares com reformas em andamento na Região Central de Cuiabá, pelo período de 12 meses.

O imóvel possui 1.200 metros de terreno, sendo a área total construída de 942,84m e 300m de estacionamento, e conta com infraestrutura física adequada para o funcionamento de uma Unidade Escolar, com capacidade para 200 estudantes.

2.2. Natureza do objeto

Locação de bens imóveis

2.3. Fundamentação da contratação (base para o TR/PB)

O presente documento está baseado em Estudo Técnico Preliminar disponível no Processo Administrativo indicado no item 1 deste Termo de Referência.

A contratação está fundamentada no Art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

Nos termos do §5º do mesmo artigo, para a contratação com base no inciso V, foram observados os seguintes requisitos:

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

A proposta analisada atende a esses requisitos, conforme evidenciado no estudo técnico preliminar e nos documentos que integram o processo, justificando a contratação direta por inexigibilidade, diante da singularidade do imóvel para atender como estrutura de apoio diante das reformas em andamento nas escolas situadas na região central.

2.4. Há legislação especial que deva ser considerada na contratação?

☒ Sim ☐ Não

2.4.1. Qual é a legislação especial? #NESP

Lei nº 8.245/1191 (Lei do Inquilinato), subsidiariamente.

2.5. Justificativa da contratação

A contratação da locação do imóvel é necessária para assegurar a continuidade das atividades escolares das unidades CEIC, CMEI e EMEB, durante o período de execução das reformas nos prédios oficiais. A solicitação se justifica pela necessidade de garantir condições adequadas para o funcionamento das unidades escolares e continuidade das atividades pedagógicas enquanto são realizados ajustes estruturais nos prédios. A locação permitirá o funcionamento de turmas em ambiente apropriado, seguro e acessível, assegurando a continuidade do processo educacional, o cumprimento do calendário letivo e a efetivação do direito à educação, evitando prejuízos pedagógicos e riscos de evasão escolar.

2.6. Requisitos da contratação

Para garantir a implantação eficiente, segura e legal das atividades escolares, a contratação da locação deverá observar os seguintes requisitos essenciais:



1. **Localização**

- O imóvel deve estar situado na mesma região das escolas situadas na região central, em área urbana, com fácil acesso para alunos e servidores, de modo a manter a proximidade da comunidade escolar com a nova unidade.

2. **Capacidade e Estrutura Física**

- Deve comportar confortavelmente até 200 estudantes do Ensino Fundamental (CEIC/CMEI/EMEB).
- Contar com número suficiente de salas de aula, banheiros funcionais (masculino, feminino e acessível), secretaria, cozinha (ou copa), espaços administrativos e área de recreação.
- Atender às normas de acessibilidade (NBR 9050), segurança contra incêndio (AVCB), iluminação e ventilação adequadas.

3. **Infraestrutura Pedagógica e Tecnológica**

- Possuir infraestrutura compatível com uso escolar: forro, piso resistente, rede elétrica, água potável e coleta de esgoto.
- Permitir instalação e uso de equipamentos tecnológicos (ex.: notebooks, internet banda larga).
- Preferencialmente estar mobiliado ou permitir fácil adaptação para mobiliários escolares e equipamentos pedagógicos.

4. **Regularização e Licenciamento**

- Estar devidamente regularizado junto aos órgãos competentes (habite-se, registro em cartório, CNPJ do proprietário, inscrição municipal).
- Não apresentar impedimentos legais ou judiciais para uso educacional.

5. **Prazos e Condições Contratuais**

- O contrato deve garantir cessão exclusiva do espaço físico durante o período letivo.

6. **Segurança e Manutenção**

- Estar em condições seguras, livre de infiltrações, rachaduras, pragas e instalações precárias.
- Contar com sistema completo de proteção contra incêndio (extintores, saídas de emergência, alarmes e iluminação de emergência).
- Manutenção preventiva e corretiva deve ser garantida durante todo o período da locação.

7. **Restrições**

- Imóveis com destinação comercial, residenciais adaptados ou compartilhados com outras instituições que possam comprometer a segurança, qualidade do ensino ou integridade dos estudantes não serão aceitos.



8. Gestão e Uso Exclusivo

- A Secretaria Municipal de Educação será a única responsável pela gestão pedagógica e administrativa das atividades no imóvel, sem delegação a terceiros.

9. Conformidade com o Calendário Escolar

- A entrega do imóvel deve assegurar o cumprimento integral do calendário letivo.

2.7. Análise dos riscos da contratação

RISCO 01		
ATRASO NA DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL		
<i>O imóvel pode não ser entregue nas condições contratadas ou dentro do prazo necessário para o início das aulas.</i>		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa () Média (x) Alta	
Id	Dano	
1.	<i>Prejuízo ao calendário letivo e à continuidade do processo educacional dos alunos.</i>	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	<i>Incluir no contrato cláusulas específicas sobre prazos de entrega e condições do imóvel.</i>	<i>Coordenadoria Técnica de Aquisições -CTA</i>
2.	<i>Realizar vistoria prévia e cronograma de preparação do imóvel antes do início das aulas.</i>	<i>Coordenadoria Técnica de Infraestrutura – CTI</i>
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	<i>Identificar imóvel alternativo previamente vistoriado.</i>	<i>Coordenadoria Técnica de Infraestrutura – CTI</i>
RISCO 02		
ESTRUTURA FÍSICA INADEQUADA OU INSUFICIENTE		
<i>A estrutura do imóvel pode não atender plenamente às exigências legais e funcionais para uso escolar.</i>		
Probabilidade:	(X) Baixa () Média () Alta	
Impacto:	() Baixa (X) Média () Alta	
Id	Dano	
1.	<i>Comprometimento da segurança e qualidade do ambiente escolar.</i>	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	<i>Avaliação técnica detalhada antes da contratação, verificando acessibilidade, segurança e infraestrutura.</i>	<i>Coordenadoria Técnica de Infraestrutura – CTI</i>

<i>Id</i>	<i>Ação de Contingência</i>	<i>Responsável</i>
1.	Realizar adaptações emergenciais e reforçar supervisão contínua	Coordenadoria Técnica de Infraestrutura – CTI
RISCO 03		
INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PELO LOCADOR		
O locador pode não cumprir cláusulas contratuais, como manutenção, segurança ou uso exclusivo do imóvel.		
Probabilidade:	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto:	() Baixa (X) Média () Alta	
<i>Id</i>	<i>Dano</i>	
1.	Interrupção parcial ou total das atividades escolares, comprometendo o atendimento dos alunos.	
<i>Id</i>	<i>Ação Preventiva</i>	<i>Responsável</i>
1.	Incluir cláusulas claras de responsabilidade e penalidades no contrato.	Coordenadoria Técnica de Aquisições – CTA
<i>Id</i>	<i>Ação de Contingência</i>	<i>Responsável</i>
1.	Acionar juridicamente o locador e buscar imóvel substituto se necessário.	Procuradoria Geral do Município – PGM / SME

2.8. A seleção será restrita a produtos pré-qualificados? #RPPQ

☐ Sim ☒ Não

2.8.1. Quais os processos de pré-qualificação?

Não se aplica.

2.9. O objeto é um produto com julgamento pelo ciclo de vida? #JPCI

☐ Sim ☒ Não

2.9.1. Quais as regras para julgamento pelo ciclo de vida? #RJPC

Não se aplica.

2.10. O objeto possui critérios de inovação e/ou desenvolvimento nacional sustentável?

☐ Sim ☒ Não

2.10.1. Quais os critérios de inovação e/ou desenvolvimento? #CIDN

Não se aplica.



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Há previsão no Plano de Contratações Anual?

☐ Sim ☒ Não

3.2. Especificação, quantidades da solução, código TCE e ME/EPP: #EQSO #TMPE / #TIRP

A solução escolhida para atender à demanda emergencial de aproximadamente 200 estudantes é a locação do imóvel localizado na Rua Estevão de Mendonça, nº 2221 – Bairro Quilombo. A proposta foi apresentada pelo Locador Marcos Vidal Levy, inscrito no CPF Nº 804.679.387-68, e abrange o período de 12 meses.

ITEM	CÓD. TCE	DESCRIÇÃO	UNID	QNT	V. UNIT. MENSAL	V. TOTAL PARA 5 MESES
1	216904-5	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ESTEVÃO DE MENDONÇA, Nº 2221 – BAIRRO QUILOMBO. PARA ATENDER ÀDEMANDA EMERGENCIAL DE APROXIMADAMENTE 200 ESTUDANTES DO ENSINO FUNDAMENTAL FUNCIONANDO COMO ESTRUTURA DE APOIO DIANTE DAS REFORMAS EM ANDAMENTO NAS ESCOLAS SITUADAS NA REGIÃO CENTRAL	LOCAÇÃO	1	R\$ 30.000,00	R\$ 360.000,00

3.3. contratação será global, por lotes de itens, ou por itens

☒ Global ☐ Lotes de itens ☐ Por itens

3.4. Benefícios para Micro e Pequenas Empresas - MPE

Sem benefícios para MPE #BMPE

3.5. Prazo para começo da execução do objeto após a assinatura do contrato: #PIEO

A execução do objeto deverá ser iniciada em até **15 (quinze) dias corridos**, contados a partir da **assinatura do contrato**. Nesse prazo, o imóvel deverá estar integralmente disponível e em condições adequadas para a instalação e funcionamento das atividades escolares, conforme especificações do termo de referência.



3.6. Prazo de entrega ou de execução do objeto #PEEO

O prazo de execução do objeto será de **12 (doze) meses**, contados a partir da efetiva entrega do imóvel em condições de uso, conforme previsto no item 3.5.

3.7. Local de entrega ou execução #LEEX

O imóvel deverá ser entregue e permanecer em execução no seguinte endereço:
Rua Estevão de Mendonça, nº 2221 – Bairro Quilombo.

3.8. O objeto possui exigências a serem feitas após a entrega/execução?

☐ Sim ☒ Não

3.8.1. Garantia exigida do objeto: #GEOB

Não se aplica.

3.8.2. Condições de manutenção: #CMAN

Não se aplica.

3.8.3. Condições de assistência técnica: #CATE

Não se aplica.

3.8.4. Exige respeito às normas específicas de descarte? #ENED

☐ Sim ☒ Não

3.8.4.1. Quais são as normas específicas de descarte? #NEDE

Não se aplica.



4. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

4.1. Como atingiremos os resultados pretendidos do contrato?

A locação do imóvel permitirá o atendimento educacional emergencial para aproximadamente 200 (duzentos) estudantes, abrangendo as etapas da Educação Infantil, Ensino Fundamental – Anos Iniciais e Anos Finais, durante o ano letivo, a solicitação se justifica pela necessidade de garantir condições adequadas para o funcionamento da unidade escolar e continuidade das atividades pedagógicas enquanto são realizados ajustes estruturais no prédio. O contrato garantirá a instalação de uma extensão escolar em imóvel já estruturado, com salas climatizadas, espaços pedagógicos e administrativos adequados, possibilitando o início e a continuidade das aulas com segurança, conforto e regularidade.

Com isso, serão atingidos os seguintes resultados:

- Regularização da oferta de vagas, eliminando a demanda reprimida;
- Cumprimento integral do calendário letivo para os alunos atendidos;
- Melhoria das condições de ensino, com impacto direto na permanência e desempenho dos estudantes;
- Redução do risco de evasão escolar e da superlotação na unidade principal.

A execução do contrato, portanto, resolve de forma técnica, eficiente e imediata a limitação estrutural da unidade de origem, assegurando o direito à educação e mantendo o padrão de qualidade exigido pela rede municipal.

4.2. Forma de execução do contrato

Fornecimento continuado #FECO

4.2.1. Se a forma for continuada, qual é o prazo limite de renovação do contrato #LPRC

O contrato poderá ser renovado sucessivamente, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, até o limite de 10 (dez) anos, desde que mantidas as condições vantajosas para a Administração Pública, com previsão expressa no edital e avaliação periódica da economicidade e necessidade da contratação.

4.3. Prazo de vigência do contrato #PVCO

12 (doze) meses a contar da assinatura do instrumento contratual, considerando a natureza do objeto – locação de imóvel – e o período necessário para garantir sua utilização continua pela Secretaria Municipal de Educação para atendimento à demanda de alunos.

5. MODELO DE GESTÃO/FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

5.1. Existem requisitos anteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.1.1. Será exigida garantia financeira do contrato?

☐ Sim ☒ Não #EGFC

5.1.1.1. Se sim, o percentual de garantia financeira do contrato é: #PGFC

Não se aplica.

5.1.2. Há outros requisitos anteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.1.2.1. Se sim, quais requisitos anteriores à execução? #RACO

Não se aplica.

5.2. Existem requisitos posteriores à execução?

☐ Sim ☒ Não

5.2.1. Quais são os requisitos posteriores à execução? #RPCO

Não se aplica.

5.3. Infrações e penalidades do Contrato #IEPC

5.3.1. As infrações praticadas pelo contratado serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa, seguindo o rito processual detalhado no link [Processo Sancionatório](#).

5.3.2. Nos casos em que o contratado cometer ato de descumprimento parcial do contrato, sem que gere dano ao Município, o fiscal do contrato aplicará sanção de advertência ao contratado pelo inadimplemento.

5.3.3. Será aplicada multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 40 (quarenta) dias.

5.3.4. Caso a empresa tenha declarado o compromisso de implementação de política de integridade ou de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho,



o seu inadimplemento implicará em multa mensal de 0,5% (meio por cento) sobre as faturas emitidas, enquanto persistir a situação de irregularidade.

- 5.3.5.** Ultrapassado o prazo máximo de multa moratória, o Município poderá optar por comunicar ao contratado a rescisão contratual, com a substituição da multa moratória por multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor da parcela inadimplida.
- 5.3.6.** Nos casos de inexecução total do contrato, o Município aplicará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo contratual a executar.
- 5.3.7.** A penalidade de multa poderá ser cumulada com penalidade de impedimento de licitar e contratar, nos termos da tabela:

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	PRAZO
Ensejar o retardamento da execução do contrato sem motivo justificado	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	6 meses
Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	12 meses
Dar causa à inexecução total do contrato	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	18 meses
Prestar declaração falsa durante a execução do contrato	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar ato fraudulento na execução do contrato	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses

5.4. Haverá matriz de alocação de risco contratual?

☒ Sim ☐ Não #MRSN

5.4.1. Matriz de alocação de risco contratual #MARC

Evento de risco	Alocação	Consequência
Alteração do quantitativo contratado	Município	Aditivo contratual
Alteração do projeto	Município	Reequilíbrio contratual
Criação, extinção ou alteração de tributos, taxas ou encargos	Município	Reequilíbrio contratual
Atraso no pagamento	Município	Juros e atualização monetária
Problemas com empregados do contratado	Contratado	Manutenção do valor
Erros na execução	Contratado	Correção com manutenção do valor
Atrasos e inadimplementos	Contratado	Glosa do valor não executado e aplicação de penalidades
Oscilações de mercado dos insumos até 5% acima da variação média do ano anterior	Contratado	Manutenção do valor
Oscilações de mercado dos insumos acima de 5% da variação média do ano anterior	Município	Reequilíbrio contratual
Outros eventos não previstos caracterizados como caso fortuito, força maior, fato do príncipe ou fato da administração	Município	Reequilíbrio contratual

5.5. Qual será a regra da subcontratação? #QSRS

Será vedada a subcontratação

5.5.1. Se permitida, quais os limites da subcontratação? #QLDS

Não se aplica.

5.5.2. Se vedada a subcontratação, qual a justificativa?

A subcontratação é vedada tendo em vista a **indivisibilidade e especificidade do objeto contratual**, que se refere à locação de imóvel determinado e previamente vistoriado. A cessão ou sublocação comprometeria a segurança jurídica e as condições previamente estabelecidas pela Administração, além de contrariar o princípio da vinculação ao objeto licitado e à proposta vencedora.



5.6. Haverá método alternativo de resolução de controvérsias? (Art. 151, 14.133/2021)

Mediação #QMPC

5.6.1. Descreva o modo de funcionamento do método escolhido: #DMFE

As controvérsias decorrentes da execução do contrato poderão ser resolvidas por **mediação extrajudicial**, com a escolha de mediador profissional, imparcial e previamente qualificado, indicado de comum acordo entre as partes. A mediação será conduzida conforme as diretrizes da Lei nº 13.140/2015, respeitando-se prazos e custos equitativos, e deverá ser instaurada no prazo máximo de 15 dias úteis após solicitação formal.

5.7. Metodologia de acompanhamento da execução do contrato e principais pontos de controle

A fiscalização será realizada por servidor designado, com foco na verificação das condições contratuais do imóvel locado, conforme descrito no termo de referência e laudo técnico inicial. Os principais pontos de controle incluirão:

- Condições estruturais e de uso do imóvel;
- Conformidade com os requisitos de acessibilidade, segurança e higiene;
- Regularidade da documentação do imóvel (inclusive certidões atualizadas);
- Disponibilidade do imóvel durante todo o período contratual;
- Atendimento a notificações da Administração quanto a eventuais reparos de responsabilidade do locador.

A comunicação entre a Administração e o locador será preferencialmente feita por e-mail institucional, com registros arquivados no processo administrativo correspondente.

5.8. Obrigações específicas do Município #OEDM

O Município será responsável por:

- Efetuar o pagamento do valor da locação nas condições e prazos estabelecidos no contrato;
- Utilizar o imóvel exclusivamente para as finalidades institucionais previamente definidas, conforme cláusula contratual;
- Comunicar formalmente ao locador qualquer irregularidade, necessidade de reparo ou manutenção que não seja de sua responsabilidade, conforme estipulado em contrato;
- Zelar pela conservação do imóvel durante o período de uso, responsabilizando-se por danos ocasionados por uso inadequado ou por terceiros autorizados;



- Permitir o acesso do locador ou de seu representante legal, mediante prévio agendamento, para realização de vistorias periódicas ou manutenção corretiva;
- Devolver o imóvel, ao final da vigência contratual, nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.

5.9. Obrigações específicas do contratado #OEDC

Contratado será responsável por:

- Disponibilizar o imóvel locado à Administração Pública em perfeitas condições de uso, segurança, salubridade, acessibilidade e funcionamento, conforme especificações constantes no termo de referência e na vistoria prévia;
- Apresentar, no ato da formalização do contrato, documentação atualizada do imóvel, incluindo: matrícula atualizada, certidões negativas de débitos fiscais e tributos incidentes sobre o imóvel, comprovante de regularidade junto ao IPTU e outros documentos exigidos pela Administração;
- Realizar, às suas expensas, as manutenções estruturais, hidráulicas, elétricas e de conservação do imóvel, exceto aquelas decorrentes do uso comum e regular pela Administração;
- Arcar com todas as despesas ordinárias e extraordinárias do imóvel não atribuídas à Administração no contrato, como taxas condominiais, tributos e encargos que recaiam sobre a propriedade;
- Garantir a regularidade jurídica e registral do imóvel durante toda a vigência do contrato, sob pena de rescisão contratual;
- Informar previamente à Administração sobre qualquer situação que possa comprometer o uso contínuo do imóvel, como reformas, interdições, notificações de órgãos públicos ou problemas estruturais;
- Permitir o acesso do Município, por meio de seus representantes, para fins de fiscalização, vistoria ou verificação do cumprimento das cláusulas contratuais, mediante prévia comunicação.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

6.1. Prazo de pagamento: #PPGT

30 dias contados da data da entrega da nota fiscal devidamente atestada pelo fiscal do contrato, após a verificação da regularidade da ocupação do imóvel e do cumprimento das condições estabelecidas, **mediante apresentação do recibo até o 5º dia útil do mês subsequente à prestação.**

6.2. Critério e prazo para recebimento provisório #PPRP

O recebimento provisório ocorrerá mensalmente, com base na apresentação do recibo de locação, após verificação da regularidade da ocupação do imóvel e do cumprimento das condições pactuadas no contrato.

Justificativa: Trata-se de locação de imóvel, não havendo entrega física de objeto. O uso do imóvel é contínuo, e o recebimento provisório se dá mensalmente, com a comprovação da prestação do serviço por meio do recibo. Assim, não se aplica a lógica de execução progressiva ou entrega pontual de bens.

6.3. Critério e prazo para recebimento definitivo #PPRD

6.3.1. O recebimento definitivo ocorrerá mensalmente, de forma tácita, após o recebimento provisório, salvo manifestação formal em sentido contrário por parte do fiscal do contrato. Considerando que se trata de locação de imóvel, o uso contínuo do bem caracteriza o cumprimento do objeto.

6.3.2. Não se aplica o recebimento parcial, uma vez que a fruição do imóvel depende do cumprimento integral das condições contratuais. Em caso de descumprimento que inviabilize a utilização do imóvel para os fins contratados, deverá ser registrada a ocorrência e aplicada a sanção cabível.

6.3.3. Caso não haja manifestação quanto ao recebimento definitivo no prazo contratual, o imóvel será considerado tacitamente aceito, conforme verificação mensal da regularidade da ocupação e condições de uso.

6.4. Critério de reajuste e repactuação:

6.4.1. Índice de reajuste ou repactuação #IRIN
IGPM (FGV).

6.4.2. A contratação é de serviços contínuos, com regime de dedicação exclusiva de mão de obra ou predominância de mão de obra, que implica em repactuação?

☐ Sim ☒ Não #EMOX

6.4.3. Critério de repactuação da mão de obra #CRMO
Não se aplica.



6.5. Haverá Instrumento de Medição de Resultado?

☐ Sim ☒ Não #HIMR

6.5.1. Como funcionará o IMR?

Por se tratar de **locação de imóvel**, cuja contraprestação se baseia na mera disponibilização mensal do bem em condições de uso, **não há necessidade de medição de resultado**. O objeto não envolve prestação de serviços que exijam avaliação de desempenho ou aferição de qualidade.

6.5.2. Haverá Remuneração Variável?

☐ Sim ☒ Não #HRVA

6.5.2.1. Como funcionará a remuneração variável?

Não se aplica.

6.5.2.2. Justificativa para a utilização ou não da Remuneração Variável

A contratação de locação de imóvel não se torna mais eficiente com a utilização da remuneração variável, considerando que não há critérios objetivos aplicáveis que justifiquem pagamento adicional por eventual melhoria na entrega ou desempenho, tratando-se de obrigação de disponibilização mensal do bem em condições de uso.

6.6. Haverá a adoção do regime de conta vinculada?

☐ Sim ☒ Não #ARCV

7. É UMA CONTRATAÇÃO DIRETA? #EUCD

☒ Sim ☐ Não

7.1. Qual o embasamento?

Inciso V do artigo 74 da Lei 14.133/2021

7.1.1. Qual o critério para seleção do fornecedor?

A escolha do imóvel foi fundamentada em **análise técnica da área requisitante**, que identificou a **ausência de alternativas viáveis** no mercado que atendessem simultaneamente aos critérios estabelecidos pela Administração, como **localização, área útil, condições de infraestrutura e disponibilidade imediata**.



8. EXISTE A NECESSIDADE DE ELABORAR UM EDITAL DE SELEÇÃO?

☐ Sim ☒ Não

8.1. Rito de seleção

Inexigibilidade de licitação #MDLI

8.1.1. Forma da seleção #FDSE

☐ Presencial ☐ Eletrônica

8.1.1.1. Se for presencial, justificar

Não se aplica.

8.1.2. Local do certame: #LDCE

Não se aplica.

8.2. Critério de julgamento

Outro em Compra Direta #CDJU

8.2.1. Se o critério for Técnica e Preço, qual será o fator de ponderação? #PTPR

Não se aplica.

8.2.2. Se o critério for Técnica e Preço ou Melhor Técnica ou conteúdo artístico, apresentar os critérios de pontuação técnica #CPTE

Não se aplica.

8.3. Modo de disputa

CLIQUE PARA ESCOLHER UMA OPÇÃO #MDDI

8.3.1. Os lances devem ser feitos com base no: #PUPT

CLIQUE PARA ESCOLHER UMA OPÇÃO

8.4. Haverá antecipação da habilitação? #ODET

CLIQUE PARA ESCOLHER UMA OPÇÃO

8.4.1. Se a ordem for o rito com habilitação antecipada, qual a justificativa:

Não se aplica.

8.5. Exigências específicas para a fase de proposta

☐ Existem exigências específicas ☒ Não se aplica o item



8.5.1. Exigência de documento junto com a proposta: #JCPR

Não se aplica.

8.5.2. Haverá necessidade de garantia da proposta a ser apresentada junto à proposta? #VGPR

☐ Sim ☒ Não

8.5.2.1. Se sim, qual o valor?

Não se aplica.

8.5.3. Há necessidade de amostra para o julgamento das propostas?

☐ Sim ☒ Não #AMOS

8.5.3.1. Quais as regras para avaliação das amostras? #RAMO

Não se aplica.

8.5.3.2. Qual o local e prazo de entrega das amostras? #LPEA

Não se aplica.

8.5.3.3. Qual o prazo para avaliação das amostras? #PPAA

Não se aplica.

8.6. Exigências específicas para a fase de habilitação

☐ Existem exigências específicas ☒ Não se aplica o item

8.6.1. Qualificação econômico-financeira:

☐ Índices contábeis (8.6.1.1) #ICPL

☐ Patrimônio líquido mínimo (8.6.1.2) ou ☐ Capital social mínimo (8.6.1.2) #POUC

8.6.1.1. Índices contábeis a ser atendido no último balanço: #ICUB

Não se aplica.

8.6.1.2. Percentual mínimo do capital social ou patrimônio líquido: #CSPL

Não se aplica.

8.6.2. Qualificação técnico-operacional

8.6.2.1. Será exigido atestado de capacidade técnico-operacional?

☐ Sim ☒ Não

8.6.2.2. Requisito mínimo do atestado de capacidade técnico-operacional: #RMAO

Não se aplica.

8.6.2.3. Será admitida a utilização por atestado do subcontratado?

☐ Sim ☒ Não

8.6.2.3.1. Limite de atestado de subcontratado? #LASC

Não se aplica.

8.6.2.4. Os atestados de capacidade técnico-operacional podem ser substituídos por outras provas hábeis?

☐ Sim ☒ Não

8.6.2.5. Quais são os documentos hábeis? #QSDO

Não se aplica.

8.6.3. Qualificação profissional da empresa

8.6.3.1. Inscrição da empresa em entidade profissional

☐ Sim ☒ Não

8.6.3.1.1. Qual a entidade profissional: #ENTI

Não se aplica.

8.6.3.2. Inscrição dos funcionários da empresa em entidade profissional

☐ Sim ☒ Não

8.6.3.2.1. Qual a entidade profissional: #ENTI

Não se aplica.

8.6.4. Será exigido atestado de capacidade técnico-profissional

☐ Sim ☒ Não

8.6.4.1. Requisito mínimo do atestado de capacidade técnico-profissional: #RMAP

Não se aplica.

8.6.4.2. Os atestados de capacidade técnico-profissional, se exigidos, precisam estar registrados na entidade profissional competente?

☐ Sim ☐ Não ☒ Não exigido #RAEP



8.6.4.3. Justificativa para registro em outro conselho além do CREA ou CAU:
Não se aplica.

8.6.4.4. Os atestados de capacidade técnico-profissional podem ser substituídos por outras provas hábeis?

☐ Sim ☒ Não

8.6.4.5. Quais são os documentos hábeis? #QSDH

Não se aplica.

8.6.5. Há outro requisito previsto em lei especial?

☐ Sim ☒ Não

8.6.5.1. Qual o requisito previsto em lei especial? #RPLE

Não se aplica.

8.7. Será vedada a participação de consórcios?

☒ Sim ☐ Não #CONS

8.7.1. Qual a justificativa para vedar o consórcio:

Não se aplica.

8.7.2. Qual o limite de consorciados? #LCON

Não se aplica.

8.8. Infrações e penalidades no certame #IPCE

8.8.1. As infrações praticadas pelo licitante serão sancionáveis de acordo com sua gravidade, respeitado o contraditório e a ampla defesa, seguindo o rito processual exposto no link: Processo Sancionatório.

8.8.2. Ao licitante infrator poderá ser aplicada penalidade de impedimento de licitar e contratar, nos termos da tabela:

INFRAÇÃO COMETIDA	PENALIDADE	PRAZO
Deixar de entregar a documentação exigida para o certame, mesmo após a possibilidade de saneamento	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	6 meses

Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	6 meses
Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	6 meses
Apresentar recursos manifestamente protelatórios	Impedimento de licitar ou contratar com o Município de Cuiabá	6 meses
Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Fraudar a seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e seis meses
Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da seleção do fornecedor	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses
Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013	Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com todos os entes federativos	4 anos e 6 meses

9. É UMA CONTRATAÇÃO SOB O SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS?

☐ Sim ☒ Não #CSRP

9.1. Será dispensada a publicação da intenção de registro de preços, mesmo que a contratação não esteja prevista no Plano de Contratações Anual?

☒ Sim ☐ Não



9.1.1.1. Justificar a dispensa da intenção de registro de preços:

A contratação trata de locação de imóvel, situação em que há inviabilidade de competição devido às condições específicas do imóvel, como localização, estrutura e disponibilidade. Por essa razão, não se aplica o sistema de registro de preços, sendo incabível a publicação de intenção de registro.

9.2. Infrações e penalidades da Ata de Registro de Preços #IPRP

Não se aplica.

9.3. Há possibilidade de o licitante oferecer proposta em quantitativo inferior ao máximo previsto no edital, obrigando-se em seus limites? (art. 82, IV, Lei n.º 14.133)

☐ Sim

☒ Não. Pois não há vantajosidade para a administração, e a sua negativa não oferece prejuízo para a competitividade da licitação.

9.3.1. Quais as hipóteses e quais as suas justificativas?

Não se aplica, uma vez que a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, situação em que não há edital nem previsão de quantitativos passíveis de serem oferecidos em valores ou proporções distintas. Trata-se de contratação direta baseada na singularidade do imóvel e sua adequação às necessidades da Administração, o que inviabiliza a comparação entre propostas com diferentes quantitativos.

9.3.2. Há possibilidade de o licitante oferecer preços diferentes nas hipóteses do inciso III do art. 82?

☐ Sim

☒ Não, pois não há vantajosidade para a administração e a sua negativa não oferece prejuízo para a competitividade da licitação.

10. É UMA OBRA OU SERVIÇO DE ENGENHARIA?

☐ Sim

☒ Não

10.1. Regime de execução do contrato

CLIQUE PARA ESCOLHER UMA OPÇÃO #RDEC

10.1.1. Indicar os anexos do Anteprojeto? #ANAP

Não se aplica.

10.1.2. Inserir os anexos do Projeto Básico? #ANPB

Não se aplica.



11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. Valor estimado total da contratação: #VETC

O valor estimado da contratação é de R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais), considerando a locação mensal de R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais), pelo período de 12 meses.

Considera que no primeiro momento é de R\$ 30.000,00 para o primeiro ano R\$ 35.000,00 segundo ano no R\$ 40.000,00 no terceiro ano, caso haja prorrogação da vigência.

11.2. Data da conclusão da formação de preço: #DCFP

28 de julho de 2025.

11.3. O preço de referência será sigiloso no processo?

☐ Sim ☒ Não

11.3.1. Justificar o sigilo do preço de referência:

Não se aplica.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Previsão orçamentária para a contratação

Existe previsão orçamentária

12.2. Rubrica orçamentária para a contratação #ROPC

Unidade Orçamentária: Prefeitura de Cuiabá
Órgão: Secretaria Municipal de Educação - Unidade Gestora 09601
Programa/Ação: Projeto Atividade: 2043
Natureza da Despesa: 33.90.39
Fonte: 500 / 540

13. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO



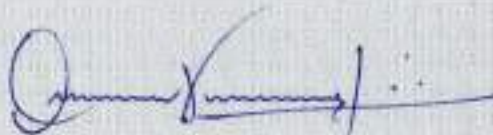
Nome: **PAULO PEREIRA EPIFÂNIO**

Diretor de Gestão Educacional

E-mail: dgge.educacao@sme.cuiaba.mt.gov.br

14. RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO

Cuiabá - MT, 28 de julho de 2025.



AMAURI MONGE FERNANDES

Secretária Municipal de Educação de Cuiabá/MT

Ato GP n.º 1435/2025

