

TERMO DE REFERÊNCIA
CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo: 77/010.224/2026

Unidade Demandante: Fundação Escola de Governo de Mato Grosso do Sul (ESCOLAGOV/MS)

Sector Requisitante: Diretoria de Administração (DIAD)

Objeto: Locação de imóvel destinado ao estacionamento, para atendimento das necessidades institucionais da Fundação Escola de Governo de Mato Grosso do Sul – ESCOLAGOV/MS.

1 – DO OBJETO

1.1. Contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, c/c § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, para locação de imóvel destinado ao estacionamento, situado na Rua Doutor Michel Scaff, nº 70, Bairro Chácara Cachoeira, em Campo Grande/MS, com área total de 548,145 m², para atendimento das necessidades institucionais da Fundação Escola de Governo de Mato Grosso do Sul – ESCOLAGOV/MS.

1.2. A locação de imóvel destinado ao estacionamento tem por finalidade disponibilizar área complementar para estacionamento de veículos nas proximidades da sede da ESCOLAGOV/MS, em razão da insuficiência de vagas próprias para atendimento da demanda decorrente das atividades administrativas, pedagógicas e institucionais desenvolvidas pela Fundação.

1.3. A contratação compreenderá a disponibilização integral do imóvel para utilização como estacionamento de apoio às atividades administrativas, pedagógicas e institucionais desenvolvidas pela ESCOLAGOV/MS, observadas as condições e os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e no respectivo instrumento contratual.

1.4. As especificações estão discriminadas no quadro abaixo:

Item	Especificação do Objeto	Unidade De medida	Período	Valor Mensal (R\$)	Valor Total (R\$)
01	Locação de imóvel destinado ao estacionamento, com área de 548,145 m², situado na Rua Dr. Michel Scaff, nº 70, Bairro Chácara Cachoeira, Campo Grande/MS, para atendimento das necessidades institucionais da ESCOLAGOV/MS.	Imóvel	12 meses	R\$ 6.000,00	R\$ 72.000,00



1.5. O valor mensal da locação será de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), perfazendo o valor total estimado de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) para o período de 12 (doze) meses, conforme proposta comercial e Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, de 24 de agosto de 2026, emitido pela Junta de Avaliação do Estado de Mato Grosso do Sul – JAE/MS, que adotou o valor locativo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

1.6. O prazo inicial de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contado a partir da data estabelecida no instrumento contratual, podendo ser prorrogado, desde que demonstradas a permanência da necessidade e a vantajosidade para a Administração.

1.7. Para os fins deste Termo de Referência, adotam-se as seguintes definições:

I – CONTRATANTE: Fundação Escola de Governo de Mato Grosso do Sul (ESCOLAGOV/MS);

II – PRETENSE CONTRATADA: Empresa MIENTEN Incorporação Imobiliária LTDA, inscrita no CNPJ nº 67.780.611/0001-70;

III – PROPRIETÁRIO REGISTRAL: Sr. Francisco Aurélio Cevallos Rebelo e Sra. Priscila Borges Stella, proprietários do imóvel objeto da locação, conforme documentação constante dos autos;

IV – IMÓVEL LOCADO: imóvel urbano com área total de 548,145 m², situado na Rua Dr. Michel Scaff, nº 70, Bairro Chácara Cachoeira, Campo Grande/MS, objeto da Matrícula nº 176.123;

V – FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO: Servidores formalmente designados para acompanhar e fiscalizar a execução contratual.

2 – FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Contextualização institucional

2.1.1. A Fundação Escola de Governo de Mato Grosso do Sul – ESCOLAGOV/MS, instituída pelo Decreto Estadual nº 10.343, de 27 de abril de 2001, em consonância com a autorização prevista na Lei Estadual nº 2.155, de 26 de outubro de 2000, é entidade integrante da Administração Indireta do Poder Executivo Estadual, dotada de personalidade jurídica de direito público e autonomia administrativa e financeira, regida atualmente pelo Estatuto aprovado pelo Decreto Estadual nº 16.438, de 20 de maio de 2024.

2.1.2. No cumprimento de suas atribuições institucionais, a ESCOLAGOV/MS desenvolve ações de formação, qualificação, aperfeiçoamento e desenvolvimento profissional dos agentes públicos, promovendo cursos, capacitações e demais atividades voltadas ao aprimoramento da Administração Pública Estadual.



2.1.3. Para o desenvolvimento de suas atividades administrativas, pedagógicas e institucionais, a ESCOLAGOV/MS mantém sua sede na Rua Doutor Michel Scaff, nº 53, Bairro Chácara Cachoeira, em Campo Grande/MS, onde estão concentradas sua estrutura administrativa e os ambientes destinados à realização de cursos, capacitações, reuniões e demais ações promovidas pela Fundação.

2.1.4. A sede conta atualmente com 49 (quarenta e nove) trabalhadores fixos, entre servidores públicos e profissionais terceirizados, além do fluxo regular de servidores de outros órgãos e entidades, alunos, instrutores, palestrantes, autoridades, fornecedores, prestadores de serviços e demais usuários das instalações da Fundação.

2.1.5. A estrutura pedagógica instalada na sede compreende duas salas de aula com capacidade para 23 (vinte e três) alunos cada, auditório com capacidade para 50 (cinquenta) pessoas e laboratório de informática com capacidade para 24 (vinte e quatro) alunos e 1 (um) professor, totalizando capacidade de atendimento simultâneo de até 121 (cento e vinte e um) usuários nos ambientes pedagógicos.

2.1.6. Em contraposição ao fluxo decorrente das atividades desenvolvidas na sede, a ESCOLAGOV/MS dispõe de apenas 21 (vinte e uma) vagas próprias de estacionamento, sendo 15 (quinze) localizadas no subsolo e 6 (seis) na área frontal do imóvel, quantitativo insuficiente para atendimento da demanda institucional.

2.2. Necessidade administrativa

2.2.1. A necessidade da locação de imóvel destinado ao estacionamento decorre da insuficiência de vagas disponíveis na sede da ESCOLAGOV/MS para atendimento do fluxo gerado pelas atividades administrativas, pedagógicas e institucionais desenvolvidas pela Fundação.

2.2.2. A insuficiência de vagas torna-se mais evidente nos períodos de realização simultânea de cursos, capacitações, reuniões e demais atividades presenciais, quando ao quadro fixo de trabalhadores soma-se o fluxo de usuários dos ambientes pedagógicos e de demais pessoas que acessam regularmente a Fundação.

2.2.3. A utilização das vagas existentes nas vias públicas do entorno não se apresenta como solução suficiente para atendimento da demanda, considerando a ocupação urbana da região e a presença de estabelecimentos comerciais, educacionais e de prestação de serviços nas proximidades da sede, fatores que contribuem para a redução da disponibilidade de estacionamento nas vias adjacentes.



2.2.4. Nesse contexto, a disponibilização de área complementar para estacionamento constitui medida de apoio ao regular desenvolvimento das atividades da ESCOLAGOV/MS, contribuindo para a organização do acesso à sede e para o adequado funcionamento de suas ações institucionais.

2.3. Do encerramento da solução anteriormente utilizada

2.3.1. Historicamente, a ESCOLAGOV/MS contava com 13 (treze) vagas complementares de estacionamento, disponibilizadas por meio de contratação mantida com a empresa STOP CAR Lava Jato e Estacionamento Ltda., solução que auxiliava no atendimento da necessidade institucional existente. A contratação foi encerrada em razão da indisponibilidade superveniente do imóvel utilizado pela então contratada, permanecendo inalterada a necessidade administrativa.

2.3.2. O quantitativo de 13 (treze) vagas corresponde exclusivamente à solução anteriormente contratada e constitui dado histórico da demanda, não representando, por si só, quantitativo mínimo ou máximo para a presente locação.

2.4. Consulta quanto à disponibilidade de imóvel público

2.4.1. Previamente à análise de alternativas no mercado privado, a ESCOLAGOV/MS realizou consulta à Secretaria de Estado de Administração – SAD acerca da existência de imóvel, terreno ou área de propriedade do Estado de Mato Grosso do Sul que pudesse atender à necessidade de estacionamento nas proximidades da sede da Fundação.

2.4.2. No âmbito do Processo nº 77.008.513-2026, a demanda foi encaminhada à SAD para verificação da existência e disponibilidade de imóvel público estadual com características compatíveis com a finalidade pretendida.

2.4.3. Após consulta ao acervo patrimonial estadual, a SAD informou não haver imóvel ou terreno disponível para ocupação que atendesse às características apresentadas pela ESCOLAGOV/MS.

2.4.4. A providência adotada atende ao requisito previsto no art. 74, § 5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, relativo à certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, permitindo o prosseguimento da análise de alternativas disponíveis no mercado privado.

2.5. Identificação e avaliação do imóvel

2.5.1. Diante da inexistência de alternativa pública disponível, foram adotadas providências para identificação de solução capaz de atender à necessidade institucional, tendo sido localizado imóvel



situado na Rua Doutor Michel Scaff, nº 70, Bairro Chácara Cachoeira, em Campo Grande/MS, em frente à sede da ESCOLAGOV/MS.

2.5.2. O imóvel identificado possui área total de 548,145 m² e apresenta características de localização e utilização compatíveis com sua destinação como estacionamento de apoio às atividades institucionais da Fundação.

2.5.3. O imóvel foi submetido à vistoria e avaliação pela Junta de Avaliação do Estado de Mato Grosso do Sul – JAE/MS, incluindo a avaliação do valor locativo mensal de mercado, nos termos das competências atribuídas à Junta pelo Decreto Estadual nº 12.314, de 17 de maio de 2007, tendo sido emitido o Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, de 24 de agosto de 2026.

2.5.4. Conforme o Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, a avaliação considerou, entre outros elementos, as características do imóvel, sua localização, padrão construtivo, estado de conservação e os valores praticados pelo mercado imobiliário para imóveis com características semelhantes.

2.5.5. O referido Parecer Técnico apurou o valor locativo mensal de R\$ 5.916,83 (cinco mil, novecentos e dezesseis reais e oitenta e três centavos) e adotou o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, constituindo elemento técnico relevante para a verificação da compatibilidade do valor proposto com o mercado e para a análise da vantajosidade da contratação.

2.6. Fundamento da contratação direta por Inexigibilidade

2.6.1. A contratação direta para locação de imóvel destinado ao estacionamento encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.6.2. Para as contratações fundamentadas no art. 74, inciso V, o § 5º do mesmo artigo estabelece a necessidade de avaliação prévia do bem, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e apresentação de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel escolhido e a vantagem para a Administração.

2.6.3. No presente caso, a consulta realizada à SAD demonstrou a inexistência de imóvel público disponível que atendesse à necessidade apresentada, enquanto a vistoria e avaliação realizadas pela JAE/MS, formalizadas por meio do Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, forneceram subsídios técnicos quanto às características do imóvel, ao seu estado de conservação e ao valor locativo mensal de mercado.



2.6.4. A localização do imóvel em frente à sede da ESCOLAGOV/MS constitui característica relevante para atendimento da necessidade identificada, considerando a finalidade de disponibilização de área complementar para estacionamento de apoio às atividades desenvolvidas pela Fundação.

2.6.5. A escolha do imóvel deverá ser compreendida em conjunto com suas características de localização, dimensão, condições de utilização e adequação à finalidade pretendida, bem como com os demais elementos técnicos, econômicos e jurídicos constantes da instrução processual.

2.6.6. Dessa forma, os elementos reunidos no processo demonstram a adequação do imóvel à necessidade institucional e, quanto ao aspecto econômico, a avaliação realizada pela JAE/MS demonstra a compatibilidade do valor mensal proposto de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) com o valor adotado no Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, sem prejuízo da análise dos demais requisitos jurídicos e administrativos necessários à contratação.

2.7. Normas aplicáveis

2.7.1. A contratação será regida pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e pelas demais normas pertinentes, especialmente:

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

II – Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD;

III – Lei Estadual nº 2.155, de 26 de outubro de 2000;

IV – Decreto Estadual nº 12.314, de 17 de maio de 2007, que aprova o Regimento da Junta de Avaliação do Estado de Mato Grosso do Sul – JAE/MS;

V – Decreto Estadual nº 15.937, de 26 de maio de 2022, que regulamenta a designação e a atuação dos agentes públicos de contratação;

VI – Decreto Estadual nº 15.938, de 26 de maio de 2022, que dispõe sobre a gestão e a fiscalização dos contratos administrativos e o recebimento do objeto;

VII – Decreto Estadual nº 15.941, de 26 de maio de 2022, que disciplina a fase preparatória das contratações;

VIII – Decreto Estadual nº 16.119, de 6 de março de 2023, que estabelece normas procedimentais para as contratações diretas nas hipóteses de dispensa e inexigibilidade de licitação;

IX – Decreto Estadual nº 16.189, de 17 de maio de 2023, relativo aos procedimentos administrativos para apuração de infrações e aplicação de sanções;

X – Decreto Estadual nº 16.438, de 20 de maio de 2024, que aprova o Estatuto da Fundação Escola de Governo de Mato Grosso do Sul – ESCOLAGOV/MS;

XI – demais normas aplicáveis.



2.8. Previsão no Plano de Contratações Anual

2.8.1. A demanda não integrou o período regular de elaboração do PCA/2026, tendo sido posteriormente solicitada a sua inclusão de forma superveniente, em razão do encerramento, em junho de 2026, da solução anteriormente utilizada para disponibilização de vagas complementares. A solicitação para a inclusão foi devidamente registrada à Secretaria de Estado de Administração, via sistema e-MS sob o n. 770098842026.

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Descrição da solução

3.1.1. A solução consiste na locação de imóvel destinado ao estacionamento, situado na Rua Doutor Michel Scaff, nº 70, Bairro Chácara Cachoeira, em Campo Grande/MS, com área total de 548,145 m², para disponibilização de área complementar de estacionamento destinada ao apoio às atividades administrativas, pedagógicas e institucionais desenvolvidas pela ESCOLAGOV/MS.

3.1.2. A solução compreende a disponibilização integral do imóvel durante o período de vigência contratual, em condições adequadas à sua utilização como estacionamento, observados os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e no respectivo instrumento contratual.

3.1.3. A utilização do imóvel será organizada de acordo com as necessidades institucionais da ESCOLAGOV/MS, considerando o fluxo decorrente das atividades desenvolvidas pela Fundação e as condições de utilização da área.

3.1.4. A disponibilização do imóvel possui caráter estritamente institucional, não constituindo benefício pessoal, direito individual ou garantia de vaga específica aos usuários.

3.1.5. Conforme vistoria e avaliação realizadas pela Junta de Avaliação do Estado de Mato Grosso do Sul – JAE/MS, formalizadas por meio do Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, o imóvel foi caracterizado considerando, entre outros elementos, sua área, as construções existentes, os benefícios públicos disponíveis, sua localização, padrão construtivo e estado de conservação, elementos considerados pela JAE/MS para fins de avaliação do imóvel e determinação de seu valor locativo.

3.2. Requisitos da contratação

3.2.1. Para atendimento da finalidade pretendida, o imóvel deverá apresentar condições físicas, funcionais e de localização compatíveis com sua utilização como estacionamento de apoio às atividades da ESCOLAGOV/MS.



3.2.2. Constituem requisitos mínimos para a contratação:

I – LOCALIZAÇÃO: estar situado em local que possibilite atendimento adequado à necessidade institucional, considerando especialmente a proximidade com a sede da ESCOLAGOV/MS;

II – ÁREA E DIMENSÕES: possuir área e configuração física compatíveis com a utilização pretendida, permitindo estacionamento, circulação e manobra de veículos;

III – ACESSO: possuir condições adequadas de entrada e saída de veículos, compatíveis com a finalidade pretendida;

IV – CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO: apresentar condições físicas adequadas ao uso como estacionamento, sem obstáculos ou situações que comprometam a utilização regular e segura da área;

V – DELIMITAÇÃO DA ÁREA: possuir condições que permitam a identificação e delimitação do espaço destinado à utilização pela ESCOLAGOV/MS;

VI – REGULARIDADE: encontrar-se em condições jurídicas e documentais que possibilitem sua locação pela Administração Pública.

3.2.3. Para subsidiar o conhecimento das características físicas e a avaliação econômica do imóvel, serão considerados os elementos constantes do Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, emitido pela JAE/MS, decorrente da vistoria e avaliação realizadas no imóvel.

3.3. Regularidade documental e jurídica

3.3.1. Para a formalização da contratação, deverão constar dos autos os documentos necessários à comprovação da regularidade jurídica da CONTRATADA, da propriedade do imóvel e da legitimidade para sua locação, observadas as exigências aplicáveis à contratação.

3.3.2. A documentação relativa ao imóvel deverá estar atualizada e apta a demonstrar as condições necessárias à celebração do contrato e à sua regular utilização pela ESCOLAGOV/MS durante o período de vigência.

3.3.3. Eventuais divergências ou inconsistências documentais identificadas no decorrer da instrução processual deverão ser devidamente esclarecidas ou regularizadas antes da formalização do contrato.

4 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Condições de execução

4.1.1. A execução terá início com a efetiva disponibilização do imóvel, mediante termo de entrega e vistoria inicial, na data estabelecida no contrato.



4.1.2. O imóvel deverá ser disponibilizado em condições adequadas à finalidade contratada, possibilitando sua utilização como estacionamento de apoio às atividades administrativas, pedagógicas e institucionais da ESCOLAGOV/MS.

4.1.3. A disponibilização do imóvel deverá ocorrer livre de impedimentos que impossibilitem ou comprometam sua utilização regular pela ESCOLAGOV/MS durante a vigência contratual.

4.2. Disponibilização do imóvel

4.2.1. O imóvel deverá ser disponibilizado à ESCOLAGOV/MS na data estabelecida no instrumento contratual, em condições adequadas à sua utilização como estacionamento, conforme os requisitos previstos neste Termo de Referência.

4.2.2. Eventuais ocorrências relacionadas às condições do imóvel que possam comprometer sua utilização para a finalidade contratada deverão ser comunicadas à CONTRATADA para adoção das providências cabíveis, observadas as responsabilidades estabelecidas no instrumento contratual.

4.2.3. A disponibilização do imóvel deverá assegurar à ESCOLAGOV/MS o acesso e a utilização da área durante toda a vigência contratual, observadas as condições e responsabilidades estabelecidas no instrumento contratual.

4.3. Utilização do imóvel

4.3.1. O imóvel será utilizado pela ESCOLAGOV/MS exclusivamente para a finalidade estabelecida na contratação, qual seja, estacionamento de apoio às atividades institucionais da Fundação.

4.3.2. A organização da utilização da área e do acesso ao estacionamento será realizada pela ESCOLAGOV/MS, de acordo com suas necessidades institucionais e observadas as condições físicas do imóvel.

4.3.3. A utilização do imóvel deverá observar suas condições de capacidade, acesso, circulação e segurança, preservando-se sua destinação e as condições estabelecidas no instrumento contratual.

4.4. Prazo de vigência

4.4.1. O prazo de vigência da locação de imóvel destinado ao estacionamento será de 12 (doze) meses, contado a partir da data estabelecida no instrumento contratual.



4.4.2. A contratação poderá ser prorrogada, observadas as disposições legais aplicáveis e desde que demonstradas a permanência da necessidade, a adequação do imóvel e a vantajosidade da manutenção da locação para a Administração.

5 – OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE E DA CONTRATADA

5.1. Obrigações da CONTRATANTE

5.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com este Termo de Referência, o instrumento contratual e a proposta comercial aceita.

5.1.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista na contratação, qual seja, estacionamento de apoio às atividades institucionais da ESCOLAGOV/MS.

5.1.3. Zelar pela adequada utilização do imóvel durante o período da locação.

5.1.4. Comunicar à CONTRATADA, em tempo hábil, quaisquer ocorrências relacionadas às condições do imóvel que possam comprometer sua utilização regular, especialmente situações que demandem providências de responsabilidade da CONTRATADA.

5.1.5. Permitir o acesso da CONTRATADA ao imóvel quando necessário para a realização de providências de sua responsabilidade, mediante prévia comunicação e observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

5.1.6. Designar gestor e fiscais do contrato, por meio de ato formal, para acompanhamento e fiscalização da execução contratual, observadas as disposições do Decreto Estadual nº 15.938/2022 e demais normas aplicáveis.

5.1.7. Arcar com as despesas decorrentes da utilização do imóvel que sejam expressamente atribuídas à CONTRATANTE no instrumento contratual.

5.1.8. Efetuar o pagamento do valor da locação nos prazos e condições estabelecidos neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

5.1.9. Aplicar as sanções cabíveis, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

5.1.10. Emitir decisão expressa sobre solicitações e reclamações relacionadas à execução contratual, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, protelatórios ou sem interesse para a boa execução do contrato.



5.1.11. Cientificar o órgão de representação judicial competente para adoção das medidas cabíveis quando o descumprimento das obrigações contratuais exigir atuação judicial.

5.1.12. A CONTRATANTE não responderá por compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, nem por danos causados a terceiros em decorrência de atos da CONTRATADA, de seus empregados, representantes, prepostos ou subordinados.

5.1.13. Cumprir as demais obrigações previstas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

5.2. Obrigações da Contratada

5.2.1. Disponibilizar o imóvel à ESCOLAGOV/MS nas condições e no prazo estabelecidos no instrumento contratual.

5.2.2. Assegurar a utilização regular do imóvel pela CONTRATANTE durante toda a vigência da locação, observada a finalidade contratada.

5.2.3. Manter, durante a vigência contratual, as condições necessárias à regular execução da locação.

5.2.4. Adotar, quando de sua responsabilidade, as providências necessárias para sanar situações relacionadas ao imóvel que possam comprometer sua utilização para a finalidade contratada.

5.2.5. Comunicar à CONTRATANTE qualquer fato ou circunstância que possa interferir na disponibilidade ou na utilização regular do imóvel.

5.2.6. Atender às determinações regulares do gestor e dos fiscais do contrato ou da autoridade competente e prestar os esclarecimentos solicitados relacionados à execução contratual.

5.2.7. Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à CONTRATANTE ou a terceiros decorrentes de ato ou omissão de sua responsabilidade relacionados à execução contratual, não sendo essa responsabilidade reduzida em razão do acompanhamento ou da fiscalização exercida pela CONTRATANTE.

5.2.8. Manter, durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e contratação exigidas para a formalização do ajuste.



5.2.9. Responsabilizar-se pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e demais obrigações legais decorrentes de sua atuação, cuja inadimplência não transferirá responsabilidade à CONTRATANTE.

5.2.10. Cumprir as normas aplicáveis de segurança, integridade, proteção de dados pessoais e prevenção à corrupção, no que couber à execução contratual.

5.2.11. Não utilizar o nome, as marcas ou as logomarcas do Estado de Mato Grosso do Sul e da ESCOLAGOV/MS para finalidades distintas daquelas expressamente autorizadas pela CONTRATANTE.

5.2.12. Cumprir as demais obrigações previstas neste Termo de Referência, no instrumento contratual e na legislação aplicável.

6 - GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

6.1. Gestão e fiscalização

6.1.1. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidores formalmente designados pela ESCOLAGOV/MS, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Estadual nº 15.938/2022 e demais normas aplicáveis.

6.1.2. A gestão e a fiscalização terão por finalidade acompanhar o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, especialmente quanto à disponibilização e às condições de utilização do imóvel durante a vigência da locação.

6.1.3. Os responsáveis pela gestão e fiscalização deverão registrar as ocorrências relacionadas à execução contratual e adotar ou solicitar as providências necessárias à regularização de eventuais situações que possam comprometer o cumprimento do objeto.

6.1.4. As situações que ultrapassarem a competência dos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização deverão ser encaminhadas à autoridade competente para adoção das providências cabíveis.

6.1.5. Compete ao gestor do contrato coordenar a execução contratual, acompanhar os prazos, analisar solicitações e adotar as providências administrativas necessárias ao regular cumprimento do contrato.

6.1.6. Compete ao fiscal do contrato acompanhar diretamente a execução, verificar o cumprimento das condições estabelecidas, registrar as ocorrências identificadas e adotar as providências cabíveis no âmbito de sua competência.



6.1.7. O fiscal do contrato não poderá alterar o objeto, o valor ou as condições contratuais, devendo encaminhar ao gestor as situações que demandem decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

6.2. Acompanhamento da execução

6.2.1. O acompanhamento da execução contratual compreenderá a verificação da manutenção das condições necessárias à utilização do imóvel para a finalidade contratada durante todo o período da locação.

6.2.2. A CONTRATADA deverá prestar os esclarecimentos solicitados pelos responsáveis pela gestão e fiscalização e adotar as providências que lhe couberem para o regular cumprimento das obrigações assumidas.

7 – ENTREGA, VISTORIA E DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Disponibilização

7.1.1. O imóvel deverá ser disponibilizado à ESCOLAGOV/MS na data estabelecida no instrumento contratual, em condições adequadas à sua utilização como estacionamento e em conformidade com os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

7.1.2. A disponibilização do imóvel deverá assegurar à CONTRATANTE sua utilização regular durante o período de vigência contratual, observada a finalidade prevista na contratação.

7.2. Verificação das condições do imóvel

7.2.1. No início da execução contratual, a ESCOLAGOV/MS verificará a efetiva disponibilização do imóvel e sua conformidade com as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, bem como no termo de vistoria inicial.

7.2.2. Caso sejam identificadas situações que impeçam ou comprometam a utilização regular do imóvel, a CONTRATADA será comunicada para adoção das providências cabíveis, de acordo com as responsabilidades estabelecidas no instrumento contratual.

7.3. Acompanhamento durante a locação

7.3.1. Durante a vigência contratual, as condições de disponibilização e utilização do imóvel serão acompanhadas pela fiscalização do contrato, observadas as disposições deste Termo de Referência e do instrumento contratual.



7.3.2. A constatação de eventual ocorrência que comprometa a utilização do imóvel deverá ser registrada e comunicada à CONTRATADA para adoção das providências que lhe competirem.

8 – CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

8.1. Condições para pagamento

8.1.1. O pagamento será efetuado mensalmente, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

8.1.2. O pagamento mensal ficará condicionado à regular disponibilização do imóvel para utilização pela ESCOLAGOV/MS durante o período correspondente, mediante verificação e ateste pelo responsável pela fiscalização do contrato.

8.1.3. Para fins de pagamento, a CONTRATADA apresentará o documento de cobrança e, quando legalmente exigível, o documento fiscal correspondente, além da documentação necessária à liquidação da despesa.

8.2. Ocorrências que possam afetar o pagamento

8.2.1. A ocorrência de situação que impeça ou comprometa a utilização do imóvel para a finalidade contratada deverá ser registrada pela fiscalização e comunicada à CONTRATADA para adoção das providências cabíveis.

8.2.2. Eventuais repercussões financeiras decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais serão analisadas de acordo com a natureza e a extensão da ocorrência, observadas as disposições do instrumento contratual e da legislação aplicável.

8.3. Prazo e forma de pagamento

8.3.1. O pagamento do valor mensal da locação será efetuado no prazo estabelecido pela Administração, contado do recebimento regular do documento de cobrança e, quando legalmente exigível, do documento fiscal correspondente, após o respectivo ateste.

8.3.2. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou circunstância que impeça o processamento do pagamento, a CONTRATADA será comunicada para adoção das providências necessárias à regularização.

9 – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. Forma de contratação



9.1.1. A contratação será realizada de forma direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que as características de instalações e, especialmente, de localização do imóvel tornam necessária sua escolha para atendimento da necessidade administrativa.

9.1.2. A contratação observará os requisitos estabelecidos no art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação, à certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e à apresentação das justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e sua vantagem para a Administração.

9.2. Identificação da CONTRATADA

9.2.1. A contratação pretendida será celebrada com a MIENTEN Incorporação Imobiliária Ltda., CNPJ nº 67.780.611/0001-70, à qual os proprietários registrais atribuíram poderes para administração e exploração econômica do imóvel, inclusive mediante locação, conforme instrumento constante dos autos, cuja suficiência jurídica será submetida à análise da CJUR.

9.2.2. A formalização da contratação ficará condicionada à comprovação da regularidade e ao atendimento dos requisitos de habilitação aplicáveis, mediante apresentação da documentação exigida pela legislação e pelas normas pertinentes.

9.3. Justificativa da escolha

9.3.1. A escolha decorre das características do imóvel identificado, especialmente de sua localização em frente à sede da ESCOLAGOV/MS, de suas dimensões e de sua adequação à utilização como estacionamento de apoio às atividades institucionais da Fundação.

9.3.2. Previamente à identificação da solução no mercado privado, foi realizada consulta à Secretaria de Estado de Administração – SAD, que informou a inexistência de imóvel ou terreno público disponível que atendesse à necessidade apresentada pela ESCOLAGOV/MS.

9.3.3. O imóvel foi submetido à vistoria e avaliação pela Junta de Avaliação do Estado de Mato Grosso do Sul – JAE/MS, tendo sido emitido o Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, de 24 de agosto de 2026, no qual foram analisadas as características do imóvel, sua localização, padrão construtivo, estado de conservação e elementos de mercado, tendo sido adotado o valor locativo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), constituindo a manifestação técnica elemento de suporte à demonstração da compatibilidade do preço e da vantajosidade econômica da contratação.



9.4. Habilitação

9.4.1. Para a formalização da contratação, a CONTRATADA deverá comprovar o atendimento às condições de habilitação e regularidade exigíveis para a contratação direta, mediante apresentação da documentação pertinente, incluindo, quando aplicável:

- I – ato constitutivo atualizado da empresa;
- II – comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;
- III – documentos de representação da CONTRATADA;
- IV – comprovação de regularidade perante a Fazenda Federal;
- V – comprovação de regularidade perante a Fazenda Estadual;
- VI – comprovação de regularidade perante a Fazenda Municipal;
- VII – comprovação de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;
- VIII – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- IX – consultas aos cadastros de impedimentos e sanções aplicáveis.

9.4.2. A documentação deverá permanecer válida e regular na forma exigida pela legislação durante a formalização e execução do ajuste, quando aplicável.

10 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Valor estimado

10.1.1. O valor mensal estimado para a locação de imóvel destinado ao estacionamento é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), perfazendo o valor total estimado de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

10.1.2. O valor da contratação tem como referência a proposta comercial apresentada, no valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), e a avaliação do valor locativo mensal de mercado realizada pela Junta de Avaliação do Estado de Mato Grosso do Sul – JAE/MS, formalizada por meio do Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, de 24 de agosto de 2026.

10.1.3. A avaliação realizada pela JAE/MS teve por finalidade subsidiar tecnicamente a aferição do valor locativo mensal de mercado do imóvel objeto da contratação, constituindo elemento necessário à análise da compatibilidade do preço e da vantajosidade da locação para a Administração.

10.1.4. Conforme o Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG, a avaliação foi desenvolvida com observância das diretrizes e procedimentos técnicos aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos, tendo como referência a ABNT NBR 14653-2, e considerou as características físicas e mercadológicas do imóvel, sua localização, padrão construtivo, estado de conservação e elementos comparativos de mercado.



10.1.5. Na composição da avaliação, a JAE/MS procedeu à análise dos componentes do imóvel e dos elementos necessários à determinação de seu valor, utilizando referências técnicas de custos e critérios de depreciação pertinentes às características e ao estado de conservação das benfeitorias existentes, bem como dados do mercado imobiliário considerados na avaliação.

10.1.6. Como resultado dos procedimentos de avaliação, foi apurado pela JAE/MS o valor locativo mensal de R\$ 5.916,83 (cinco mil, novecentos e dezesseis reais e oitenta e três centavos), tendo sido adotado, ao final da avaliação, o valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme conclusão do Parecer Técnico nº 148/2026-JAE/SEILOG.

10.1.7. Dessa forma, o valor constante da proposta comercial, fixado em R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, encontra-se compatível com o resultado da avaliação técnica realizada pela JAE/MS e com o valor adotado no referido Parecer Técnico.

10.1.8. A compatibilidade entre o valor proposto e o resultado da avaliação técnica constitui elemento de suporte à justificativa do preço da contratação e à demonstração de sua vantajosidade econômica, em conjunto com os demais elementos técnicos, jurídicos e administrativos constantes da instrução processual.

10.2. Valor global estimado

10.2.1. Para o período de 12 (doze) meses, o valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), conforme demonstrado a seguir:

Descrição	Valor
Valor mensal da locação	R\$ 6.000,00
Período	12 meses
Valor global estimado	R\$ 72.000,00

11 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas correspondentes ao exercício de 2026 correrão à conta da dotação indicada, ficando as parcelas dos exercícios subsequentes condicionadas às respectivas dotações orçamentárias.

Elemento	Classificação
Elemento de despesa	33903910 – Aluguel de Imóveis
Funcional programática	10.77201.04.122.0037.6096.0001 – Custeio administrativo



Fonte de Recurso	0279981541 – ESCOLAGOV
------------------	------------------------

12 – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Comete infração administrativa a CONTRATADA que:

- I – der causa à inexecução parcial do contrato;
- II – der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III – der causa à inexecução total do contrato;
- IV – deixar de entregar a documentação exigida para a contratação;
- V – não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI – não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocada dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII – ensejar o retardamento da execução do contrato sem motivo justificado;
- VIII – apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a contratação ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- IX – fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X – comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI – praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- XII – praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

12.2. Poderão ser aplicadas à CONTRATADA, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Estadual nº 16.189/2023, as seguintes sanções:

- I – advertência;
- II – multa;
- III – impedimento de licitar e contratar;
- IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.3. A aplicação das sanções observará a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos que dela provierem para a Administração Pública e os demais critérios estabelecidos na legislação aplicável.

12.4. A aplicação das sanções será precedida do devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, observados os procedimentos estabelecidos na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Estadual nº 16.189/2023.

12.5. A aplicação das sanções previstas neste item não excluirá, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados à Administração.



13 – FORMALIZAÇÃO E CONDIÇÕES GERAIS

13.1. A contratação será formalizada mediante Termo de Contrato Administrativo, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e das demais normas aplicáveis à contratação.

13.2. Não será admitida a substituição do contrato por nota de empenho, considerando a natureza da locação de imóvel destinado ao estacionamento, o prazo de vigência e as obrigações decorrentes da relação contratual.

13.3. Vinculam a contratação:

I – o contrato;

II – este Termo de Referência;

III – a proposta aceita;

IV – os documentos de habilitação;

V – os documentos que comprovem a legitimidade para a locação do imóvel;

VI – os anexos expressamente incorporados.

13.4. O contrato será interpretado em conjunto com este Termo de Referência e com a proposta aceita, vedada alteração das condições que fundamentaram a escolha do imóvel e a contratação direta.

13.5. Não produzirão efeitos condições gerais, cláusulas privadas ou instrumentos não juntados, analisados e expressamente incorporados aos autos.

13.6. A eficácia do contrato fica condicionada à sua divulgação no PNCP, no prazo previsto no art. 94, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Campo Grande – MS, data da assinatura digital.

FLÁVIA AMARAL DE OLIVEIRA

Equipe de Planejamento da Contratação

HYACER G. MONTEIRO

Diretor de Administração | ESCOLAGOV/MS



APROVAÇÃO

APROVO o presente Termo de Referência, para os fins do art. 13, § 1º, do Decreto Estadual nº 15.941, de 26 de maio de 2022, com fundamento nas informações técnicas e declarações produzidas pela equipe de planejamento.

A aprovação não convalida omissões, inexatidões ou desconformidades materiais não identificáveis no exercício ordinário da competência decisória, permanecendo os responsáveis pela elaboração sujeitos aos deveres de veracidade, completude e observância das normas aplicáveis.

Campo Grande – MS, data da assinatura digital.

SUELEN LIBRELOTTO SIRUGI
Diretora-Presidente, em exercício

