



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS
Av. Coronel Teixeira, nº 7995 - Bairro Nova Esperança - CEP 69037-473 - Manaus - AM -
www.mpam.mp.br

**MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 58.2025.DCCON -
CONTRATOS.1985285.2025.020865**

Processo SEI n.º 2025.020865

Licitação ou Contratação Direta n.º _____

Contrato Administrativo n.º _____

Contrato Administrativo n.º _____, que
entre si celebram o **MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DO AMAZONAS** e _____,
visando à locação de imóvel para instalação
da Promotoria de Justiça no município de
Manaquiri/AM.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS**, por intermédio de sua **PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA**, órgão de sua Administração Superior, com sede na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Coronel Teixeira, 7.995 - Nova Esperança, 69.037-473, inscrito no CNPJ (MF) sob o n.º 04.153.748/0001-85, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos, o Exmo. Sr. **André Virgílio Belota Seffair**, residente e domiciliado em Manaus/AM, portador do RG n.º ***542** SESEP/AM e inscrito no CPF sob o n.º ***.287.772-**, e a empresa _____, com sede na _____, inscrita no CNPJ (MF) sob o n.º _____, daqui por diante denominada **LOCADOR**, neste ato representada por _____, portador do documento de identidade n.º _____ e inscrito no CPF (MF) sob o n.º _____, tendo em vista o que consta no **Processo n.º 2025.020865**, doravante denominado **PROCESSO**, e em consequência do _____, firmam o presente **TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos moldes da Lei n.º 14.133/2021, da Lei n.º 8.245/1991, da proposta comercial integrante deste instrumento, e mediante as condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

O presente contrato tem por objeto a locação com *facilities* do imóvel situado na _____, visando à instalação da Promotorias de Justiça no município de Manaquiri/AM, com ambiente de trabalho adequado e seguro para o melhor desenvolvimento das atividades laborais.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO DETALHAMENTO DO OBJETO:

O imóvel ofertado deverá atender as especificações mínimas relacionadas nos itens abaixo.

1. O imóvel deve possuir os ambientes e áreas mínimos necessários:

Tabela 1 - Ambientes e Áreas Mínimos Necessários

MPE/AM - Imóvel Térreo			
Ambientes	Qtd.	Área mínima (m²)	Previsão de recursos humanos
Recepção	01	15,00 m²	Até 3 (três) visitantes e mais 1 (um) funcionário (estagiário/recepcionista)
Sala para Promotoria de Justiça	01	12,00 m²	1 (uma) Pessoa
Sala para Assessoria e Apoio	01	12,00 m²	3 (três) Pessoas
Sala para reunião/audiência	01	15,00 m²	5 (cinco) pessoas
Banheiro para servidores	01	2,50m²	1 (uma) pessoa
Ambiente para promotoria	01	2,50 m²	1 (uma) pessoa
Banheiro acessível universal	01	2,55m²	Conforme legislação
Ambiente para Copa	01	6,00 m²	1 (uma) pessoa

2. Ademais, o imóvel deve possuir as seguintes instalações mínimas necessárias:

Tabela 2 - Instalações Mínimas Necessárias

MPE/AM - Imóvel Térreo			
Ambientes	Pontos Elétricos Duplos Mínimos	Pontos de Lógica Duplos Mínimos	Aparelhos Condicionadores de Ar
Recepção	04	04	1 aparelho de 12.000 Btus
Sala para Promotoria de Justiça	04	04	1 aparelho de 12.000 Btus
Sala para Assessoria e Apoio Administrativo	04	04	1 aparelho de 12.000 Btus
Sala para Reunião/audiência	04	04	1 aparelho de 12.000 Btus
Ambiente para Copa	04	01	Não se aplica

3. O imóvel deverá estar com infraestrutura adequada aos padrões mínimos ao MPE/AM, imediatamente após a assinatura do contrato.

4. O imóvel deverá ser acessível a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, de acordo com a ABNT NBR 9.050, dispondo de rampas para acesso, rebaixamento de calçada etc.

5. O imóvel deverá estar de acordo com as normas de Acessibilidade e de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros e legislação municipal análoga, para repartição pública, com no mínimo: sinalização e iluminação de emergência, extintores de incêndio e saída de emergência.

6. O imóvel deverá ser uma edificação térrea e estar localizado o mais próximo do Fórum TJAM Manaquiri/AM, preferencialmente a 500 (quinhentos) metros do Fórum, razão que se justifica pela otimização de acesso.
7. A edificação deverá estar totalmente construída, ser de alvenaria e possuir estrutura de concreto armado (preferencialmente laje, por questões de segurança) e ter área mínima construída conforme a Tabela 1 deste ajuste, que atenda aos seguintes ambientes internos: Recepção, Sala para Promotoria, Sala para Assessoria e Apoio Administrativo, Sala para reunião/audiência, Copa, Banheiro para servidores, Banheiro para promotoria e Banheiro acessível universal.
8. A edificação deverá ter seu perímetro todo cercado por muro de alvenaria com altura mínima entre 2,0 (dois) e 2,5 (dois e meio) m.
9. A edificação deverá ter esquadrias que garantam o mínimo de iluminação e ventilação naturais, pé-direito de permanência prolongada de, no mínimo, 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), ou consoante exigências da legislação local, Código de Obras, ou legislação análoga municipal.
10. A edificação deverá ter grades de segurança para todas as portas e para as janelas que possibilitem a passagem de uma pessoa com estatura mediana.
11. As instalações elétricas deverão ser em sistema trifásico. A iluminação e as tomadas de uso geral e de uso específico deverão estar em pleno funcionamento para uso de equipamentos eletrônicos tais como, computadores, telefones, impressoras/copiadoras/aparelhos de scanner, aparelhos condicionadores de ar com circuitos independentes, micro-ondas, geladeira e outros. Em caso de tomadas simples, a troca por tomadas duplas ou triplas (2 ou 3 módulos), com número de circuitos suficientes, para evitar sobrecarga.
12. Todas as salas deverão ter refrigeração independente;
13. Todas as salas deverão ter no mínimo 4 (quatro) pontos elétricos duplos ou triplos, com pelo menos dois circuitos independentes e 01 (uma) tomada dupla em circuito exclusivo para impressoras e 01 (um) tomada em circuito independente para o sistema de refrigeração (aparelho ar condicionado);
14. A sala que abrigará o Rack deverá ter área interna suficiente para os equipamentos de suporte da infraestrutura de rede quais sejam (rack, switch, patch panel e access point, CFTV, nobreak e outros que se fizerem necessários para o funcionamento da rede de informática, podendo ser o ambiente destinado à sala de reunião/audiência;
15. O imóvel deverá ter banheiros em número suficiente para atender a população estimada na Tabela 1 desta cláusula e ter banheiro para pessoas com deficiência, conforme recomendação das normas pertinentes ao tema;
16. A edificação deverá dispor de reservatório de água preferencialmente de no mínimo 1.000 l.
17. Na data da entrega das chaves, o imóvel deverá estar devidamente registrado no nome do locador, livre de ônus reais, estar quitado com as obrigações fiscais (pagamento de taxas e impostos junto aos órgãos públicos).
18. O período de locação será de até 60 (sessenta) meses, totalizando 5 anos, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por até 10 (dez) anos, mediante comprovação da vantajosidade econômica para o MPAM.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA:

O presente contrato tem vigência de **60 (sessenta) meses**, contados da data de sua assinatura, nos termos do art. 3º, da Lei n.º 8.245/1991, e do art. 106, caput, da Lei nº

1. O **LOCADOR** terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para rubricar o contrato ou seus aditivos, contados a partir da data em que ele for notificada dessa providência pela Divisão de Contratos e Convênios (DCCON) da **LOCATÁRIA**.

1.1 A assinatura contratual será efetuada por meio do Sistema Eletrônico de Informações (SEI) da **LOCATÁRIA**.

1.2 Na hipótese de assinatura de termo aditivo de prorrogação, caso o prazo de expiração da avença for menor que o disposto no item 1 desta cláusula, o **LOCADOR** deverá rubricar o instrumento até o último dia útil da vigência contratual.

1.3 Se o **LOCADOR**, regularmente notificado pela DCCON, não assinar o contrato ou seu aditivo no prazo disposto neste item, ele ficará sujeito às penalidades descritas nas Cláusulas Décima Sétima e Décima Oitava deste instrumento.

2. Conforme o art. 107 da Lei n.º 14.133/2021, o contrato poderá ser prorrogado sucessivas vezes, até o limite de 10 (dez) anos, desde que os preços permaneçam vantajosos para a **LOCATÁRIA** e haja suficiência orçamentária.

3. Fica assegurada à **LOCATÁRIA** a continuidade do contrato de locação, mesmo em caso de alienação do imóvel alugado, nos termos do art. 8º, da Lei n.º 8.245/1991, ficando desde já autorizada a **LOCATÁRIA** a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Cartório Oficial de Registro de Imóveis competente.

4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5. O **LOCADOR** não possui direito subjetivo à prorrogação contratual.

6. O presente instrumento não poderá ser prorrogado caso o **LOCADOR** tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do **ESTADO DO AMAZONAS**.

CLÁUSULA QUARTA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO:

O presente contrato foi firmado mediante _____, fundamentando-se no art. _____ da Lei n.º 14.133/2021, na Lei n.º 8.245/1991 e no Ato n.º 008/2024/PGJ, o qual define os procedimentos administrativos para contratação de bens e serviços no âmbito do Ministério Público do Estado do Amazonas, conforme o _____.

1. Subsidiariamente, este ajuste é regido pela Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103, de 30 de dezembro de 2022, que regulamenta os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

CLÁUSULA QUINTA - DO REGIME DE EXECUÇÃO:

Nos termos do art. 8º, II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, o regime de execução deste contrato é o da **prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel**.

CLÁUSULA SEXTA - DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES:

Para melhor caracterizar o presente contrato, integram também este instrumento, como se nele estivessem transcritos, obedecidos os termos da legislação sobre contratos públicos, os seguintes documentos:

1. A proposta do **LOCADOR**, datada de _____, constante do **PROCESSO**;
2. O Projeto Básico n.º 30.2025.DEAC.1738083.2025.020865, datado de 1º de outubro de 2025; e
3. O Edital n.º _____.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

A **LOCATÁRIA**, por força deste contrato e do art. 117, caput, da Lei n.º 14.133/2021, obriga-se a gerir, acompanhar e fiscalizar o presente instrumento, por intermédio de servidores ou comissão, a serem designados pela Administração, doravante denominados, respectivamente, **GESTOR** e **FISCAL**.

1. A ação conjunta do **GESTOR** e do **FISCAL** é denominada **FISCALIZAÇÃO**.
2. São atribuições da **FISCALIZAÇÃO**:
 - 2.1 Abrir processo de gestão do presente contrato, fazendo constar todos os documentos referentes à fiscalização da locação e do contrato;
 - 2.2 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, bem como indicar as ocorrências verificadas, determinando o que for necessário à regularização das faltas observadas.
 - 2.3 Informar à Administração Superior, com a antecedência necessária, o término do contrato;
 - 2.4 Atestar a fatura/recibo do aluguel, para a efetivação do pagamento correspondente;
 - 2.5 Submeter previamente à aprovação do **LOCADOR** a realização de quaisquer benfeitorias ou adaptações necessárias ao conveniente uso do imóvel, respeitando a finalidade da locação;
 - 2.6 Realizar relatórios fotográficos sistemáticos para instruir os autos do processo de gestão;
 - 2.7 Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;
 - 2.8 Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento das tarefas;
 - 2.9 Rejeitar, no todo ou em parte, serviço ou fornecimento executado em desacordo com o contrato;
 - 2.10 Solicitar aos seus superiores, em tempo hábil, as decisões e providências que ultrapassem sua competência, para a adoção das medidas convenientes;
 - 2.11 Providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer.
3. A ação da **FISCALIZAÇÃO** não exonera o **LOCADOR** de suas responsabilidades contratuais nem as atenua.
4. O **LOCADOR** deverá manter preposto para representá-lo administrativamente na execução do contrato, devendo, no prazo máximo de 10 (dez) dias da

assinatura do instrumento, informar nome, telefone, endereços e outros meios de comunicação entre a **LOCATÁRIA** e o preposto responsável pela execução do contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

Constituem obrigações da **LOCATÁRIA**:

1. Fornecer ao **LOCADOR** as informações necessárias à fiel execução do objeto deste instrumento.
2. Acompanhar e fiscalizar, como lhe aprouver e no seu exclusivo interesse, na forma prevista na Lei n.º 14.133/2021, o exato cumprimento das obrigações previstas neste contrato.
3. Efetuar o pagamento do **LOCADOR**, dentro dos critérios estabelecidos neste contrato, por meio de Ordem Bancária.
4. Designar e informar ao **LOCADOR**, o **FISCAL** e o **GESTOR** do contrato e seus substitutos, mantendo tais dados atualizados.
5. Permitir o acesso, acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, verificando a conformidade da entrega dos produtos/serviços, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do contrato.
6. Anotar em registro próprio e notificar o **LOCADOR**, por escrito, a ocorrência de eventuais problemas que possam surgir no decorrer do contrato, fixando prazo para a sua correção.
7. Rejeitar, no todo ou em parte, o fornecimento executado em desacordo com o contrato.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

São obrigações do **LOCADOR** :

1. Apresentar à **LOCATÁRIA** a seguinte documentação atinente ao imóvel ofertado:
 - 1.1 Título de propriedade com o respectivo registro atualizado;
 - 1.2 Certidão dominial vintenária;
 - 1.3 Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus;
 - 1.4 Certidão Negativa de Débito de tributos municipais (ITBI, IPTU e taxas), expedida pelo Município de Manaquiri/AM;
 - 1.5 Declaração de quitação de débitos para com as concessionárias de fornecimento de energia, água e condominiais, se houver;
 - 1.6 CND/INSS averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando se tratar de imóvel novo (últimos 05 anos contados da data de publicação deste Edital);
 - 1.7 Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado;
 - 1.8 Comprovante de pagamento de Foro quando se tratar de imóvel edificado em terreno foreiro;
 - 1.9 Plantas-baixa com medidas internas e externas da construção, incluindo medida do terreno;
 - 1.10 Croqui da construção com as medidas dos ambientes do imóvel com

Relatório Fotográfico;

1.11 Foto de todos os ambientes, com orientação da câmera na horizontal.

2. Dar o integral cumprimento à proposta, a qual passa a integrar este instrumento, das condições quanto à regularidade de suas documentações e das condições do imóvel, independente de transcrição.

3. Comunicar à **LOCATÁRIA**, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a efetivação da locação do imóvel;

4. Responsabilizar-se pelo pagamento dos impostos, taxas e despesas, incluindo energia e água, que incidirem sobre o imóvel até a emissão do Termo de Recebimento;

4.1 Logo após a assinatura do contrato, o **LOCADOR** providenciará a troca das titularidades das contas de consumo (água e energia);

5. Responsabilizar-se por todos os encargos e obrigações concernentes às legislações sociais, trabalhistas, tributárias, fiscais, comerciais, securitárias e previdenciárias que resultem ou venham resultar da execução dos serviços do proprietário(s), bem como por todas as despesas decorrentes da execução de eventuais trabalhos em horários extraordinários (diurno ou noturno) e, em suma, todos os gastos e encargos com material e mão de obra necessários à completa realização dos serviços de adaptação do imóvel para a **LOCATÁRIA**.

5.1 A inadimplência do **LOCADOR** com referência aos encargos trabalhistas e fiscais, não transfere à **LOCATÁRIA** a responsabilidade por seu pagamento, uma vez que inexiste qualquer vinculação daquela parte com esta no que alude a essas obrigações.

6. Praticar todos os atos necessários para realizar as adaptações solicitadas pela **LOCATÁRIA**;

7. Responsabilizar-se pelo sigilo e confidencialidade, por si e seus empregados alocados aos serviços, dos documentos e/ou informações que lhe chegarem ao conhecimento por força deste contrato, não podendo divulgá-los, sob qualquer pretexto;

8. Providenciar, quando da entrega do imóvel, a disponibilização de todos os conjuntos de projetos atualizados, devidamente aprovados pelos órgãos competentes (quando houver);

9. Comprometer-se a desenvolver todas as obrigações previstas neste instrumento, de acordo com as cláusulas contratuais e disposições legais e regulamentares cabíveis, observando estreitamente as especificações indicadas;

10. Responder integralmente por perdas e danos que causar à **LOCATÁRIA** ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, independentemente de outras cominações legais a que estiver sujeita;

11. Aceitar todas as decisões, métodos de inspeção, verificação e controle, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos e explicações que a **LOCATÁRIA** julgar necessário;

12. Em consonância com o Projeto Básico nº 30.2025.DEAC.1738083.2025.020865, durante a vigência deste contrato, o **LOCADOR** deverá executar, a título exemplificativo, os seguintes préstimos gerenciais e de manutenção imobiliária:

12.1 Pintura geral anual/remoção de umidades/infiltrações superveniente;

12.2 Reparos em calçadas e pisos;

12.3 Instalação nova/reparos nas instalações elétricas - tomadas, trocas de

luminárias;

12.4 Reparos e manutenção em instalações hidros sanitárias (sistema de água-fria e esgotamento sanitário - manutenção de fossa/sumidouro se houver, troca de torneiras, reparos em caixas de descarga de bacias sanitárias, entre outros);

12.5 Reparos em esquadrias - janelas e portas, inclusive, fechaduras, acessórios e vidros;

12.6 Manutenção de aparelhos condicionadores de ar;

12.7 Reparos na cobertura - estrutura e telhado (quando necessário);

12.8 Reparos de forro; e

12.9 Outros reparos necessários a permitir um ambiente de trabalho salubre e seguro, entendidos como benfeitorias necessárias e úteis.

13. Na assinatura do contrato, o **LOCADOR** deverá garantir que o imóvel esteja em condições de uso/ocupação imediata de operação da Promotoria de Justiça de Manaquiri/AM;

14. A **LOCATÁRIA** não aceitará, sob pretexto algum, a transferência de responsabilidade do **LOCADOR** para outras entidades, sejam técnicos, subempreiteiros ou quaisquer outros;

15. A presente contratação deverá atender, no que couber, aos dispositivos das Leis nº 14.133/21, nº 8.078/90 e nº 10.406/02, bem como às demais legislações pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, 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 art. 35 da Lei nº 8.245/1991, e o art. 578 do Código Civil.

1. A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

2. A **LOCATÁRIA** fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias **removíveis** que tiver por necessárias aos seus serviços, sem direito ao reembolso respectivo. Caso a **LOCATÁRIA** realize benfeitorias no imóvel e, finda a locação, poderá retirá-las.

3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, desde que não sejam de propriedade do **LOCADOR**, constantes do laudo de vistoria.

4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme descrição prevista no Termo de Recebimento Definitivo, elaborado quando da vistoria para entrega de chaves, salvo os desgastes e deteriorações no imóvel decorrentes do uso normal.

5. Caso haja concordância do **LOCADOR** as alterações ou benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** poderão permanecer no imóvel finda a locação.

6. Fica vedado a qualquer das partes, nos termos do art. 25, V, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, realizar benfeitorias voluptuárias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VISTORIA E DAS CONDIÇÕES DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL:

O **LOCADOR** deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da data de assinatura do contrato, disponibilizar o imóvel para que sejam realizadas as adaptações necessárias.

1. O **LOCADOR** deverá providenciar juntos às concessionárias de água e energia elétrica a transferência da titularidade das faturas, e apresentar os protocolos das solicitações.
2. Caso o **LOCADOR** ou o **LOCATÁRIA** entenda pelo não recebimento, em razão de haver alguma pendência ou ajuste a ser sanado, deverá comunicar oficialmente sobre a situação e aguardar nova comunicação oficial para recebimento.
3. Os efeitos financeiros da locação só terão início na data de emissão do Termo de Recebimento.
4. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água/esgoto e energia elétrica), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à **LOCATÁRIA**, serão suportados proporcionalmente, em regime de rateio, a contar da data de emissão do Termo de Recebimento.
5. O pagamento dos encargos locatícios previstos no item anterior dar-se-á, preferencialmente, em sua primeira parcela, pagando **LOCADOR** e **LOCATÁRIA** suas respectivas partes. Caso a **LOCATÁRIA** pague tais encargos na integralidade, a parte de responsabilidade do **LOCADOR** será abatida do valor do aluguel. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto, preferencialmente no pagamento do último mês de aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO VALOR:

O valor do presente contrato é de **R\$** _____ a ser executado em **60 (sessenta)** parcelas mensais de _____, conforme _____ e o quadro abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QTD	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR ANUAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
1	Locação de Imóvel para Instalação de Promotorias de Justiça no Município de _____.	Mês	60	R\$	R\$	R\$
VALOR ANUAL DA CONTRATAÇÃO						R\$
VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO						R\$

1. O valor locação será objeto da proposta do proprietário e estará sujeito ao laudo de avaliação comparativo com o mercado, consoante legislação vigente.
2. A quantia em comento deve trazer consignado ao valor da locação o da manutenção anual a que se refere o item 12 da Cláusula Nona, que será parte integrante deste contrato.
3. No preço contratado já estão incluídos todos os custos e despesas, tais como: custos diretos e indiretos, tributos incidentes, despesas administrativas, materiais,

serviços, encargos sociais, trabalhistas, seguros, frete, embalagens, lucro, serviços de manutenção do imóvel e equipamentos, IPTU e outros necessários ao cumprimento integral do objeto deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO:

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, a partir da assinatura do contrato, no mês subsequente ao do vencimento, desde que o recibo locatício, documentos de cobrança correspondente e certidões tenham sido emitidos e apresentados pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**.

1. O desembolso referente à locação dar-se-á somente após a realização de todos os ajustes necessários à ocupação do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor designado **FISCAL** ou substituto legal, do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**.

3. O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR** e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

4. Nos termos do art. 139, caput, e do art. 140, ambos do Ato n.º 008/2024/PGJ, os prazos para a **LOCATÁRIA** liquidar e pagar são de:

4.1 até 10 (dez) dias úteis para a liquidação da despesa, a contar do recebimento da nota fiscal ou do instrumento de cobrança equivalente pela **LOCATÁRIA**;

4.2 até 10 (dez) dias úteis para o pagamento, contados da liquidação da despesa.

5. O requerimento de pagamento deverá ser encaminhado ao endereço eletrônico protocolo@mpam.mp.br, acompanhado da seguinte documentação:

5.1 Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa, ou outra equivalente, na forma da lei.

5.2 Certidão Negativa de Débitos à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

5.3 Certidão Negativa de Débitos trabalhistas.

5.4 Requerimento solicitando o pagamento, constando o número da Nota de Empenho e deste contrato.

5.5 Recibo em duas vias.

6. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

7. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, onde:

EM = Encargos moratórios

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento

VP = Valor da parcela em atraso

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = i \div 365 = (6 \div 100) \div 365 = 0,00016438$

Onde i = taxa percentual anual no valor de 6%.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas oriundas deste contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Unidade Orçamentária: 03101 - Procuradoria Geral de Justiça; **Programa de Trabalho:** 03.122.0001.2001.0001 - Administração da Unidade; **Fonte:** 0100 - Recursos Ordinários; **Natureza da Despesa:** 33903615 - Locação de Imóveis, tendo sido emitida, pela **LOCATÁRIA**, em _____, a Nota de Empenho n.º _____, no valor global de **R\$** _____.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO REAJUSTAMENTO:

Consoante o art. 92, §4º, I, da Lei n.º 14.133/2021, será admitido o reajuste anual do preço da locação com prazo de vigência igual ou superior a (12) doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do orçamento estimado pela **LOCATÁRIA**, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

1. A data do orçamento estimado a que se refere o caput desta cláusula corresponderá à da assinatura do Quadro-Resumo de Compras, ocorrida em _____.

2. O reajuste poderá ser formalizado por apostilamento, nos termos do art. 136, I, da Lei nº 14.133/2021.

2.1 Se o reajuste coincidir com a prorrogação contratual, deverá ser formalizado mediante termo aditivo.

3. A **LOCATÁRIA** deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

4. O reajuste será calculado de acordo com o último índice conhecido, antes da formalização do aditivo ou da apostila, considerando-se um período de 12 (doze) meses.

5. O prazo para a **FISCALIZAÇÃO** responder ao pedido de reajuste será de 1 (um) mês, contado do recebimento do pedido.

6. Caso o **LOCADOR** não requeira tempestivamente o reajustamento/repactuação e prorrogue o contrato sem pleiteá-lo, ocorrerá a preclusão do direito.

7. A **LOCATÁRIA** poderá restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do ajuste em seu favor, visando à adequação dos preços contratuais, quando se verificar que houve redução dos preços dos serviços no mercado, observando-se o disposto

no art. 124 da Lei n.º 14.133/2021.

8. A **FISCALIZAÇÃO** poderá solicitar ao **LOCADOR**, durante a vigência deste contrato, a revisão dos preços e dos percentuais de desconto contratados quando o contrato mostrar-se desvantajoso para a Administração.

9. Nos termos do art. 124, II, "d", da Lei n.º 14.133/2021, ainda que não decorrido o interregno mínimo de 1 (um) ano, o **LOCADOR** poderá pleitear à **FISCALIZAÇÃO** o reequilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA ALTERAÇÃO:

Competem a ambas as partes, de comum acordo, salvo nas situações tratadas neste instrumento, na Lei n.º 14.133/2021 e em outras disposições legais pertinentes, realizar, por escrito, mediante termo aditivo, as alterações contratuais que julgarem convenientes.

1. O **LOCADOR** fica obrigado a aceitar as alterações unilaterais, conforme disposto no arts. 104 e 124, I, da Lei n.º 14.133/2021.
2. Esta cláusula obedecerá às prescrições contidas nos arts. 124 a 136 da Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

Nos termos do art. 155 da Lei n.º 14.133/2021, pela inexecução total ou parcial do compromisso assumido, a **LOCATÁRIA** poderá aplicar ao **LOCADOR** as seguintes sanções:

- a) Advertência, por escrito, que será aplicada exclusivamente à conduta descrita no art. 155, I, da Lei n.º 14.133/2021, notadamente quando o **LOCADOR** deixar de atender determinações necessárias à regularização de faltas ou defeitos concernentes a este instrumento;
 - b) Multas, que serão aplicadas por qualquer das infrações descritas no art. 155 da norma em epígrafe, nos percentuais estabelecidos na Cláusula Décima Oitava deste contrato;
 - c) Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do **ESTADO DO AMAZONAS**, em decorrência das infrações previstas no art. 155, II, III, IV, V, VI e VII, da Lei n.º 14.133/2021, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, havendo possibilidade de reabilitação do **LOCADOR** após o decurso de 1 (um) ano;
 - d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com toda a Administração Pública brasileira, em virtude das condutas descritas no art. 155, VIII, IX, X, XI e XII, da Lei n.º 14.133/2021, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o **LOCADOR** ressarcir a **LOCATÁRIA** pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de 3 (três) anos;
1. As sanções serão aplicadas pela **LOCATÁRIA** em processo regular que assegure ao **LOCADOR** as garantias do contraditório e da ampla defesa, com os recursos a eles inerentes.
 2. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Sistema de Cadastro

Único de Fornecedores - SICAF.

3. A aplicação das penalidades previstas nesta cláusula não exclui nem atenua a obrigação de o **LOCADOR** reparar integralmente os danos causados à **LOCATÁRIA**.

4. A aplicação de quaisquer penalidades previstas neste instrumento será precedida de regular processo administrativo, em que serão garantidos o contraditório e a ampla defesa.

5. A **LOCATÁRIA**, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

6. Resta afastada a aplicação de qualquer sanção administrativa em caso de eventual atraso, bem como inexecução parcial ou total decorrentes das situações originadas de caso fortuito, força maior, fato ou ato de terceiro, devido à imprevisibilidade e inevitabilidade que as revestem, impossibilitando a regular execução do objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DAS MULTAS:

As multas a que se refere a alínea "b" da Cláusula Décima Sétima subdividem-se em moratórias e compensatórias.

1. Nos termos do art. 162, caput, da Lei n.º 14.133/2021, as multas moratórias serão impostas ao **LOCADOR** quando ele retardar a execução ou a entrega do objeto contratual, sem motivo justificado, consoante os percentuais abaixo:

1.1 **0,5% (cinco décimos por cento)** do valor total do contrato, por dia de atraso na entrega do imóvel;

1.2 No caso de atraso no recolhimento da multa aplicada, incidirá nova multa sobre o valor devido, equivalente a **0,1% (um décimo por cento)**, calculado sobre o total dos dias em atraso;

1.3 Os valores cobrados, a título de multa moratória, ficam limitados a 30% (vinte por cento) do valor global desta avença.

2. Na forma do art. 156, II, da Lei n.º 14.133/2021, as multas compensatórias têm caráter indenizatório e serão aplicadas nos casos de inexecução parcial ou total do presente ajuste por parte do **LOCADOR**, devido a qualquer uma das condutas descritas no art. 155 da referida norma, na quantia de até **10% (dez por cento)** do valor total do contrato.

3. As multas de que trata esta cláusula serão entendidas como independentes e cumulativas entre si.

4. As multas devidas e/ou prejuízos causados à **LOCATÁRIA** serão deduzidos dos valores a serem pagos ou, quando for o caso, serão cobrados judicialmente.

5. Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pelo **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme art. 419 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO:

O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

1. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a **LOCATÁRIA**, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua

continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

1.1 A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pela **LOCATÁRIA** nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

1.2 Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este parágrafo ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

2. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133/21, bem como consensualmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

2.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

2.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

2.3 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica **LOCADOR**, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

3. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de:

3.1 Indenizações e multas.

3.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

3.3 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos.

4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei nº 14.133/2021).

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS:

As Partes obrigam-se a realizar o tratamento de dados pessoais em obediência às disposições legais vigentes, nos moldes da Lei 13.709/2018 (LGPD), visando dar efetiva proteção aos dados coletados de pessoas naturais que possam identificá-las ou torná-las identificáveis.

1. O consentimento para o tratamento de dados pessoais, citado nesta cláusula, dar-se-á por meio da assinatura deste contrato.

2. O tratamento de dados pessoais ocorrerá, exclusivamente, para os fins necessários ao cumprimento do objeto deste contrato, sem a possibilidade de tratamento futuro incompatível com a finalidade.

3. O **LOCADOR** autoriza expressamente que suas informações e dados pessoais sejam compartilhados pela **LOCATÁRIA** com autoridades públicas, administrativas e judiciais, que, no exercício de sua competência, exijam informações, mesmo que não haja ordem ou citação executiva ou judicial para esse efeito, para os seguintes fins:

3.1 Colaborar na investigação e denunciar fraudes, pirataria, violação de direitos de propriedade intelectual ou qualquer outro ato ilícito, bem como qualquer atividade ou circunstância que possa gerar responsabilidade legal para a **LOCATÁRIA**;

3.2 Resguardar interesse público, a aplicação ou administração da justiça, o reconhecimento, exercício ou defesa de um direito em um processo judicial

ou administrativo e/ou a resolução de disputas; e

3.3 Cumprir com qualquer lei, regulamento ou disposição legal aplicável, ou algum mandato de autoridade competente devidamente fundamentado e motivado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO:

O presente contrato será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, e sob a forma de extrato, no Diário Oficial Eletrônico do Ministério Público do Estado do Amazonas, após a sua assinatura, correndo as despesas por conta da **LOCATÁRIA**, nos termos do art. 88, XV, §2º, do Ato n.º 008/2024/PGJ.

1. Este contrato em sua íntegra também será publicado no sítio oficial do Ministério Público do Estado do Amazonas, por meio do portal da transparência, conforme o art. 5º, II, da Resolução n.º 86/2012, do Conselho Nacional do Ministério Público - CNMP.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DAS NORMAS APLICÁVEIS:

O presente contrato deverá respeitar as seguintes leis e/ou decretos e resoluções:

1. Lei n.º 14.133/21 – Licitações e Contratos;
2. Lei n.º 8.245/91 – Locação de Imóveis Urbanos;
3. Lei n.º 10.406/02 – Código Civil Brasileiro;
4. Lei n.º 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor;
5. Lei n.º 13.709/18 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD);
6. Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022;
7. Ato nº 008/2024/PGJ; e
8. Demais legislações supervenientes, de forma suplementar, à luz da legislação específica vigente.
9. O **LOCADOR** declara conhecer todas essas normas e concorda em sujeitar-se às estipulações, sistemas de penalidades e demais regras delas constantes, mesmo que não expressamente transcritas no presente instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA RESERVA DE CARGOS:

Nos termos do art. 92, XVII, da Lei n.º 14.133/2021, a **CONTRATADA** cumprirá, durante toda a vigência do contrato, as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

O **LOCADOR**, em cumprimento à Resolução n.º 37/2009 do Conselho Nacional do Ministério Público, declara que não possui cônjuge, companheira ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de membros ou de servidores ocupantes de cargo de direção, chefia ou assessoramento no âmbito do Ministério Público do Estado do Amazonas.

1. Os casos omissos neste contrato serão resolvidos pela Administração Superior da **LOCATÁRIA**, baseados na legislação vigente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DO FORO CONTRATUAL:

As questões decorrentes da execução deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na justiça estadual, no foro de Manaus/AM, com expressa renúncia do **LOCADOR** a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, foi o presente termo de contrato, depois de lido e anuído, assinado digitalmente pelas partes e por duas testemunhas.

Manaus, data da última assinatura eletrônica.

(assinado eletronicamente)

ANDRÉ VIRGÍLIO BELOTA SEFFAIR

Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos
Ministério Público do Estado do Amazonas

(assinado eletronicamente)

Proprietário do Imóvel



Documento assinado eletronicamente por **Adenilson Roberto de Oliveira Filho, Chefe da Divisão de Contratos e Convênios - DCCON**, em 17/10/2025, às 09:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link http://sei.mpam.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1985285** e o código CRC **6573D7EB**.