

**TERMO DE REFERÊNCIA – Lei n.º 14.133/2021**  
**LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**Processo Administrativo:** SEJUS-PRO-2026/01843

**Termo de Referência nº** SEJUS-PRO-2026/01843

**Órgão:** Secretaria de Estado de Justiça - SEJUS/MT

**Unidade Administrativa Demandante:** Superintendência de Administração Socioeducativa  
SAS/SASPD/SEJUS

**1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1. Locação de imóvel para a implantação da casa de semiliberdade masculina do Sistema Socioeducativo no município de Cuiabá/MT.

| Tipo                | Seq. | Código/Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Un. Aquis   | Qtde. | Elem./Sub.                 | Valor Unit.  | Valor Total    |
|---------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|----------------------------|--------------|----------------|
| Item                | 1    | 0018512 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO NA RUA CORONEL JOSÉ PEREIRA DINIZ, (ANTIGA RUA 47) N° 365, BAIRRO BOA ESPERANÇA, CUIABÁ /MT, CEP: 78068-365, MATRÍCULA 48.246 DO LIVRO N° 02, FOLHA 163, DE 19/12 /2025 (6° SERVIÇO NOTARIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA TERCEIRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA), MEDINDO ÁREA TOTAL DE 1.203,64 M², SENDO CONSTRUÍDOS 534,98 M², PARA A IMPLANTAÇÃO DA CASA DE SEMILIBERDADE MASCULINA NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ/MT. | MN 1 Mensal | 48    | 36012 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL. | R\$ 8.043,79 | R\$ 386.101,92 |
| Valor Total Global: |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |       |                            |              | R\$ 386.101,92 |

**2. DADOS DO FORNECEDOR:** ROSA IMÓVEIS LTDA. - CNPJ: 00.172.255/0001-31.

2.1. A despesa do objeto a ser contratado enquadra-se como despesa de custeio (locação).

2.2. O custo estimado total da contratação para 48 (quarenta e oito) meses é de R\$ 386.101,92 (Trezentos e oitenta e seis mil cento e um reais e noventa e dois centavos).

2.2.1. Estimativa de custo Exercício 2026: R\$ 80.437,90;

2.2.2. Estimativa de custo Exercício 2027: R\$ 96.525,48;

2.2.3. Estimativa de custo Exercício 2028: R\$ 96.525,48;

2.2.4. Estimativa de custo Exercício 2029: R\$ 96.525,48; e

2.2.5. Estimativa de custo Exercício 2030: R\$ 16.087,58.

**3. JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ADMINISTRATIVA**



3.1. A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel destinado à instalação da Casa de Semiliberdade do Município de Cuiabá, no âmbito do Sistema Socioeducativo do Estado de Mato Grosso, visando assegurar a continuidade, regularidade e adequação da execução da medida socioeducativa de semiliberdade, nos termos do Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA e das diretrizes do Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo – SINASE. A necessidade da locação decorre do cumprimento das obrigações institucionais assumidas pelo Estado de Mato Grosso no âmbito da Ação Civil Pública nº 1058465-78.2020.8.11.0041, proposta pelo Ministério Público, cujo objeto consistiu na implantação e funcionamento da unidade de semiliberdade na Capital. Referido processo foi encerrado por meio de sentença proferida em 07 de novembro de 2025, que homologou o Acordo de Autocomposição celebrado entre as partes e extinguiu o feito com resolução do mérito, permanecendo, contudo, a obrigação estatal de manter o serviço em funcionamento contínuo, adequado e em conformidade com os parâmetros legais e técnicos aplicáveis. Embora a unidade de semiliberdade tenha sido implantada e esteja em funcionamento, verificou-se a necessidade de adequação do imóvel atualmente utilizado, uma vez que as avaliações técnicas e fiscalizações judiciais evidenciaram limitações estruturais que dificultam o pleno atendimento das exigências normativas relacionadas à segurança, salubridade, acessibilidade, funcionalidade e capacidade de atendimento, conforme parâmetros estabelecidos pelo SINASE e demais normas correlatas. Diante desse cenário, a locação de novo imóvel apresenta-se como a solução mais eficiente e adequada para assegurar a prestação do serviço socioeducativo, evitando a descontinuidade do atendimento aos adolescentes em cumprimento de medida, reduzindo riscos institucionais e jurídicos ao Estado e garantindo condições dignas de acolhimento, acompanhamento e responsabilização pedagógica dos adolescentes atendidos. A opção pela locação, em detrimento de outras alternativas, mostra-se tecnicamente justificada diante da necessidade de resposta célere à demanda socioeducativa, da inexistência de imóvel próprio disponível que atenda às especificações técnicas exigidas e da inviabilidade, no curto prazo, de construção de unidade própria, considerando os prazos, custos e procedimentos necessários para tal empreendimento. Assim, a contratação pretendida visa assegurar o atendimento ao interesse público, o cumprimento das determinações judiciais e dos compromissos institucionais assumidos pelo Estado de Mato Grosso, bem como a observância dos princípios da legalidade, eficiência, continuidade do serviço público e proteção integral dos adolescentes em cumprimento de medida socioeducativa. Frisa-se que o Sistema Socioeducativo de Mato Grosso necessita de locação de imóvel para implantação de casa de semiliberdade e assim desempenhar o que preconiza o Sinase, onde o adolescente deverá ficar recolhido durante o período noturno e poderá exercer atividades externas durante o dia, sob a orientação e monitoramento de uma equipe



profissional, com o objetivo de fazer a inclusão social para protagonismo juvenil dos adolescentes sujeitos a medida socioeducativa de semiliberdade.

Oportuno observar que o referido imóvel deverá estar plenamente adaptado às necessidades do Sinase, quanto ao espaço que proporcione as condições adequadas de higiene, limpeza, circulação, ventilação, iluminação e segurança; espaço adequado para a realização de refeições quando necessário; espaço para atendimento técnico individual e em grupo; condições adequadas de repouso dos adolescentes; salão para atividades coletivas e/ou espaço para estudo; espaço para o setor administrativo e/ou técnico; espaço e condições adequadas para visita familiar. Quanto a orientação sobre a características e localização do imóvel, a Política Nacional de Atendimento Socioeducativo para a medida de Semiliberdade prevê que a construção deve ter preservada suas características residenciais e ser executada em bairro comunitário proporcionando melhores oportunidades de acesso aos aparelhos/instituições que contemplam os eixos de trabalho preconizados na Política. Atualmente no Município de Cuiabá, não existe Imóvel de posse do Estado de Mato Grosso que atenda as especificações do SINASE, assim se fez necessário a busca por Imóveis particulares para locação, com o intuito de solucionar a demanda.

### **3.2. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL CONTRATADO**

3.2.1. O imóvel pretendido está situado em localização estratégica, na Rua Coronel José Pereira Diniz, (Antiga rua 47) n° 365, Bairro Boa Esperança, Cuiabá/MT, Cep: 78068-365, aproxima-se de forma significativa dos parâmetros estruturais e funcionais estabelecidos pelo Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo – SINASE, especialmente por não apresentar características assemelhadas a unidades de privação de liberdade e por possibilitar a organização dos ambientes de modo compatível com a proposta pedagógica da medida de semiliberdade. A edificação possui perfil residencial, favorecendo a execução das atividades socioeducativas, o respeito à dignidade dos adolescentes e a observância da condição peculiar de pessoa em desenvolvimento, conforme preconiza a Lei no 12.594/2012 e o Estatuto da Criança e do Adolescente.

3.2.2. A locação do imóvel mostra-se necessária e vantajosa, primordialmente, em razão do cumprimento de decisão judicial proferida no âmbito da Ação Civil Pública no 1058465-78.2020.8.11.0041, na qual foi homologado acordo de autocomposição entre o Estado de Mato Grosso e o Ministério Público, com extinção do feito com resolução do mérito, permanecendo, contudo, a obrigação estatal de manter em funcionamento unidade de semiliberdade em condições adequadas e compatíveis com os parâmetros legais e técnicos aplicáveis.



3.2.3. As inadequações verificadas no imóvel anteriormente utilizado e as exigências decorrentes da fiscalização judicial impõem à Administração Pública a adoção de solução célere, juridicamente segura e tecnicamente adequada, sob pena de novas intervenções judiciais e responsabilizações institucionais.

### **3.3. DIFICULDADE DE IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEIS COMPATÍVEIS COM A CASA DE SEMILIBERDADE**

3.3.1. A experiência administrativa demonstra que há significativa dificuldade na identificação de imóveis disponíveis no mercado imobiliário local que atendam, de forma simultânea, aos requisitos técnicos, estruturais, funcionais e de localização exigidos para o funcionamento de unidade de semiliberdade.

3.3.2. Imóveis com tais características são escassos, sobretudo quando considerados fatores como aceitação do entorno, segurança institucional, capacidade de atendimento e compatibilidade com as diretrizes do Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo, o que torna o imóvel ora analisado uma solução diferenciada e vantajosa.

3.3.3. Foi realizada ampla pesquisa de mercado de imóveis ofertados para locação em Cuiabá/MT, porém, não atenderam aos requisitos mínimos de forma concomitante aos parâmetros estabelecidos pelo Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo - SINASE e aos requisitos técnicos, funcionais e operacionais definidos pela Administração Pública, seja pelas razões estruturais, inadequação de layout, inviabilidade de adaptação, localização incompatível ou ausência de condições mínimas para o funcionamento da unidade socioeducativa.

3.3.4. Link dos imóveis pesquisados para locação:

<https://pantanalprime.adm.br/imovel/casa-para-alugar-6-quartos-boa-esperanca-cuiaba-mt-306m2-id-935>

<https://cidimoveis.com.br/imovel/5251/casa-6-quartos-boa-esperan%C3%A7a-cuiaba/>

<https://rosaimoveis.com.br/imoveis-locacao/2433-16896909711686575073casa-para-aluguel-boa-esperanca-cuiaba>

<https://pantanalprime.adm.br/imovel/casa-a-venda-6-quartos-santa-cruz-cuiaba-mt-262m2-id-500>

### **3.4. APROXIMAÇÃO DO IMÓVEL AOS PARÂMETROS DO SINASE**



3.4.1. O imóvel objeto da presente análise aproxima-se de forma significativa dos parâmetros estruturais e funcionais estabelecidos pelo Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo – SINASE, especialmente por não apresentar características assemelhadas a unidades de privação de liberdade e por possibilitar a organização dos ambientes de modo compatível com a proposta pedagógica da medida de semiliberdade.

3.4.2. A edificação possui perfil residencial, favorecendo a execução das atividades socioeducativas, o respeito à dignidade dos adolescentes e a observância da condição peculiar de pessoa em desenvolvimento, conforme preconiza a Lei no 12.594/2012 e o Estatuto da Criança e do Adolescente.

### **3.5. PRONTIDÃO DO IMÓVEL PARA USO E MITIGAÇÃO DE RISCOS OPERACIONAIS**

3.5.1. O imóvel encontra-se pronto para ser usufruído, demandando apenas ajustes pontuais e adequações de menor complexidade, sem necessidade de obras estruturais ou reformas significativas. Tal condição reduz prazos de implantação, minimiza riscos de atraso, evita custos adicionais e mitiga a possibilidade de questionamentos por órgãos de controle, contribuindo para a eficiência administrativa e para a continuidade do serviço público socioeducativo.

### **3.6. CONTINUIDADE DO SERVIÇO PÚBLICO E ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO**

3.6.1. A locação do imóvel em questão contribui para assegurar a continuidade da política pública socioeducativa, evitando a interrupção do atendimento aos adolescentes em cumprimento de medida de semiliberdade e garantindo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades pedagógicas, educativas e de reinserção social. A descontinuidade do serviço acarretaria impactos sociais e jurídicos relevantes, contrariando os princípios da proteção integral, da prioridade absoluta e da eficiência administrativa.

### **3.7. DO VALOR DA LOCAÇÃO**

3.7.1. No curso da instrução do processo administrativo, visando assegurar a observância aos princípios da legalidade, economicidade e vantajosidade, a Administração Pública adotou, de forma prévia, as providências necessárias para a correta aferição do valor de mercado do imóvel pretendido.

3.7.2. Inicialmente, após a identificação de imóvel considerado tecnicamente apto para a instalação da Casa de Semiliberdade do Sistema Socioeducativo de Cuiabá, foi formalizada solicitação à Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística – SINFRA para elaboração



de laudo oficial de avaliação do imóvel, nos termos das normas técnicas aplicáveis e da legislação vigente.

3.7.3. Em resposta, a SINFRA encaminhou o Laudo de Avaliação no 05/2026, no qual foi apurado o valor de mercado mensal do imóvel em R\$ 5.501,92, considerando o estado de conservação do bem no momento da vistoria técnica, conforme metodologia comparativa de dados de mercado e normas ABNT NBR 14.653.

3.7.4. Diante da divergência entre o valor de mercado apurado pela avaliação oficial e o valor inicialmente proposto pelo locador, esta Administração, em observância ao dever de buscar a proposta mais vantajosa, oficiou formalmente a empresa proprietária do imóvel solicitando a renegociação/adequação do valor do aluguel.

3.7.5. Em resposta à solicitação administrativa, a empresa encaminhou contraproposta, reduzindo o valor originalmente apresentado para o montante de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), justificando a redução com base no compromisso do locador de assumir integralmente os custos e a execução das manutenções pactuadas, inclusive aquelas de natureza estrutural e corretiva.

3.7.6. Assim, resta evidenciado que a Administração Pública não acolheu de forma automática a proposta inicial, mas promoveu avaliação técnica prévia, análise comparativa de valores e negociação efetiva, obtendo redução do valor originalmente proposto, o que demonstra a adoção de conduta diligente, transparente e alinhada aos princípios que regem as contratações públicas.

3.7.7. Conclui-se que a locação do imóvel localizado na Rua Coronel José Pereira Diniz, no 365, Bairro Boa Esperança, Cuiabá/MT, revela-se tecnicamente vantajosa para a Administração Pública, por atender às obrigações decorrentes de decisão judicial, superar a dificuldade de identificação de imóveis compatíveis, aproximar-se dos parâmetros do SINASE, apresentar prontidão para uso e assegurar a continuidade do serviço público socioeducativo, em estrita observância ao interesse público e à legislação vigente.

### **3.8. DA INEXISTÊNCIA DE ATA DE REGISTRO DE PREÇOS**

3.8.1. Declara-se que foi constatada a INEXISTÊNCIA de Ata de Registro de Preços vigente, nos sítios eletrônicos da Seplag/MT, com o mesmo objeto deste Termo de Referência.



#### 4. MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1.1. Justificativa: Considerando que no exercício de 2025, foi realizado por esta Secretaria de Estado, o **Chamamento Público nº 002/2025/SEJUS-MT**, processo nº SEJUS/PRO-2025/01103, restou **frustrado**, uma vez que nenhuma das propostas apresentadas atenderam plenamente as exigências estabelecidas no edital, conforme conclusão da Comissão designada, disposta nos documentos nº SEJUS-CIN-2025/09328 e SEJUS-DES-2025/16992.

4.1.2. A presente contratação será formalizada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 2021, o qual autoriza a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para a “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

#### 5. DA FORMA E DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL PELO LOCADOR

5.1. A entrega do referido imóvel é imediata e será realizado o Relatório de Vistoria emitido pelo Fiscal do Contrato, para demonstrar as adequações/benfeitorias do imóvel e a devida entrega das chaves.

5.1.1. O início da vigência se dá a partir da assinatura do contrato.

#### 6. ENDEREÇO DO IMÓVEL LOCADO

6.1. Rua Coronel José Pereira Diniz, (Antiga rua 47) nº 365, Bairro Boa Esperança, Cuiabá/MT, Cep: 78068-365.

6.2. Envio dos recibos por meio eletrônico: [aquisicoessaspd@sejus.mt.gov.br](mailto:aquisicoessaspd@sejus.mt.gov.br).

#### 7. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1. O LOCADOR obriga-se a:

7.1.1. Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

7.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

7.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

7.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.1.5. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

7.1.6. Fornecer mensalmente ao LOCATÁRIO recibo discriminando a importância paga, vedada à quitação genérica;

7.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;



7.1.8. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como: a. pintura nova; b. instalações elétricas, hidráulicas e lógicas em perfeito funcionamento; c. condições de higiênicas e estruturais adequadas; d. aparelhos sanitários e iluminação revisados; e. pontos de rede (internet); f. instalação de divisórias e cela, conforme padrão da PJC/MT; (já instalada) g. pintura da fachada no padrão visual da Polícia Judiciária Civil, imediatamente após a assinatura do contrato;

7.1.9. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

7.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

7.1.11. Compromete a realizar as adequações constantes na proposta de locação para atender às especificações e padrões atuais da PJC/MT, garantindo funcionalidade e segurança ao espaço;

7.1.12. O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação, com todas as suas instalações em pleno funcionamento, estando apto para uso imediato;

7.1.13. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência do Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

7.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

7.1.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

7.1.16. Informar o LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## **8. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

8.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

8.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Referência;

8.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

8.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;



8.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

8.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

8.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; 8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

8.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

8.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

8.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

8.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.12. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

8.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.



## **9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

9.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

9.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91;

9.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

## **10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

10.1. O pagamento será efetuado mensalmente pelo LOCATÁRIO em favor do LOCADOR mediante ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente, de acordo com a legislação para pagamento vigente no âmbito do Estado de Mato Grosso, após a apresentação do recibo devidamente atestado pelo fiscal do LOCATÁRIO.

10.2. O pagamento será efetuado ao LOCADOR até o 30º (trigésimo) dia da apresentação do recibo devidamente atestado pelo seu recebimento.

10.3. A Secretaria de Estado de Justiça não efetuará pagamento de título descontado ou por meio de cobrança em banco, bem como, os que foram negociados com terceiros por intermédio da operação de factoring.

10.4. Todo e qualquer pagamento será efetuado diretamente ao LOCADOR, na forma estabelecida nos Subitens anteriores, eximindo-se a terceiros, por títulos colocados em cobrança, descontos, ficando estabelecido que, em hipótese alguma, aceitará tais títulos, os quais serão devolvidos INCONTINENTI, a pessoa jurídica que os houver apresentado.

10.5. Ocorrendo atraso no pagamento, e desde que para tal não tenha concorrido de alguma forma a Contratada, os valores devidos poderão ser corrigidos, mediante solicitação do LOCADOR, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, do período entre a data final prevista para o pagamento até a data de sua efetiva realização.



## 11. DO REAJUSTE

11.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis pelo prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

11.2. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, a requerimento do LOCADOR, por meio da aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

11.3. Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação do LOCADOR, acompanhada de memorial do cálculo, conforme for a variação de custos, objeto do reajuste.

11.4. O reajuste será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

11.5. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11.6. O preço reajustado não poderá ultrapassar o valor máximo mensal do imóvel estipulado no Laudo de avaliação emitido pela SACID/SINFRA-MT, no procedimento de inexigibilidade de licitação.

11.7. É vedada a definição do preço estimado mediante simples reajuste, do valor indicado no laudo oficial, quando este tiver cinco anos ou mais contados da data de emissão do laudo apresentado no procedimento de inexigibilidade de licitação, conforme regulamenta o Art. 64, do Decreto Estadual 1525/2022.

## 12. VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

12.1 O prazo de vigência da presente locação será de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, podendo ser prorrogado por interesse da Administração, por meio de Termo Aditivo.

12.2. O locador, quando convocado, deverá assinar o instrumento contratual no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da convocação formal (via correio eletrônico ou sistema oficial), sob pena de decadência do direito à contratação e aplicação das sanções administrativas previstas neste Termo de Referência.



12.3. O prazo de convocação para assinatura poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação fundamentada do Locador, desde que apresentada dentro do prazo original e aceita pela Administração, sob critérios de conveniência e oportunidade.

12.4. A eficácia do contrato está condicionada à sua publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) ou órgão oficial de imprensa, conforme exigência legal.

### **13. FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL**

13.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas do Decreto Estadual nº 1.525/2022 e da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

13.1.1. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostilamento.

13.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou, em caso de afastamentos legais, pelos respectivos substitutos.

13.3. Os gestores e fiscais de contrato devem ser previamente designados, por portaria geral ou específica, respeitadas as exigências do art. 308 do Decreto Estadual nº 1.525/2022, e cientificados de forma expressa, preferencialmente por meio eletrônico, bem como os titulares e substitutos, conforme § 4º do art. 308 do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

13.4. Não obstante o contratado seja o único e exclusivo responsável pela execução do Contrato, o contratante reserva-se o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre a execução do objeto contratado.

13.5. Para efeito de gestão dos contratos originados desta operação, quando for o caso, serão utilizadas as seguintes definições:

13.7. **Gestor do Contrato** – Trata-se de servidor da unidade administrativa de controle ou equivalente, diretamente responsável pela disponibilização do bem às demais unidades



administrativas do órgão ou entidade, devendo ser indicado em Contrato, sendo responsável por aplicar as ações estabelecidas no art. 14 do Decreto Estadual nº 1.525/2022, bem como:

13.7.1. Aplicar todas as determinações e normas de conduta, acompanhamento e fiscalização de contrato previstas em manual de gerenciamento de contrato, caso houver, e aquelas decorrentes da legislação aplicável. Aplicar as orientações e determinações oriundas dos Órgãos de Controle Interno e Externo e as previstas nos instrumentos legais.

**13.8. Fiscal do Contrato** – Trata-se de agente público indicado pelo Gestor do Contrato, preferencialmente, entre servidores que preencham os requisitos técnicos-profissionais aplicáveis, sendo responsável por aplicar as ações estabelecidas no art. 15 do Decreto Estadual nº 1.525/2022, bem como:

13.8.1. Prestar informações e esclarecimentos ao preposto do contratado, sempre que for preciso.

13.8.2. Desempenhar com eficiência e zelo todas as atribuições a ele incumbidas na legislação aplicável, em especial aquelas indicadas no art. 312 do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

13.8.3. A Fiscalização deve observar as seguinte diretrizes:

13.8.3.1. Designar servidor (es), ao qual (is) caberá (ão) a responsabilidade de acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução do Contrato, conforme legislação vigente.

13.8.3.2. A fiscalização se dará por meio de um representante do Contratante, denominado Fiscal de Contrato, a ser oportunamente designado, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/21 e alterações posteriores, que anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução contratual.

13.8.3.3. Emitir Ordem de Serviço/e-mail estabelecendo dia, hora, quantidade, local e demais informações que achar pertinentes para o bom cumprimento do objeto, quando for o caso.

13.8.3.4. Fornecer à Contratada todos os elementos e dados necessários à perfeita execução do objeto do Contrato, inclusive permitindo o acesso de empregados, prepostos



ou representantes da CONTRATADA em suas dependências, desde que observadas às normas de segurança.

13.8.3.5. Ordenar a imediata retirada do local, bem como a substituição de funcionários da Contratada, que embaraçar ou dificultar a sua fiscalização ou cuja permanência na área, a seu exclusivo critério, julgar inconveniente.

13.8.3.6. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica co-responsabilidade do Contratante ou de seus agentes e prepostos, conforme preceitua art. 120 da Lei nº 14.133/21.

13.8.3.7. O fiscal do contrato deverá ter comprometimento/responsabilidade e monitorar constantemente o nível de qualidade dos serviços, devendo intervir para requerer à Contratada pela manutenção a correção das falhas e irregularidades constantes.

13.9. A fiscalização deverá emitir informação ou relatório a respeito de todos os atos do contratado relativos à execução do Contrato, quando couber, em especial quanto à aplicação de sanções, alterações, prorrogações e rescisão do Contrato.

13.10. A fiscalização deverá, em seu relatório de avaliação da qualidade dos bens, identificar e quantificar as ocorrências eventualmente praticadas pelo contratado no período de faturamento, com vistas a aplicar multas/glosas no pagamento da fatura.

13.11. Todas as ocorrências devem ser documentalmente comprovadas e anexadas ao Relatório a ser elaborado conforme estabelecido no art. 294 do Decreto Estadual nº 1.525/2022.

13.12. O Relatório é o ato administrativo que concretiza o recebimento provisório.

13.13. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.



13.14. A operacionalização e o controle da execução contratual deverão ser realizados por meio do Sistema de Aquisições Governamentais - Contratos, disponibilizado pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão.

13.15. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

13.16. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:

13.16.1. Não obstante a Contratada seja a única e exclusiva responsável pela execução de todos os serviços, ao Contratante é reservado o direito de, sem que de qualquer forma restrinja a plenitude dessa responsabilidade, exercer a mais ampla e completa fiscalização sobre os serviços, diretamente ou por prepostos designados, podendo para isso:

13.16.1.1. Ordenar a imediata retirada do local, bem como a substituição de funcionários da Contratada, que embaraçar ou dificultar a sua fiscalização ou cuja permanência na área, a seu exclusivo critério, julgar inconveniente.

13.17. Fica designado os seguintes servidores para compor a função de gestor, fiscal e fiscal substituto:

13.17.1. **Gestor do Contrato:** Cristian Auxiliadora Siqueira da Costa, Cargo/Função Assessor Executivo I / Policial Penal, CPF: 630.624.101-91 , Matrícula: 68024, Telefone:(65) 98100-0069, e-mail: cristiancosta@sejus.mt.gov.br.

13.17.2. **Fiscal Titular:** Urias Avelino Dantas, Cargo/Função: Assistente Sist. Socioeducativo, CPF: 806.105.281-49, Matrícula: 233181, Telefone: (65) 99257-7939, e-mail: uriasdantas@sejus.mt.gov.br.

13.17.3. **Fiscal Substituto:** Laura Christina Siqueira da Costa, Cargo/Função: Assistente Sist. Socioeducativo, CPF: 944.631.581-68, Matrícula: 256243, Telefone: (65) 99232-3710, e-mail: lauracosta@sejus.mt.gov.br.

#### 14. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de: a. Advertência por



faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação; b. Multa: b.1. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação; c) Compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d) Suspensão de Licitar e impedimento de contratar com a Secretaria de Estado de Segurança Pública, pelo prazo de até dois anos; e) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir o LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

14.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

14.3.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

14.3.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.4. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 7.692, de 2002 e Decreto Estadual nº 522, de 2016.

14.5. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

14.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Estado de Mato Grosso, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Estado de Mato Grosso e cobrados judicialmente. 14.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO. 14.8. As



penalidades serão obrigatoriamente registradas no Cadastro Geral de Fornecedores do Estado de Mato Grosso.

## **15. DA RESCISÃO CONTRATUAL**

15.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir o Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021. 15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) mês de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

## **16. CONTRATO**

16.1. Após a homologação deste instrumento, a Adjudicatária terá o prazo de até 03 (três) dias úteis, contados a partir da data da convocação formal pelo contratante, para assinar o



Contrato, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas no Termo de Referência.

16.2. O prazo previsto no subitem anterior poderá ser prorrogado, por igual período, por solicitação justificada da Adjudicatária e aceita pela Administração.

## **17. PREPOSTO**

17.1. O contratado deverá manter preposto, aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato.

17.1.1. O preposto deverá ser designado no ato da assinatura do contrato, indicando o nome completo, número do CPF ou documento de identidade, além dos dados relacionados à sua qualificação profissional.

17.1.2. O Preposto designado não necessitará permanecer em tempo integral à disposição do contratante, devendo, contudo, serem observadas todas as exigências relativas à sua vinculação ao Contrato.

17.2. As comunicações entre o contratante e o contratado, representado por seu preposto, devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

17.3. A manutenção do preposto da empresa, durante todo o período de vigência do contrato, poderá ser recusada pelo contratante, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

17.4. O contratante poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

17.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o contratante convocará o preposto do Contratado para reunião inicial, na qual será apresentado o plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução do contratado, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.



17.6. Para melhor atender às unidades, o contratado poderá apresentar mais de um preposto para representá-lo na execução do contrato.

17.7. São atribuições do Preposto, dentre outras:

17.7.1. Comandar, coordenar e controlar a execução dos serviços contratados.

17.7.2. Zelar pela segurança, limpeza e conservação dos ativos e das instalações do contratante, além da segurança dos empregados do contratado colocados à disposição do contratante.

17.7.3. Cumprir e fazer cumprir todas as determinações, instruções e orientações emanadas da Fiscalização e das autoridades do contratante.

17.7.4. Acatar as orientações do contratante, inclusive quanto ao cumprimento das Normas Internas e de Segurança e Medicina do Trabalho, desde que de acordo com a legalidade.

17.7.5. Apresentar informações e/ou documentação solicitada pela Fiscalização e/ou pelas autoridades do contratante, inerentes à execução e às obrigações contratuais, em tempo hábil.

17.7.6. Reportar-se à Fiscalização do contratante para dirimir quaisquer dúvidas a respeito da execução dos serviços e das demais obrigações contratuais.

17.7.7. Estar apto a esclarecer as questões relacionadas às faturas dos serviços prestados e atender prontamente a quaisquer solicitações do contratante.

17.7.8. Relatar à Fiscalização, pronta e imediatamente, por escrito, toda e qualquer irregularidade observada.

17.7.9. Adotar todas as providências pertinentes para que sejam corrigidas quaisquer falhas detectadas na execução dos serviços contratados.

17.7.10. Garantir que os empregados se reportem sempre ao contratado, primeiramente, e não à Fiscalização e/ou aos servidores do contratante, na hipótese de ocorrência de problemas relacionados à execução contratual.



17.7.11. Realizar, além das atividades e tarefas que lhe forem atribuídas, quaisquer outras que julgar necessárias, pertinentes ou inerentes à boa prestação dos serviços contratados.

17.7.12. Após assinatura em documento/relatório de avaliação da execução do objeto contratado, quando este não for remetido por mensagem eletrônica com confirmação de Recebimento.

17.7.13. Encaminhar à Fiscalização do contratante todas as Notas Fiscais/Faturas dos serviços prestados, bem como toda a documentação complementar exigida.

## **18. MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS**

18.1. A matriz de alocação de riscos será dispensada do contrato, nos termos do art. 247, §4º, I, do Decreto Estadual nº 1.525/2022, tendo em vista a natureza comum do objeto e da execução.

## **19. SANÇÕES**

19.1. A minuta do contrato detalha as regras, procedimentos e parâmetros do sancionamento administrativo.

## **20. LEGISLAÇÃO APLICADA**

20.1. Lei nº 14.133/2021 e alterações – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

20.2. Decreto Federal nº 10.024/2019 – Regulamenta o Pregão na forma Eletrônica.

20.3. Lei Estadual nº 7.692/2002 - Regula o processo administrativo.

20.4. Decreto Estadual nº 1.131, de 30 de setembro de 2021.

20.5. Decreto Estadual nº 1.525/2022 – Regulamenta a Lei nº 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública estadual direta, autárquica e fundacional do Estado de Mato Grosso.

20.6. Lei Complementar nº 123/2006 – Normas ME e EPP.

20.7. Lei Estadual Complementar nº 605/2018 – ME, EPP e MEI.

20.8. Lei nº 12.690/2012 - Dispõe sobre a organização e o funcionamento das Cooperativas de Trabalho.

20.9. Lei complementar nº 116/2003 - Dispõe sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, de competência dos Municípios e do Distrito Federal.

20.10. Instrução Normativa nº 1.234/2012 - Dispõe sobre a retenção de tributos nos pagamentos efetuados pelos Órgãos da Administração Pública.

20.11. Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 01/2010 - Práticas de sustentabilidade ambiental.

20.12. Portaria n.º 3.523/1998, do Ministério da Saúde.

20.13. ABNT NBR 13971:2014 – Sistema de Refrigeração, condicionamento de ar, ventilação e aquecimento – Manutenção Programada.



- 20.14. Lei n.º 13.589/2018.
- 20.15. Portaria do Ministério da Saúde n.º 3.523, de 28 de agosto de 1998.
- 20.16. Instrução Normativas n.º 25 de maio de 2017.
- 20.17. Resolução CONAMA n.º 20/1994.
- 20.18. Lei n.º 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos.
- 20.19. Resolução CONAMA n.º 362, de 23/06/2005.
- 20.20. Resolução CONAMA n.º 340, de 23/06/2005.
- 20.21. Acórdão 18/2019 do TCE/MT.
- 20.22. Normativa n.º 1, de janeiro de 2010, da Secretária Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG. Decreto n.º 7.746/2012.

## **21. PÚBLICO ALVO**

- 21.1. Adolescentes em conflito com a lei..

Cuiabá, 28 de janeiro de 2026.

Elaborado por:

***Luceley Correa de Souza Junior***

Assist. Sistema Socioeducativo

De acordo com:

***Jhonatha Vieira Santana***

Superintendente de Administração Socioeducativa

