



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA
SETOR DE LICITAÇÕES

FLS. _____

VISTO

Ao Sr.

JACSON MARLON NIEDERMEIER

MD. PREFEITO MUNICIPAL

ALTO ARAGUAIA – MT

Exmo. Sr. Prefeito Municipal **JACSON MARLON NIEDERMEIER**, venho por meio deste, solicitar que seja realizada Inexigibilidade para **LOCAÇÃO DO IMÓVEL, COM ÁREA DE 400,00M², MATRÍCULA Nº 5.281 DO CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ALTO ARAGUAIA/MT, DESTINADO AO USO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS (SCFV)** conforme descrito no Termo de Referência em anexo.

Nestes termos,

Pede Deferimento.

Alto Araguaia-MT, 26 de fevereiro de 2026.

Laura Silva Guimarães Berigo
Secretária de Assistência e Desenvolvimento Social



JUSTIFICATIVA

Tem esta a finalidade de justificar a locação de bem imóvel para atender a Prefeitura Municipal de Alto Araguaia, localizado com frente a Rua Dr. José Morbeck; lado esquerdo, limitando com a Rua 15 de Novembro, no Bairro Centro, com área total de 400,00 M², objeto da Matrícula Nº 5.281, na cidade de Alto Araguaia/MT, destinado ao uso do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculo (SCFV).

O Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), promovido pela Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, é fundamental para o fortalecimento das relações familiares comunitárias, contribuindo para a proteção social de crianças, adolescentes de 5 a 17 anos de idade em situação de vulnerabilidade, por meio de atividades que promovem a inclusão, a cidadania e o desenvolvimento de capacidades individuais e coletivas. Além disso, representa um importante investimento social para o município, ao prevenir situações de risco, reduzir a desigualdade social e fortalecer a rede de apoio local, promovendo uma comunidade mais integral, resiliente e participativa.

Ressalta-se que a última contratação realizada por esta Prefeitura para este tipo de objeto foi oriunda da Inexigibilidade de Licitação nº 005/2025, através da qual foi celebrado o contrato nº 047/2025, com DIOCESE DE RONDONOPOLIS – GUIRATINGA, cuja vigência é até 31 de dezembro de 2025, sendo aditivado para o prazo máximo de 30 de abril de 2026. A contratada manifestou discordância quanto ao aditivo para o ano 2026, alegando que o período reservado ao compartilhamento das salas (estabelecido em contrato), não mais atende as necessidades particulares da contratada.

Importa destacar, ainda, que foram realizadas diligências no âmbito do Município visando identificar imóveis com capacidade estrutural (tamanho e adequada distribuição de ambientes) compatíveis com as necessidades do SCFV. Contudo, não foi encontrado outro imóvel que atendesse simultaneamente aos requisitos mínimos de espaço, funcionalidade, localização e condições de uso.

Ademais, a mudança para o novo imóvel reveste-se de caráter urgente, considerando que o prazo concedido pelo antigo locador para desocupação é exíguo, não sendo possível a interrupção dos serviços prestados aos usuários do SCFV, sob pena de prejuízo direto à população atendida. A continuidade do serviço público constitui medida indispensável à preservação do interesse público e à garantia dos direitos sociais assistenciais.

Por fim, o inciso V, artigo 74, da Lei Federal 14.133/2021 prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação na locação de imóvel, cujas características de instalação e



localização tornem necessárias sua escolha, restando neste caso claro a possibilidade de locação nessa modalidade.

Dessa forma, a proposta surge da necessidade de oferecer um espaço adequado e de fácil acesso aos usuários dos serviços prestados pela unidade, tendo o presente imóvel localização estratégica (localização central, próximo a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social e a Prefeitura Municipal), assegurando a continuidade e a segurança dos atendimentos prestados. Ressalta-se que o município não dispõe de prédio próprio destinado ao funcionamento da referida unidade, o que reforça a urgência e relevância da iniciativa.

Com o objetivo de apurar o valor real de mercado do imóvel objeto desta justificativa, garantindo segurança, transparência e veracidade ao processo, foi realizada a avaliação imobiliária realizada por profissional devidamente credenciado pelo CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Mato Grosso, Afonso Borges David, CRECI – 4225, bem como uma vistoria técnica conduzida pela equipe de engenharia municipal, culminando na elaboração de relatório atestando as condições estruturais do local.

Após a análise, concluiu-se que o imóvel apresenta condições adequadas, tanto em relação às suas instalações físicas quanto à localização e ao valor proposto, este compatível com os preços praticados no mercado. Dessa forma, o imóvel se mostra apto para abrigar os servidores e atender aos usuários dos serviços prestados pela unidade, atendendo, assim, aos interesses e às necessidades da Administração Municipal.

Alto Araguaia-MT, 26 de fevereiro de 2026.

Laura Silva Guimarães Berigo
Secretária de Assistência e Desenvolvimento Social



ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

DAS INFORMAÇÕES PRIMÁRIAS:	
Órgão Requerente: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social	Descrição de Categoria de Investimento:
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA/MT Unidade Solicitante: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social	() Material de Consumo () Equipamentos e Material Permanente () Outros Serviços de Terceiros – P. Jurídica (x) Outros Serviços de Terceiros – P. Física () Obras e Instalações
MODALIDADE E O TIPO DE LICITAÇÃO:	
Modalidade de Licitação:	Tipo de Licitação:
() Pregão Presencial () Pregão Eletrônico () Convite () Tomada de Preços () Concorrência Pública () Concurso () Leilão () Dispensa de Licitação (X) Inexigibilidade de Licitação	(X) Menor Preço por Item () Menor Preço Global () Menor Preço por Lote () Maior Lance ou Oferta () Maior Percentual de Desconto () Melhor Técnica () Melhor Técnica e Preço
Licitação P/ Registro de Preços (SRP):	Origem do Recurso:
() SIM (X) NÃO	(x) Próprio da Prefeitura () Programas da União (x) Programas do Estado () Convênio / Contrato de Repasse - União () Convênio / Contrato de Repasse - Estado () Outros
DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	
(x) Lei nº 14.133/2021 e suas alterações (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).	



1) DADOS DO BEM IMÓVEL

Imóvel com área construída de aproximadamente 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), em alvenaria, cobertura em bom estado, forrado, contando com 1 comôdo e banheiro na área externa, 1 cozinha, 1 garagem (podendo ser usada como refeitório) e 1 banheiro, salão amplo, apropriado para a realização de atividades recreativas, oficinas, reuniões, palestras e apresentações com os usuários do serviço. Integrados ao salão principal, existem dois cômodos menores, que podem ser destinados a escritório administrativo, sala de coordenação ou depósito para armazenamento de materiais utilizados nas atividades recreativas, pedagógicas e musicais. O segundo piso é composto por 4 salas espaçosas, adequadas para a divisão de grupos por faixa etária ou modalidade de atividade, proporcionando melhor organização e atendimento aos participantes. Conta também com dois banheiros, sendo um feminino e um masculino, assegurando condições adequadas de uso e atendimento ao público. (FOTOS ANEXAS – ETP).

2) DAS RAZÕES DE ESCOLHA E SINGULARIDADE DO IMÓVEL

A razão de escolha do Locador acima identificado deu-se em razão das características do imóvel, conforme demonstrado em Laudo de Vistoria emanado pela engenheira Civil Maisa Quintilhano Silva, bem como a funcionalidade para a continuidade dos serviços oferecidos a população pelo Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos. Ressalta-se ainda que restou fracassada a procura de outros imóveis que fossem adequados para abrigar a referida unidade.

3) DO VALOR DA LOCAÇÃO

Para se determinar um valor justo e compatível com os preços praticados no mercado, a Administração consultou corretor especializado, conforme demonstra o laudo em anexo, afim de apurar o valor real do espaço a ser locado. Com base nessas informações, fixou-se o valor mensal de R\$ 3.242,00 (três mil, duzentos e quarenta e dois reais), considerando o acordo estabelecido entre locador e locatário. Pelo referido acordo, o locador poderá utilizar três salas de segunda a sexta-feira no período noturno, bem como aos sábados pela manhã, sem que haja prejuízo para nenhuma das partes, conforme proposta igualmente anexa.

Cumpra esclarecer que, no exercício de 2025, o Município mantinha contrato de locação destinado ao Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV) pelo valor mensal de R\$ 1.600,00, conforme Contrato nº 047/2025. Todavia, o valor então praticado mostrava-se significativamente inferior aos parâmetros atuais de mercado em razão de condição contratual específica: havia o compartilhamento de salas com o proprietário do imóvel, o que reduzia substancialmente o custo da locação.

4) DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. A LOCADORA receberá pela locação do imóvel a importância de R\$ 38.904,00 (trinta e oito mil, novecentos e quatro reais), que serão pagos em 12 (doze) parcelas mensais iguais de R\$ 3.242,00 (três mil, duzentos e quarenta e dois reais), pago impreterivelmente até o décimo dia do mês subsequente ao da locação.

4.2. O valor será creditado em conta bancária indicada pelo titular do imóvel, desde que essa se encontre em seu nome.

5) DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a



participação de interessados em procedimentos que visam as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 CF/1988:

(...)

“XX – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensável à garantia do cumprimento das obrigações.”

Para regulamentar o exercício dessa atividade, foi criada a Lei Federal nº 14.133/2021 conhecida como Lei de Licitações e Contratos Administrativos. O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais.

Merece destaque, neste presente caso, a situação albergada no art. 74, inciso V, que assim dispõe:

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

(...)

aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”

Sendo assim, seguindo o disposto no artigo supracitado, vislumbra-se a possibilidade da presente Inexigibilidade de licitação, respeitando também os requisitos previstos no §5º do mesmo artigo.

6) DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

6.1. O objeto do presente Termo de Referência será acompanhado e fiscalizado pelas servidoras **Franciele Almeida da Silva**, denominadas fiscais, a quem competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução contratual, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, determinando o que for necessário à regularização de eventuais faltas e/ou defeitos constatados ou, ainda, comunicando aos seus superiores quando as providências ultrapassarem os limites de sua competência.

7. DO PRAZO

7.1. O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, passando a vigorar a partir da data de sua assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, a critério do CONTRATANTE, até o limite do prazo estabelecido em lei.



8. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Ação: 2141 – MANUTENÇÃO DAS AÇÕES NA PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA.

Elemento de Despesa: 3390390000 – OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS – PESSOA JURIDICA

Fonte de Recurso: 1.500.0000000 – RECURSOS ORDINÁRIOS

REDUZIDO: 857.

Alto Araguaia-MT, 26 de fevereiro de 2026.

Laura Silva Guimarães Berigo
Secretária de Assistência e Desenvolvimento Social



ANEXO II
MINUTA DO CONTRATO Nº XX/2026

Contrato de locação de imóvel que fazem entre si de um lado a Prefeitura Municipal de Alto Araguaia e do outro

O MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA, ESTADO DE MATO GROSSO, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CNPJ 01.03.579.836/0001-80, com sede administrativa no Av. Carlos Hugueney, nº 572, Centro, Alto Araguaia - MT, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Sr. **JACSON MARLON NIEDERMEIER**, brasileiro, residente à Rua _____, nº _____, nesta cidade, portador da cédula de identidade RG nº _____, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº _____, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e a Sr.

_____, portador da Cédula de Identidade RG _____ SSP/___ e do CPF _____, residente e domiciliado na RUA _____, nº _____, _____, _____-__, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, resolvem celebrar entre si o presente instrumento de contrato de locação de imóvel, que será regido pela lei 14.133/2021 e suas respectivas alterações, pelo Código Civil e pelos dispostos nas Cláusulas seguintes:

1.0 - CLÁUSULA PRIMEIRA- DO OBJETO E FINALIDADE:

1.1 - O objeto do presente contrato é a **INEXIGIBILIDADE PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA DE 400,00M², MATRÍCULA Nº 5.281 DO CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ALTO ARAGUAIA/MT, DESTINADO AO USO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS (SCFV)**, situado na Rua

_____, nº _____, _____, _____-__, visando o funcionamento do _____.

1.2 - A finalidade da locação é _____.

2.0 - CLAUSULA SEGUNDA - DO PRAZO:

2.1 - O prazo do presente contrato é de 12 (doze) meses, a contar de sua assinatura, até xx/xx/xxxx, prorrogável no interesse das partes até o máximo permitido em Lei.

3.0 - CLAÚSULA TERCEIRA- DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO:

3.1 - Receberá a **LOCADORA** pela locação do imóvel da Cláusula Primeira, a importância de R\$ 38.904,00 (trinta e oito mil novecentos e quatro reais), pagos em 12 (doze) **parcelas** mensais iguais de R\$ 3.242,00 (três mil duzentos e quarenta e dois reais), pago impreterivelmente até o décimo dia do mês subsequente ao da locação.

3.2- Para fins de aditivos, apostilamentos, reajuste e prorrogação contratual será utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, desde que obedecido o prazo mínimo de 12 meses de vigência contratual.

3.2.1 É vedada a definição do preço estimado mediante simples reajuste do valor indicado no laudo oficial quando este tiver cinco anos ou mais, na data da renovação ou prorrogação.



3.2.2 A prorrogação contratual sem a solicitação do reajuste implica a preclusão deste, sem prejuízo dos futuros reajustes nos termos pactuados, conforme § 6º Art. 267 do Decreto Municipal 059/2023.

3.3 - A contratante deverá considerar, além do preço estimado do bem, o seu estado de conservação, e os custos de adaptações, bem como, quando imprescindíveis para a necessidade de sua utilização, deverá observar o prazo de amortização dos investimentos junto a contratada., salvo por motivos de alteração na legislação econômica do país e autorização pela lei 14.133/2021, que autorize a correção nos contratos com a administração pública, conforme artigo 92 inciso V da lei 14.133/2021.

4.0 - CLÁUSULA QUARTA – DA LICITAÇÃO:

4.1 - Para celebração do presente contrato foi instaurado uma **Inexigibilidade de Licitação XXX/2026** o qual a Administração e o Contratado encontram-se estritamente vinculada.

5.0 - CLAUSULA QUINTA- DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL A ESTE CONTRATO E AOS CASOS OMISSOS:

5.1-As partes declaram-se sujeitas às disposições da Lei Federal 14.133/2021 e todas as suas alterações, que será aplicada em sua plenitude a este Contrato, bem como aos casos omissos resultantes desta pactuação.

5.2-Aplica-se ainda, subsidiariamente as normas do Código Civil e leis complementares inerentes aos contratos de locação de imóvel.

6.0 - CLÁUSULA SEXTA- DA RESCISÃO:

6.1-O presente instrumento poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer uma das partes, mediante notificação de no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

6.2-Constituem motivos para rescisão sem indenização:

6.2.1-O descumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato;

6.2.2-O cometimento reiterado de falta na sua execução;

6.2.3-Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, devidamente justificadas pela máxima autoridade da Administração e exarada no processo administrativo a que se refere o Contrato;

6.2.4-Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato.

6.2.5-É direito da Administração, em caso de rescisão administrativa, usar das prerrogativas da Lei 14.133/2021.

7.0 - CLAUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES:

7.1- Do LOCATÁRIO:

7.1.1 - Efetuar os pagamentos pela locação do imóvel o disposto na Cláusula primeira, bem como das despesas de consumo de água, energia elétrica e **IPU**.

7.1.2 - Zelar pela conservação do bem, reparando qualquer dano que a ele seja causado em face de mau uso, ou mesmo por deterioração em função do uso normal;

7.1.3 - Não fazer instalações, obra ou benfeitoria, inclusive colocar luminosos, placas e cartazes sem prévia autorização, por escrito, do locador;

7.1.4 - Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de



igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do Locador reprimir a infração, assentimento á mesma.

7.1.5 - Facultar ao locador a vistoria do imóvel sempre que este julgar necessária;

7.1.6 - Fazer vistoria ao final da vigência do contrato de locação, a fim de averiguar a situação do imóvel e sua equivalência com o momento inicial da locação.

7.1.7 - Entregar o bem, ao final do contrato, devidamente em perfeitas condições de uso, em idênticas condições do momento de sua locação.

7.2 - DO LOCADOR:

7.2.1-Entregar em locação e pelo prazo combinado o bem objeto deste Contrato, todos os cômodos do mesmo.

7.2.2 - Cumprir as demais Cláusulas contratuais.

8.0 - CLAUSULA OITAVA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

8.1 - Os recursos para o pagamento deste contrato serão oriundos dos recursos próprios da **CONTRATANTE**, e serão empenhados globalmente na dotação orçamentária:

09.004.08.245.0048.2141.2048.3390390000.150000000000 RED. 857 – **OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA**

9.0 -CLAUSULA NONA- DO FORO:

9.1- O foro da Comarca de Alto Araguaia, Estado de Mato Grosso, é o competente para dirimir eventuais pendências acerca deste contrato, na forma da lei nacional de licitações, Lei 14.133/21, art. 92, § 1º.

10.0- CLÁUSULA DÉCIMA -DISPOSIÇÕES FINAIS:

10.1 - Este contrato sujeita-se ainda às Leis municipais inerentes ao assunto.

10.2 - Caso o objeto desta locação vier a ser desapropriado pelos Poderes Públicos, ficará o presente Contrato, bem como o **LOCATÁRIO** exonerado de todas e quaisquer responsabilidades dele decorrentes.

E, por estarem justos e contratados, assina o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Alto Araguaia- MT, XX de XX de XXXX

PREFEITURO MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA
LOCATÁRIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
LOCADOR

Testemunhas:

Nome: _____

CPF: _____

Nome: _____ CPF: _____



INEXIGIBILIDADE Nº XXX /2026

ANEXO –III- (Modelo)

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT

Objeto: *INEXIGIBILIDADE PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ÁREA DE 400,00M², MATRÍCULA Nº 5.281 DO CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ALTO ARAGUAIA/MT, DESTINADO AO USO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS (SCFV).*

FICHA CADASTRAL

IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA CONTRATADA			
NOME COMPLETO:			
Data de Nascimento:		Sexo:	
CARGO:			
Estado Civil:		CPF:	
RG:	Órgão expedidor/UF:	Data de expedição: *	
Número do PIS/NIS:			
ENDEREÇO:			
CEP: 78.780-000		Cidade/ Estado: ALTO ARAGUAIA - MT	
TELEFONE			
DADOS BANCÁRIOS:			

Alto Araguaia/MT, XXXXX de 2026.