



SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PIAUÍ

DESPACHO SJPI-DIREF

Acolho a proposição contida no Despacho SJPI-SECAD (19025901). Assim, **AUTORIZO, com inexigibilidade de licitação**, a contratação da pessoa jurídica de direito privado **ÁGUA ADICIONADA DE SAIS GURGUÉIA ME LTDA.**, CNPJ nº. 07.670.302/0001-16, para a locação do imóvel Sede da Subseção Judiciária de Corrente - PI, por um período de 05 (cinco) anos, **a partir de 22/11/2023**, pelo valor total de **R\$11.883,85** (onze mil, oitocentos e oitenta e três reais e oitenta e cinco centavos), nos termos do art. 74, Inciso V, § 5º e art. 106, ambos, da Lei nº 14.133/2021 c/c a Lei nº 8.245/1991 e Instrução Normativa SEGES n. 103/2022, conforme minuta (18969184) , como se observa no Parecer 136 (19025077).

À SECAD para demais providências.

Teresina-PI, data da assinatura eletrônica.

BRUNNO CHRISTIANO CARVALHO CARDOSO

Juiz Federal Diretor do Foro



Documento assinado eletronicamente por **Brunno Christiano Carvalho Cardoso, Diretor do Foro**, em 19/09/2023, às 20:39 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.trf1.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **19031580** e o código CRC **11A8E268**.

Av. Miguel Rosa, 7315 - Bairro Redenção - CEP 64018-550 - Teresina - PI - www.trf1.jus.br/sjpi/

0004117-86.2023.4.01.8011

19031580v2



SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PIAUÍ

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação por inexigibilidade de licitação do prédio que já vem sendo utilizado desde 2013 pela Subseção Judiciária de Corrente-PI com 754,53 m² de área construída encravada em um terreno com área total de 8.274,49 m² que abriga as instalações da Subseção Judiciária de Corrente-PI. É necessário assegurar a continuidade da Locação do prédio da Subseção Judiciária de Corrente-PI, sendo considerado este serviço como essencial e imprescindível ao funcionamento e operacionalização da unidade jurisdicional.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1 A contratação é necessária para abrigar as instalações da Subseção Judiciária de Corrente-PI. É necessário assegurar a continuidade da Locação do prédio da Subseção Judiciária de Corrente-PI, pois o mesmo, além de possuir uma localização pertinente à finalidade que se propõe, foi preparado e reformado especificamente para funcionar a subseção judiciária de Corrente. A não contratação implicaria em transtornos relacionados a mudança e à dificuldade em encontrar prédio similar em localização e estrutura.

3. FUNDAMENTO LEGAL

3.1. Inexigibilidade de licitação, tendo por fundamento legal o art. 74, caput, combinado com inciso V da Lei nº 14.133/2021: "É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha." combinados com o art. 3º da Lei 8.245/91, conforme orientação do Relatório Preliminar de Auditoria 14356512 constante no PAe SEI 0004644-09.2021.4.01.8011.

Cabe ressaltar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

A justificativa que demonstra a singularidade do imóvel a ser locado e a sua vantagem é pelo fato de o imóvel já abrigar a sede da Subseção Judiciária de Corrente-PI e possuir qualidades estruturais que atendem às necessidades dos servidores e usuários da justiça, além de ter uma localização acessível aos usuários, bem como os custos de desmobilização para mudança de sede inviabilizar a escolha de outro imóvel.

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Item	Descrição	Código de item (SIASG)	Quantidade	Unidade de Medida (unidade)	Valor unitário (média)	Qtd. (meses)	Valor Total por item
1	Locação do prédio para continuidade das instalações da sede da Subseção Judiciária de Corrente-PI.	4316: Locação de Imóvel	754,53 m ² e área total de 8.274,49 m ²	m ²	R\$ 11.883,85* (Valor mensal)	60	R\$ 713.031,00

*Montante mensal de **R\$ 11.883,85** conforme avaliação realizada pelo Oficial de Justiça desta Subseção Judiciária (18575629).

5. DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA fica obrigada a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo quanto às deteriorações decorrentes do seu uso normal.

5.2. A LOCATÁRIA respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer no imóvel locado as alterações e benfeitorias que julgar convenientes aos seus serviços.

5.3. Todas as benfeitorias ficarão incorporadas ao imóvel da LOCADORA salvo aquelas que a critério e no interesse da administração possam ser removidas sem causarem danos ao imóvel locado tais como as divisórias e outras.

5.4. Se, por qualquer razão, este contrato vier a ser rescindido, ou restituído o imóvel pela LOCATÁRIA antes da data avençada para o seu término, nenhum direito assistirá a mesma em virtude do aqui pactuado, seja a que título for.

5.5. Toda e qualquer acessão e/ou benfeitoria necessária, útil ou voluptuária introduzida no imóvel, deverá ser feita às expensas e sob responsabilidade da locatária, para tanto, dependerão de autorização por escrito da locadora, e aprovação, quando necessária, dos poderes competentes ficando automaticamente incorporadas ao imóvel não ensejando qualquer direito de retenção ou indenização por parte da locatária.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1. Os LOCADORES obrigam-se, no que couber, ao que dispõe o art. 22 da Lei n. 8.245/91, como também a manterem-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. A LOCATÁRIA obriga-se, no que couber, ao que dispõe o art. 23 da Lei n. 8.245/91, bem como a:

I - efetuar pagamento aos LOCADORES, conforme cláusula específica deste contrato;

II - restituir, findo o prazo do contrato, o imóvel dos LOCADORES, inteiramente desocupado e em bom estado de conservação, salvo quanto às deteriorações decorrentes do seu uso normal;

III - fiscalizar a execução do contrato, nos termos do art. 117 da Lei n. 14.133/2021.

8. DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil, através de depósito em conta corrente do Locador, a contar da data da apresentação do recibo, devidamente protocolado no setor competente e atestado, constando o nome do Banco, Agência, número da conta e Nota de Empenho.

8.2. As despesas ordinárias, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

8.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva

ocupação do imóvel.

8.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

8.5. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Havendo erro no documento de cobrança ou outra circunstância que desaprove a liquidação da despesa, o mesmo ficará pendente e o pagamento susinado até que o Locador providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo neste caso, quaisquer ônus para o Locatário.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Havendo atraso no prazo estipulado no *caput* desta Cláusula, incidirá sobre o valor devido juros de mora de 0,03% (três centésimos por cento) ao dia, relativo ao período compreendido entre a data do vencimento do prazo para pagamento até a sua efetivação.

9. DA MULTA CONTRATUAL

9.1. LOCADORES e LOCATÁRIA obrigam-se a respeitar o presente contrato, tal qual como se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir quaisquer de suas cláusulas na multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes na data da infração contratual, devida sempre por inteiro e cobrável por ação competente, nos termos da legislação que então vigorar.

9.2. A multa será sempre paga integralmente, podendo, ainda, a parte inocente, se lhe convier, considerar rescindido o presente contrato, sem maiores formalidades.

10. DO REAJUSTE

Conforme dispõe o art. 92, da Lei n. 14.133, de 2021, os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano, contado da data do orçamento estimado.

10.1. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

10.4. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

10.5. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

10.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.8. Se a variação do indexador adotado **implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação**, o LOCADOR **aceitará negociar** a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

11.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão, no exercício de 2023, à conta dos recursos orçamentários consignados no programa de trabalho 02.061.0569.4257.0001 — Julgamento de Causas, elemento de despesa 3390.36.15 - locação de imóvel, constantes da respectiva nota de empenho.

11.2. Para os demais exercícios, as despesas correrão à conta da dotação orçamentária própria, extraíndo-se, para tanto, a respectiva nota de empenho.

12. DA RESCISÃO

12.1. Constituem motivos de rescisão deste contrato, no que couber, os constantes do art. 137 e 138 da Lei n. 14.133/2021.

13. DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será **de 5 (cinco) anos**, com início na data de **22/11/2023** e encerramento em **22/11/2028**, nos termos do **art. 3º e 51 da Lei nº 8.245/1991**, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, até o limite de 10 (dez) anos (art. 107, da Lei n. 14.133/2021).

13.1. A prorrogação de que trata esta cláusula é condicionada ao ateste, **enquanto houver necessidade pública a ser atendida por meio da presente contratação, pela autoridade competente, de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, de que as condições e os preços permanecem vantajosa para a Administração, permitida a negociação com o contratado, mediante assinatura de termo aditivo.**

13.2. Findo o prazo de vigência do presente contrato, a LOCATÁRIA obriga-se a restituir o imóvel da LOCADORA inteiramente desocupado, nos termos da lei.

13.3. A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Este contrato obriga as partes contratantes e seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título.

14.2. A LOCATÁRIA não poderá considerar o presente contrato rescindido por qualquer intimação do serviço sanitário, salvo se o imóvel for considerado inabitável, fato este que deverá ser averiguado em vistoria judicial.

14.3. Os LOCADORES poderão inspecionar o imóvel sempre que julgar necessário, em dia e horário previamente marcado com a LOCATÁRIA.

14.4. No caso de desapropriação do imóvel ora locado, as partes ficarão desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, cabendo à LOCATÁRIA pleitear do poder expropriante a indenização a que, porventura, tenha direito.

14.5. A LOCATÁRIA não poderá emprestar, ceder, transferir ou sublocar o imóvel, sem a anuência por escrito dos LOCADORES.

14.6. Qualquer tolerância por parte dos LOCADORES, no cumprimento das cláusulas e condições aqui previstas, não implicará alteração do presente contrato, constituindo-se em ato de mera liberalidade.



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Joilson Gomes de Sousa**, Técnico Judiciário, em 08/09/2023, às 12:16 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.trfl.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **18922069** e o código CRC **D5E0C36E**.

BR-135 - KM-49 - Bairro Zona Urbana - CEP 64980-000 - Corrente - PI - www.trfl.jus.br/sjpi/

0004117-86.2023.4.01.8011

18922069v2

Data e hora da consulta: 26/09/2023 11:13

Usuário: ***.781.613-**

Impressão Completa

Nota de Empenho

UG Emitente

Código	Nome	Moeda
90005	JUSTICA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU - PI	REAL - (R\$)
CNPJ	Endereço	CEP
05.445.642/0001-18	AV. MIGUEL ROSA, 7315 REDENÇÃO - TERESINA PI	64018-550
Município	UF	Telefone
TERESINA	PI	(086) 2107-2850

Ano	Tipo	Número
2023	NE	355

Célula Orçamentária

Esfera	PTRES	Fonte de Recurso	Natureza da Despesa	UGR	Plano Interno
1	168312	1000000000	339039	-	-

Data de Emissão	Tipo	Processo	Taxa de Câmbio	Valor
25/09/2023	Global	4117-86.2023.4018011	-	15.846,00

Favorecido

Código	Nome	CEP
07.670.302/0001-16	AGUA ADICIONADA DE SAIS GURGUEIA LTDA	64980-000
Endereço	UF	Telefone
SERRA DOURADA S/N ZONA RURAL	PI	
Município	UF	Telefone
CORRENTE	PI	

Amparo Legal

Código	Modalidade de Licitação	Artigo	Parágrafo	Inciso	Alínea
178	INEXIGIBILIDADE	74	-	V	-
Ato Normativo	Artigo	Parágrafo	Inciso	Alínea	
Lei 14.133/2021	74	-	V	-	

Descrição

RDO-4399923 - CONTRATO 30/2023 - LOCAÇÃO DO IMÓVEL ONDE ESTÁ INSTALADA A SEDE DA SUBEÇÃO JUDICIÁRIA DE CORRENTE - EM 2023.

VIGÊNCIA: 05 ANOS A PARTIR DE 22/11/2023

P.A 4117-86.2023.4.01.8011

Local da Entrega

CORRENTE - PI

Informação Complementar

-

Sistema de Origem

SIAFI-STN

Data e hora da consulta: 26/09/2023 11:13

Usuário: ***.781.613-**

Impressão Completa

Nota de Empenho

Lista de Itens

Natureza de Despesa	Total da Lista
339039 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA JURIDIC	15.846,00

Subelemento 10 - LOCACAO DE IMOVEIS

Seq.	Descrição	Valor do Item
001	CONTRATO 30/2023 - LOCAÇÃO DO IMÓVEL ONDE ESTÁ INSTALADA A SEDE DA SUBEÇÃO JUDICIÁRIA DE CORRENTE - EM 2023. VIGÊNCIA: 05 ANOS A PARTIR DE 22/11/2023 P.A 4117-86.2023.4.01.8011	15.846,00

Data	Operação	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
25/09/2023	Inclusão	1,00000	15.846,0000	15.846,00

Assinaturas

Ordenador de Despesa

ANA VALERIA NEIVA MOREIRA ARAUJO

***.625.743-**

26/09/2023 11:07:58

Gestor Financeiro

JOSE RIBAMAR RODRIGUES DO MONTE

***.318.013-**

25/09/2023 18:37:00



SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PIAUÍ

CONTRATO 19064670

CONTRATO Nº 30/2023, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, CELEBRADO ENTRE A UNIÃO - JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU NO PIAUÍ E A ÁGUA ADICIONADA DE SAIS GURGUÊIA LTDA.

A UNIÃO FEDERAL, por intermédio da JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU – PI, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 05.445.642.0001-18, sediada na Avenida Miguel Rosa, 7.315, Bairro Redenção, em Teresina - PI, representada neste ato por seu Diretor do Foro, Juiz Federal BRUNNO CHRISTIANO CARVALHO CARDOSO, brasileiro, solteiro, portador do CPF n. 792.731.733-49 e do RG n. 1.451.551-SSP/PI, residente e domiciliado em Teresina - PI, denominada LOCATÁRIA e, de outro lado, a Pessoa Jurídica de Direito Privado ÁGUA ADICIONADA DE SAIS GURGUÊIA ME LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n. 07.670.302/0001-16 e com inscrição estadual n. 19.458.713-4, situada na Chácara Paraíso da Serra Dourada – Zona Rural, em Corrente, Estado do Piauí, CEP: 64.980-000, neste ato representada por seu Sócio-Gerente EMANOEL MESSIAS OLIVEIRA MARTINS, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de RG n. 4.474.609-SSP/PI e do CPF n. 362.626.333-91, residente e domiciliado no município de Corrente – PI, denominada LOCADORA, celebram o presente contrato de locação de imóvel destinado a abrigar a sede da Justiça Federal - Subseção Judiciária de Corrente – PI, em razão da justificativa de dispensa de licitação em anexo – Inexigibilidade, consoante o disposto no Processo Administrativo Eletrônico n. 0004117-86.2023.4.01.8011-JFPI e com fundamento no art. 74, “caput”, inciso V e §5º, ambos, da Lei n. 14.133/2021, Lei nº 8.245/1991, IN SEGES/ME n. 103/2022, Código Civil Brasileiro e ainda consoante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente Termo de Contrato tem como objeto a locação do imóvel de propriedade da Locatária situado no Km 49 da Rodovia BR 135, na zona urbana do Município de Corrente, Estado do Piauí.

Parágrafo Primeiro: constitui-se de imóvel com área total do terreno de 8.274,49m² (oito mil, duzentos e setenta e quatro e quarenta e nove metros quadrados), sendo 754,53m² de área construída, matrícula nº R3-4160, registrado à fl. 70 do Livro 2-Q e continuado à fl. 270 do Livro 2Z (01), do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Corrente, Estado do Piauí.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE

A finalidade deste contrato é dotar a LOCATÁRIA de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU - SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE CORRENTE-PI.

CLÁUSULA TERCEIRA- DO FUNDAMENTO LEGAL E REQUISITOS

Este contrato encontra-se fundamentado no art. 74, “caput” c/c o inciso V e §5º, ambos, da Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991, na Instrução Normativa SEGES n. 103/2022 e nas disposições constantes no Processo Administrativo Eletrônico n.0004117-86.2023.4.01.8011 -JFPI, no Termo de Referência SESAP-CNT (18922069) e ainda consoante as seguintes cláusulas e condições:

3.1. Registre-se não haver imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. De acordo com o item 3 do Termo de Referência ID (18922069).

3.2. A justificativa que demonstra a singularidade do imóvel a ser locado e a sua vantagem é pelo fato de o imóvel já abrigar a sede da Subseção Judiciária de Corrente e possuir qualidades estruturais que atendem às necessidades dos servidores e demais clientes da justiça, além de ter uma localização pertinente ao bom acesso dos usuários, bem como os custos de desmobilização para mudança de sede inviabilizar a escolha de outro imóvel. De acordo com o item 3 do Termo de Referência ID (18922069).

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, com início na data de 22/11/2023 e encerramento em 22/11/2028, nos termos do art. 3º e 51 da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, até o limite de 10 (dez) anos (art. 107, da Lei n. 14.133/2021).

4.1. A prorrogação de que trata esta cláusula é condicionada ao ateste, enquanto houver necessidade pública a ser atendida por meio da presente contratação, pela autoridade competente, de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, de que as condições e os preços permanecem vantajosa para a Administração, permitida a negociação com o contratado, mediante assinatura de termo aditivo.

4.2. Findo o prazo de vigência do presente contrato, a LOCATÁRIA obriga-se a restituir o imóvel da LOCADORA inteiramente desocupado, nos termos da lei.

4.3. A locatária fica obrigada a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo quanto às deteriorações decorrentes do seu uso normal, bem como quanto às benfeitorias mencionadas na Cláusula décima deste contrato.

4.4. A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DE LOCAÇÃO

Pela locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira deste instrumento, conforme laudo de avaliação ID(18575629), o Locatário pagará ao Locador a importância mensal de R\$ 11.883,85 (onze mil, oitocentos e oitenta e três reais e oitenta e cinco centavos), perfazendo o valor total, para o período de 5 (cinco) anos, de R\$ 713.031,00 (setecentos e treze mil e trinta e um reais).

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente deste Contrato correrá à conta dos recursos orçamentários consignados no Programa de Trabalho 02061056942570001 e Elemento de Despesa 339036- locação de imóvel, constantes da nota de empenho 2023NE000355.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O Locador obriga-se, no que couber, ao que dispõe o art. 22 da Lei n. 8.245/91, como também a se manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas.

7.1. As obrigações contraídas pelo locador são extensivas aos seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

7.2. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóvel.

7.3. Entregar o imóvel em estado de servir ao uso que se destina, bem como lhe garantir as condições necessárias e condizentes com as exigências legais e com as especificações aqui descritas, devendo o imóvel estar totalmente desonerado das despesas de água, energia elétrica, telefone, taxas, impostos e demais débitos do imóvel, que tenha sido gerados até a data da assinatura do CONTRATO;

7.4. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

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

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

7.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.8. O LOCADOR obriga-se a pagar o imposto referente à IPTU e outros tributos equivalentes, e em ato contínuo, solicitará, via sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devido por atraso no pagamento.

7.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

7.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/1967;

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

7.12. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO obriga-se, no que couber, ao que dispõe o art. 23 da Lei n. 8.245/91, bem como a:

I - efetuar pagamento ao LOCADOR, conforme cláusula específica deste contrato;

II - restituir, findo o prazo do contrato, o imóvel do LOCADOR, inteiramente desocupado e em bom estado de conservação, salvo quanto às deteriorações decorrentes do seu uso normal;

III - fiscalizar a execução do contrato, nos termos do art. 104, III da Lei n. 14.133, de 2021.

8.1. Durante o período de vigência do presente contrato, será totalmente responsável pela guarda e manutenção do imóvel.

8.2. Pagar ao locador(a) juntamente com o recibo do aluguel, via sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devido por atraso no pagamento.

8.3. O LOCATÁRIO pagará diretamente às respectivas concessionárias as despesas de água, luz, telefone e gás sem nenhuma responsabilidade do LOCADOR.

8.4. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.5. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

8.6. 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;

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

CLÁUSULA NONA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO

Durante a vigência deste Contrato, o Locatário terá direito de preferência para adquirir o imóvel locado em condições de igualdade com terceiros, devendo o Locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

CLÁUSULA DEZ - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitirão o exercício do direito de retenção.

10.1. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombo, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios

10.2. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

10.3. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Parágrafo único: As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a substância do imóvel.

CLÁUSULA ONZE - DA SUBLOCAÇÃO

Fica expressamente vedada a sublocação do imóvel locado, sem prévia e expressa anuência do Locador.

CLÁUSULA DOZE - DO REAJUSTE

Conforme dispõe o art. 92, da Lei n. 14.133, de 2021, os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

12.1. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

12.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

12.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado o índice definitivo.

12.4. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

12.5. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

12.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

12.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

12.8. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR

aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA TREZE - DO PAGAMENTO

13.1. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil, através de depósito em conta corrente do Locador, a contar da data da apresentação do recibo, devidamente protocolado no setor competente e atestado, constando o nome do Banco, Agência, número da conta e Nota de Empenho.

13.2 As despesas ordinárias, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

13.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

13.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

13.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Parágrafo primeiro: Havendo erro no documento de cobrança ou outra circunstância que desaprove a liquidação da despesa, o mesmo ficará pendente e o pagamento susinado até que o Locador providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo neste caso, quaisquer ônus para o Locatário.

Parágrafo segundo: Havendo atraso no prazo estipulado no *caput* desta Cláusula, incidirá sobre o valor devido juros de mora de 0,03% (três centésimos por cento) ao dia, relativo ao período compreendido entre a data do vencimento do prazo para pagamento até a sua efetivação.

CLÁUSULA QUATORZE-INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei n. 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

14.2. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e regulamento a ser expedido, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

- a) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave art.156, § 2º da Lei n. 14.133, de 2021;
- b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art.156, § 4º da Lei n. 14.133, de 2021)
- c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art.156, § 5º da Lei n. 14.133, de 2021)
- d) Multa:
 - d.1. moratória de 0,5 % por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de .20. (vinte) dias;
 - d.2. moratória de 0,5 % por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de .10.% (dez. por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.
 - i. O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.
 - d.3. compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

14.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art.156, § 9º da Lei n. 14.133, de 2021)

14.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art.156, § 7º da Lei n. 14.133, de 2021)

14.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art.157, da Lei n. 14.133, de 2021)

14.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art.156, § 8º da Lei n. 14.133, de 2021).

14.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de XX (XXXX) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

14.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do (art.158, da Lei n. 14.133, de 2021), para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art.156, § 1º da Lei n. 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

14.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei n. 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei n. 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da lei 14.133, de 2021).

14.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (art. 161, da lei 14.133, de 2021).

14.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163, da lei 14.133, de 2021.

14.11. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME N. 26, de 2022.

CLÁUSULA QUINZE - DA RESCISÃO

O presente Contrato poderá ser rescindido:

- a) pelo descumprimento de quaisquer de suas Cláusulas;
- b) na ocorrência de caso fortuito ou de força maior que, comprovadamente, impeça o cumprimento deste Contrato;
- c) no interesse da Administração, mediante comunicação prévia ao Locador com 30 (trinta) dias de antecedência;
- d) de comum acordo entre as partes, mediante notificação escrita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DA FISCALIZAÇÃO

16.1 A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

16.2 O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

16.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

16.4 A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DEZESSETE - DA PROTEÇÃO DE DADOS

Na execução do objeto do presente contrato, deverão ser observados os ditames da Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) – LGPD, notadamente os relativos às medidas de segurança e controle para a proteção dos dados pessoais a que se tiver acesso mercê da relação jurídica estabelecida, mediante a adoção de boas práticas e de mecanismos eficazes que evitem acessos não autorizados, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito de dados.

17.1. A Contratada obriga-se a comunicar à Administração, em até 24(vinte e quatro) horas, contadas do instante do conhecimento, a ocorrência de acessos não autorizados a dados pessoais, de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou de qualquer outra forma de tratamento inadequado, suspeito ou ilícito, sem prejuízo da adoção das medidas previstas no art. 48 da Lei n. 13.709/2018 (LGPD).

17.2. O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com os princípios e as hipóteses previstas nos arts. 6º, 7º e 11 da Lei n. 13.709/2018 (LGPD), limitado ao estritamente necessário à consecução do objeto, na forma deste instrumento e seus anexos.

17.3. É vedado, na execução do ajuste, revelar, copiar, transmitir, reproduzir, transportar ou utilizar dados pessoais ou informações sigilosas a que tiver acesso, devendo ser observadas as medidas e os procedimentos de segurança das informações resultantes da aplicação da Lei n. 13.709/2018 (LGPD) e do parágrafo único do art. 26 da Lei n. 12.527/2011.

17.4. Em razão do vínculo mantido, na hipótese de dano patrimonial, moral, individual ou coletivo decorrente de violação da legislação de proteção de dados pessoais ou do indevido acesso a informações sigilosas ou transmissão destas por qualquer meio, a responsabilização dar-se-á na forma da Lei n. 13.709/2018 (LGPD) e da Lei n. 12.527/2011.

17.5. Extinto o ajuste ou alcançado o seu objeto, que encerre tratamento de dados, estes serão eliminados, inclusive toda e qualquer cópia deles porventura existente, seja em formato físico ou digital, autorizada a conservação conforme as hipóteses previstas no art. 16 da Lei n. 13.709/2018 (LGPD).

17.6. A atuação da Seccional em relação aos dados pessoais dos contratados será regida pela Política de Proteção de Dados Pessoais – PPDP da Justiça Federal da 1ª Região, nos termos da Resolução PRESI n. 49/2021 (TRF1 - Resolução que institui a Política de Proteção de Dados Pessoais (PPDP), a ser adotada pela Justiça Federal da 1ª Região), notadamente pelos arts. 3º, 10, 11, 13 e 17, sem prejuízo da transparência ativa imposta pela legislação vigente.

CLÁUSULA DEZOITO - DA PUBLICAÇÃO

Caberá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação da íntegra do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94, "caput" e inciso II, da Lei 14.133/2021, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de sua assinatura, por se tratar de contratação direta - Inexigibilidade.

CLÁUSULA DEZENOVE – DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente Contrato obriga não só os infra firmados, bem assim os herdeiros e sucessores, enquanto perdurar a locação, assim também, em caso de alienação do imóvel por parte do LOCADOR, o novo proprietário obriga-se ao fiel cumprimento do presente instrumento contratual, em todas as suas condições e cláusulas, enquanto perdurar a locação.

19.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245/1991, e na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

19.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA VINTE – DO FORO

Fica eleito o Foro da Justiça Federal de Primeiro Grau no Piauí em Teresina-PI, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

E assim ajustadas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento por intermédio do sistema informatizado do PAeSEI do TRF da 1ª Região, para os efeitos da lei.

BRUNNO CHRISTIANO CARVALHO CARDOSO
Juiz Federal Diretor do Foro
- pela CONTRATANTE -
EMANOEL ALESSIAS OLIVEIRA MARTINS
Proprietário
- pela CONTRATADA -



Documento assinado eletronicamente por Brunno Christiano Carvalho Cardoso, Diretor do Foro, em 02/10/2023, às 10:17 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.trf1.jus.br/autenticidade> informando o código verificador 19064670 e o código CRC F0512B10.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Locação por inexigibilidade de licitação do prédio que já vem sendo utilizado desde 2013 pela Subseção Judiciária de Corrente-PI com 754,53 m² de área construída encravada em um terreno com área total de 8.274,49 m² que abriga as instalações da Subseção Judiciária de Corrente-PI. É necessário assegurar a continuidade da Locação do prédio da Subseção Judiciária de Corrente-PI, sendo considerado este serviço como essencial e imprescindível ao funcionamento e operacionalização da unidade jurisdicional.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1 A contratação é necessária para abrigar as instalações da Subseção Judiciária de Corrente-PI. É necessário assegurar a continuidade da Locação do prédio da Subseção Judiciária de Corrente-PI, pois o mesmo, além de possuir uma localização pertinente à finalidade que se propõe, foi preparado e reformado especificamente para funcionar a subseção judiciária de Corrente. A não contratação implicaria em transtornos relacionados a mudança e à dificuldade em encontrar prédio similar em localização e estrutura.

3. FUNDAMENTO LEGAL

3.1. **Inexigibilidade de licitação**, tendo por fundamento legal o art. 74, caput, combinado com inciso V da Lei nº 14.133/2021: "É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha." combinados com o art. 3º da Lei 8.245/91, conforme orientação do Relatório Preliminar de Auditoria 14356512 constante no PAe SEI 0004644-09.2021.4.01.8011.

Cabe ressaltar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

A justificativa que demonstra a singularidade do imóvel a ser locado e a sua vantagem é pelo fato de o imóvel já abrigar a sede da Subseção Judiciária de Corrente-PI e possuir qualidades estruturais que atendem às necessidades dos servidores e usuários da justiça, além de ter uma localização acessível aos usuários, bem como os custos de desmobilização para mudança de sede inviabilizar a escolha de outro imóvel.

4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Item	Descrição	Código de Item (SLASG)	Quantidade	Unidade de Medida (unidade)
1	Locação do prédio para continuidade das instalações da sede da Subseção Judiciária de Corrente-PI.	4316: Locação de Imóvel	754,53 m² e área total de 8.274,49 m²	m²
Valor total estimado da contratação				

*Montante mensal de **R\$ 11.883,85** conforme avaliação realizada pelo Oficial de Justiça desta Subseção Judiciária (18575629).

5. DA LOCATÁRIA

5.1. A LOCATÁRIA fica obrigada a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo quanto às deteriorações decorrentes do seu uso normal.

5.2. A LOCATÁRIA respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer no imóvel locado as alterações e benfeitorias que julgar convenientes aos seus serviços.

5.3. Todas as benfeitorias ficarão incorporadas ao imóvel da LOCADORA salvo aquelas que a critério e no interesse da administração possam ser removidas sem causarem danos ao imóvel locado tais como as divisórias e outras.

5.4. Se, por qualquer razão, este contrato vier a ser rescindido, ou restituído o imóvel pela LOCATÁRIA antes da data avençada para o seu término, nenhum direito assistirá a mesma em virtude do aqui pactuado, seja a que título for.

5.5. Toda e qualquer acessão e/ou benfeitoria necessária, útil ou voluptuária introduzida no imóvel, deverá ser feita às expensas e sob responsabilidade da locatária, para tanto, dependerão de autorização por escrito da locadora, e aprovação, quando necessária, dos poderes competentes ficando automaticamente incorporadas ao imóvel não ensejando qualquer direito de retenção ou indenização por parte da locatária.

6. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1. Os LOCADORES obrigam-se, no que couber, ao que dispõe o art. 22 da Lei n. 8.245/91, como também a manterem-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. A LOCATÁRIA obriga-se, no que couber, ao que dispõe o art. 23 da Lei n. 8.245/91, bem como a:

- I - efetuar pagamento aos LOCADORES, conforme cláusula específica deste contrato;
- II - restituir, findo o prazo do contrato, o imóvel dos LOCADORES, inteiramente desocupado e em bom estado de conservação, salvo quanto às deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- III - fiscalizar a execução do contrato, nos termos do art. 117 da Lei n. 14.133/2021.

8. DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil, através de depósito em conta corrente do Locador, a contar da data da apresentação do recibo, devidamente protocolado no setor competente e atestado, constando o nome do Banco, Agência, número da conta e Nota de Empenho.

8.2. As despesas ordinárias, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

8.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

8.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

8.5. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Havendo erro no documento de cobrança ou outra circunstância que desaprove a liquidação da despesa, o mesmo ficará pendente e o pagamento susinado até que o Locador providencie as medidas saneadoras necessárias, não ocorrendo neste caso, quaisquer ônus para o Locatário.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Havendo atraso no prazo estipulado no *caput* desta Cláusula, incidirá sobre o valor devido juros de mora de 0,03% (três centésimos por cento) ao dia, relativo ao período compreendido entre a data do vencimento do prazo para pagamento até a sua efetivação.

9. DA MULTA CONTRATUAL

9.1. LOCADORES e LOCATÁRIA obrigam-se a respeitar o presente contrato, tal qual como se acha redigido, incorrendo o contratante que infringir quaisquer de suas cláusulas na multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes na data da infração contratual, devida sempre por inteiro e cobrável por ação competente, nos termos da legislação que então vigorar.

9.2. A multa será sempre paga integralmente, podendo, ainda, a parte inocente, se lhe convier, considerar rescindido o presente contrato, sem maiores formalidades.

10. DO REAJUSTE

Conforme dispõe o art. 92, da Lei n. 14.133, de 2021, os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano, contado da data do orçamento estimado.

10.1. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.3. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

10.4. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

10.5. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

10.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.8. Se a variação do indexador adotado **implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação**, o LOCADOR **aceitará negociar** a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

11.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão, no exercício de 2023, à conta dos recursos orçamentários consignados no programa de trabalho 02.061.0569.4257.0001 — Julgamento de Causas, elemento de despesa 3390.36.15 - locação de imóvel, constantes da respectiva nota de empenho.

11.2. Para os demais exercícios, as despesas correrão à conta da dotação orçamentária própria, extraindo-se, para tanto, a respectiva nota de empenho.

12. DA RESCISÃO

12.1. Constituem motivos de rescisão deste contrato, no que couber, os constantes do art. 137 e 138 da Lei n. 14.133/2021.

13. DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será **de 5 (cinco) anos**, com início na data de 22/11/2023 e encerramento em 22/11/2028, nos termos do **art. 3º e 51 da Lei nº 8.245/1991**, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, até o limite de 10 (dez) anos (art. 107, da Lei n. 14.133/2021).

13.1. A prorrogação de que trata esta cláusula é condicionada ao ateste, **enquanto houver necessidade pública a ser atendida por meio da presente contratação, pela autoridade competente, de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, de que as condições e os preços permanecem vantajosa para a Administração, permitida a negociação com o contratado, mediante assinatura de termo aditivo.**

13.2. Findo o prazo de vigência do presente contrato, a LOCATÁRIA obriga-se a restituir o imóvel da LOCADORA inteiramente desocupado, nos termos da lei.

13.3. A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a

vantagem em sua manutenção;

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Este contrato obriga as partes contratantes e seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título.

14.2. A LOCATÁRIA não poderá considerar o presente contrato rescindido por qualquer intimação do serviço sanitário, salvo se o imóvel for considerado inabitável, fato este que deverá ser averiguado em vistoria judicial.

14.3. Os LOCADORES poderão inspecionar o imóvel sempre que julgar necessário, em dia e horário previamente marcado com a LOCATÁRIA.

14.4. No caso de desapropriação do imóvel ora locado, as partes ficarão desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, cabendo à LOCATÁRIA pleitear do poder expropriante a indenização a que, porventura, tenha direito.

14.5. A LOCATÁRIA não poderá emprestar, ceder, transferir ou sublocar o imóvel, sem a anuência por escrito dos LOCADORES.

14.6. Qualquer tolerância por parte dos LOCADORES, no cumprimento das cláusulas e condições aqui previstas, não implicará alteração do presente contrato, constituindo-se em ato de mera liberalidade.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping stroke extending upwards and to the right.