

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

HISTÓRICO DE REVISÕES

DATA	VERSÃO	DESCRIÇÃO	AUTOR
13/07/2026	1.0	Finalização da versão da primeira documento.	Francisco Eduardo Lopes Viana
07/08/2026	2.0	Segunda versão do documento	Francisco Eduardo Lopes Viana
24/09/2026	3.0	Terceira versão do documento	Francisco Eduardo Lopes Viana

Setor Requisitante: Coordenadoria de Perícias e Pareceres Técnicos

FUNDAMENTO LEGAL

A contratação de do objeto presente neste Termo de Referência encontra amparo legal na Lei Federal 14.133/2021, Instrução Normativa SEGES/ME nº 65 de 07 de julho de 2021 que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratações de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional e Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

1 - OBJETO

1.1 - O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Teófilo Brito, 185, bairro Centro, Piracuruca/PI, conforme Relatório Técnico 1411609, para abrigar as instalações das Promotorias de Justiça na comarca de Piracuruca/PI.

1.2 - A pretendida contratação visa atender às demandas, configurando-se como serviço essencial ao interesse público e que se respalda nos ensinamentos jurídicos e jurisprudência;

1.3 - O serviço é enquadrado como continuado, tendo em vista o ATO PGJ/PI Nº 1.415/2024, em seu Art. 4º, inciso "L", que prevê a "locação de imóveis". A continuidade dos serviços é necessária para garantir a qualidade e a consistência das atividades promovidas pelo Ministério Público, conforme as condições e exigências estabelecidas neste documento.

ORDEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	CATMAT/CATSER	QUANTIDADE	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR ANUAL ESTIMADO	VALOR GLOBAL ESTIMADO (60 MESES)
-------	------------------------	---------------	------------	-----------------------------	----------------------------	--

01	Instalação da sede do Ministério Público para abrigar as Promotorias de Justiça no município de Piracuruca/PI	4316	01	R\$ 2.500,00/mensal	R\$ 30.000,00	R\$ 150.000,00
----	---	------	----	---------------------	---------------	----------------

2 - JUSTIFICATIVA

2.1 - Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos principiológicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotados conforme a Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados;

2.2 - Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Estado precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas. Dentre as vertentes oriundas da aplicação deste princípio, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos, mas para que a Administração Pública e precisamente o estado e seus municípios, demonstre produtividade, é preciso que haja aparato, suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física, não basta, portanto a divisão organizacional, é fundamental, implementar esta organização;

2.3 - Esta obrigatoriedade, com certeza, busca a propiciar uma solução sem a qual não se conseguiria arregimentar o melhor contratante para a Administração Pública, que hoje, no rol de seus princípios, inclui o da eficiência, mormente em período em que se exige maior conhecimento técnico para o exercício do mister e segurança dos atos administrativos;

2.4 - Considerando que não subsiste, na comarca de Piracuruca/PI, imóvel próprio que abrigue as Promotorias de Justiça naquela municipalidade, bem como que há a necessidade de atuação do Ministério Público do Estado do Piauí em referida localidade, por sua atuação essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, consoante estabelece o art. 127, caput, da Constituição Federal (CF/88), é que se faz necessária a pretendida contratação;

2.5 - A aquisição pretendida está alinhada ao planejamento estratégico e orçamentário da instituição vigente, com previsão. Além disso, está previsto no Plano de Contratação anual da instituição, no item 544E- Contratação de locação de imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Piracuruca.

2.6 - Com o escopo de justificar a razoabilidade e a vantajosidade dos preços contratados, fora realizado Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano dos possíveis imóveis que pudessem atender às necessidades e prospecção de preço de mercado de referidos imóveis (1420095).

2.6.1 - Foram reiteradas as consultas aos órgãos públicos competentes, inclusive ampliada a pesquisa aos demais entes indicados durante a instrução processual, permanecendo, até a presente data, sem resposta quanto à existência de imóvel público vago e disponível. Não obstante, encontram-se juntados aos autos os comprovantes das diligências realizadas, evidenciando que a Administração adotou todas as providências ao seu alcance para verificar a disponibilidade de imóvel público compatível com o objeto da contratação. 1411091/1456015

2.7 - O prédio que pretende-se alugar, está em uma localização estratégica, oferecendo ruas acessíveis próximas a linhas de transporte público, o que poderá facilitar a aceitação dos servidores que serão realocados, à equipe de manutenção predial e ao atendimento do público em geral. Deve-se ainda ressaltar que são duas Promotorias de Justiça, logo, o imóvel deve dispor de cômodos que possibilitem o seguintes usos: 01 (uma) recepção; 02 (dois) gabinetes com banheiro, preferencialmente; 02 (duas) salas para assessoria com capacidade para 04 (quatro) pessoas, cada; 01 (uma) sala de audiências/reuniões; 01 (uma) copa; 01 (um) depósito; 02 (dois) banheiros, um para servidores e outro para o público, sendo esses acessíveis ou com possibilidade de adaptação; por fim, deve ainda contar, preferencialmente, com espaço privativo para guarda de veículos.

No tocante aos custos de adaptação, constatou-se o valor de orçado (1425162) de R\$ 29.432,89 (vinte e

nove mil, quatrocentos e trinta e dois reais e oitenta e nove centavos), o que não fora acatado pela proprietária, para fins de amortização (1429486), embora sejam custos possíveis e de valores a serem arcados pela Administração Pública, sem a necessidade de contratação, com material e serviços próprios da entidade, inclusive com a utilização da Ata de Manutenção Predial, vigente no âmbito do MPPI, com orçamento já previsto, bem como o valor de aluguel acordado com a proprietária fora no montante de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), valor este condizente com os preços de mercado auferidos pelo profissional competente para emissão dos laudos de avaliação (1420095).

2.8 - Cumpre destacar que nos termos da IN SEGES/ME nº 103 de 30 de dezembro de 2022, para a prospecção de mercado necessária a realização de chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para a locação, que atendam às necessidades aqui definidas.

Ocorre que, após levantamento de mercado, por profissional habilitado, e em consonância com o Relatório Técnico elaborado por profissional competente no âmbito do MPPI (1411609), constatou-se a existência de imóvel, que de forma inequívoca, contém a singularidade necessárias à locação pretendida, dispensando-se, pois, o chamamento público, nos termos do art. 20, II do citado normativo.

O Laudo de Avaliação 1420095 contém a discriminação pormenorizada do levantamento de mercado, nos termos da NBR 14.653 e demais normas legais cabíveis.

3 - FUNDAMENTO JURÍDICO

Regime de Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação :

3.1 - A alternativa para o atendimento da solução, por meio da locação de imóvel para abrigar as instalações das Promotorias de Justiça naquela comarca, foi considerada pela Assessoria de Arquitetura fundamentada no art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal 14.133/2021, na forma que segue:

Art. 74. 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.

(...)

§5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

3.2 - O imóvel definido constitui-se no local com área adequada para o funcionamento das Promotorias de Piracuruca/PI, correspondendo aos reclamos e interesse da Administração.

3.3 - Como o objeto da contratação refere-se a locação de imóvel para instalação de unidades, uma vez que com a referente locação servirá para solucionar tal demanda, o contrato será regido pela Lei 14.133/2021, IN SEGES/ME 103/2022 e no direito privado, conforme a Lei nº 8.245/91, que permite maior prazo de vigência de acordo com o seu art. 3º, in verbis:

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênias conjugal, se igual ou superior a dez anos.

3.4. A presente contratação fundamenta-se na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição demonstrada nos autos, decorrente das características de instalação e de localização do imóvel selecionado, as quais evidenciam sua singularidade e sua aptidão para atender às necessidades da Administração, nos termos das especificidades aduzidas em relatório técnico realizado pela Assessoria de Arquitetura (1411609), conforme a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro 2022.

4 - ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

4.1. Locação de 01 (um) imóvel para abrigar as instalações das Promotorias de Justiça da comarca de Piracuruca/PI.

4.2 - O imóvel objeto da pretensa contratação possui: hall de entrada, garagem coberta no recuo lateral, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 03 suítes com banheiros, 01 quarto, um banheiro social, cozinha, depósito e área de lavanderia ao fundo.

4.3 - A Assessoria de Arquitetura, manifestou por meio do relatório técnico (1411609) que o imóvel laudado

atende satisfatoriamente as demandas para a sede das Promotorias de Justiça na municipalidade, localizado na Rua Teófilo Brito, 185, bairro Centro, no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

5.1 Imóvel em perfeitas condições de uso, apresentando condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias e de segurança compatíveis com a utilização pretendida, conforme atestado em vistoria técnica realizada pela Administração;

5.2 Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

5.3 O imóvel deverá ser entregue à Administração livre e desocupado, apto à imediata imissão na posse e ao início das adaptações eventualmente necessárias;

5.4 Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;

5.5 Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

5.6 Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

5.7 Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

5.8 Deverá o sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

5.9 Dispor de espaço para veículos oficiais;

5.10 No mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V);

5.11 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual;

5.12 Não haverá exigência da garantia da contratação nos termos dos [artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021](#).

5.12.1. Não será exigida garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel, bem como a reduzida complexidade da execução contratual. A contratação possui riscos reduzidos de inadimplemento das obrigações pelo locador, cuja principal obrigação consiste na disponibilização e manutenção do imóvel nas condições pactuadas, existindo, ainda, mecanismos contratuais e legais suficientes para resguardar os interesses da Administração em caso de eventual descumprimento das obrigações assumidas. Além disso, a exigência de garantia poderia representar ônus desnecessário ao contratado, sem acréscimo proporcional à segurança da execução contratual.

6. LOCAIS DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1 - A entrega deverá ser feita na sede da Promotoria de Justiça de Piracuruca/PI, na Rua Teófilo Brito, 185, Centro, Piracuruca/PI.

7 - VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

7.1 - A presente contratação perfaz o valor mensal estimado de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), correspondente ao valor anual estimado de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e ao valor global estimado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), considerando a vigência contratual de 60 (sessenta) meses.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	UNIDADE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL ESTIMADO	VALOR GLOBAL ESTIMADO (60 MESES)
------	-------------------------	----------------	------------	--------------	----------------------	----------------------------------

01	Locação de Imóvel situado na Rua Teófilo Brito, Mês 60		RS	R\$	R\$
	185, Centro, Piracuruca/PI.		2.500.00	30.000,00	150.000,00

8 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 - A despesa decorrente da execução do objeto correrá à conta do orçamento do Ministério Público do Estado do Piauí, na dotação abaixo discriminada:

Unidade orçamentária: 25101

Função: 03

Programa: 111

Projeto/atividade: 2000

Fonte de recursos: 500

Natureza da despesa: 3.3.90.36

8.2 - A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

9 - MODELO DE GESTÃO CONTRATUAL

9.1 - O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

9.2 - Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila;

9.3 - As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

9.4 - O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato;

9.5 - Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Preposto

9.6. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

9.7. A Contratada não está obrigada a manter preposto da empresa no local da execução do objeto durante o período de vigência contratual.

9.8. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

Fiscalização

9.9 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput);

9.9.1 - As atribuições do Fiscal Técnico, Administrativo e Gestor do Contrato, serão exercidas, no âmbito deste MP/PI, pelo fiscal do contrato, de acordo com o Ato PGJ/PI nº 462/2013;

Fiscalização Técnica

9.10- O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a

Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

9.11 - O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

9.12 - Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

9.13 - O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

9.14 - No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

9.15 - O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII);

Fiscalização Administrativa

9.16 - O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022);

9.17 - Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV);

Gestor do Contrato

9.18 - O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV);

9.19 - O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II);

9.20 - O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III);

9.21 - O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII);

9.22 - O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X);

9.23 - O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI);

9.24 - O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato;

10 - PERÍODO VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO

10.1 - O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses contados da assinatura do

instrumento, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

10.1.1 - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

10.1.2 - Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

10.1.3 - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

10.1.4 - O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

10.2 - Para a manutenção do prazo de vigência a contratada deve atender todos os requisitos abaixo:

10.2.1 - Os serviços foram prestados regularmente;

10.2.2 - O LOCADOR não tenha sofrido qualquer punição de natureza pecuniária, exceto a decorrente do não cumprimento do prazo de entrega da garantia contratual;

10.2.3 - A Administração ainda tenha interesse na realização do serviço;

10.2.4 - O valor do contrato permaneça economicamente vantajoso para a Administração;

10.2.5 - O valor do contrato será considerado vantajoso para a Administração quando for igual ou inferior ao estimado pela Administração para a realização de nova contratação;

10.2.6 - O LOCADOR mantenha todas as condições de habilitação;

10.2.7 - Haja disponibilidade orçamentária e financeira para a referida despesa.

10.3 - Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

11 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

11.1.2. 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 do LOCATÁRIO;

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

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

11.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

11.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

11.1.9. Pagar as taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não tenha sido expressamente atribuído ao LOCATÁRIO neste Termo de Referência e no contrato, ressalvados o IPTU e o seguro predial, cuja responsabilidade será do LOCATÁRIO, nos termos da Decisão PGJ nº 1503614;

11.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos.

11.1.11 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

11.1.12. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no

prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

11.1.14. Os LOCADORES respondem solidariamente por qualquer nulidade, anulabilidade ou ineficácia do contrato decorrente de vício na representação de qualquer dos coerdeiros/coproprietários ou de irregularidade na titularidade do imóvel, obrigando-se a ressarcir integralmente o LOCATÁRIO pelos prejuízos e despesas daí decorrentes, inclusive os relativos a eventual contratação emergencial em substituição, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

11.1.15. Os LOCADORES obrigam-se a manter válida e vigente, durante todo o prazo de vigência do contrato e de eventuais prorrogações, a procuração ou representação legal indicada no instrumento contratual, comprometendo-se a comunicar formalmente ao LOCATÁRIO, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, qualquer revogação, substituição do procurador ou alteração na representação, sob pena de os atos praticados pelo procurador então constituído continuarem a produzir efeitos perante o LOCATÁRIO até o recebimento da respectiva comunicação.

11.1.16. Na hipótese de partilha do imóvel locado no curso da vigência contratual, o contrato permanecerá válido e produzirá seus regulares efeitos, sub-rogando-se o(s) herdeiro(s) que vier(em) a receber a propriedade do imóvel, integral ou parcialmente, nos direitos e obrigações do LOCADOR, devendo tal fato ser comunicado ao LOCATÁRIO no prazo de 30 (trinta) dias contados da homologação da partilha ou do registro do formal de partilha/escritura pública correspondente, mediante apresentação da respectiva documentação.

12 - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

12.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

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

12.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência

de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

12.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

c. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*

e. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

12.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

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

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

12.1.14. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

12.1.15. Efetuar o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre o imóvel durante a vigência da locação, nos termos da Decisão PGJ nº 1503614, observados os respectivos documentos de cobrança e os procedimentos administrativos para liquidação e pagamento.

12.1.16. Arcar com o pagamento do seguro predial do imóvel durante a vigência da locação, nos termos da Decisão PGJ nº 1503614, observadas as condições da respectiva apólice e os procedimentos administrativos pertinentes.

12.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Referência.

13 - DAS ALTERAÇÕES NO IMÓVEL LOCADO

13.1. Poderá o LOCATÁRIO proceder no imóvel as alterações que considerar necessárias e úteis a fim de atenderem às necessidades e conveniências das atividades a que se destina o bem, devendo comunicar previamente ao LOCADOR.

13.2. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

13.2.1. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

13.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão ressarcidas e permitem o exercício do direito de retenção.

13.3.1. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

14. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

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

14.2. As benfeitorias ou instalações que, por sua natureza, possam ser retiradas sem comprometimento da estrutura ou substância do imóvel poderão ser removidas pelo LOCATÁRIO ao término da locação, promovendo-se, quando necessário, os reparos decorrentes da retirada. As benfeitorias que não possam

ser removidas sem dano ao imóvel permanecerão incorporadas, observadas as condições de indenização eventualmente previstas neste Termo de Referência e no contrato.

15 - DO VALOR DO ALUGUEL

15.1. O valor mensal do aluguel é de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, correspondente ao valor anual de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** e ao valor global de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)** para o período de 60 (sessenta) meses, sem prejuízo dos reajustes previstos neste Termo de Referência.

15.2. As despesas ordinárias de condomínio, quando existentes e exigíveis, bem como os encargos locatícios expressamente atribuídos ao LOCATÁRIO, incluindo consumo de água, esgoto e energia elétrica, além do IPTU e do seguro predial, serão suportados pelo LOCATÁRIO a partir da efetiva disponibilização do imóvel, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato.

15.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, 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.

16 – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Do recebimento

16.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 10(dez) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. ([Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021](#) e [Arts. 22, X e 23, X do Decreto nº 11.246, de 2022](#)).

16.2. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

16.3. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. ([Art. 22, X, Decreto nº 11.246, de 2022](#)).

16.4. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo. ([Art. 23, X, Decreto nº 11.246, de 2022](#)).

16.5. O fiscal setorial do contrato, quando houver, realizará o recebimento provisório sob o ponto de vista técnico e administrativo.

16.6. **Caso sejam constatadas, durante o recebimento provisório, inconsistências, falhas, irregularidades ou inexecução parcial do objeto que possam resultar no redimensionamento dos valores a serem pagos à Contratada, tais ocorrências deverão ser registradas em relatório circunstanciado pela fiscalização, a ser encaminhado ao gestor do contrato para as providências cabíveis.**

16.6.1. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último;

16.6.2. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

16.6.3. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. ([Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021](#))

16.6.4. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

16.6.5. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

16.7. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro,

a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

16.8. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 10 dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

16.8.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento ([art. 21, VIII, Decreto nº 11.246, de 2022](#)).

16.8.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

16.8.3. Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

16.8.4. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

16.8.5. Enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

16.9. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do [art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021](#), comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

16.10. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

16.11. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Da Liquidação

16.12. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

16.12.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

16.13. 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 o LOCATÁRIO.

16.14. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

16.15. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas ([Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018](#)).

16.16. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

16.17. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá

comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

16.18. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

16.19. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

16.20. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).

16.21. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.

16.21. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

16.22. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

16.23. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

16.23.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

Do reajuste

16.24. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em 03/07/2026.

16.25. Decorrido o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data-base estabelecida no subitem anterior, o reajuste do valor do aluguel dependerá de **requerimento expresso do LOCADOR**, a ser formulado antes da celebração de eventual termo aditivo de prorrogação contratual, quando for o caso, mediante aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

16.25.1. A ausência de requerimento tempestivo do reajuste importará em sua preclusão lógica, quando houver celebração de termo aditivo de prorrogação contratual sem ressalva expressa quanto ao reajuste, sem prejuízo da possibilidade de concessão do reajuste quando solicitado antes da formalização da prorrogação.

16.25.2. O requerimento de reajuste deverá ser instruído com a memória de cálculo correspondente, observada a data-base contratual e o índice aplicável.

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

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

16.28. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

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

16.30. 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.

16.31. O reajuste será realizado por apostilamento.

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

17. OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

17.1 - As partes deverão cumprir a [Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 \(LGPD\)](#), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa;

17.2 - Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do [art. 6º da LGPD](#);

17.3 - É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei;

17.4 - A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado;

17.5 - Terminado o tratamento dos dados nos termos do [art. 15 da LGPD](#), é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do [art. 16 da LGPD](#), incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações;

17.6 - É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD;

17.7 - O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância;

17.8 - O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados;

17.9 - O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado;

17.10 - Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados ([LGPD, art. 37](#)), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos;

17.10.1 - Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD;

17.11 - O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD;

17.12 - Os contratos e convênios de que trata o [§ 1º do art. 26 da LGPD](#) deverão ser comunicados à autoridade nacional.

18. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

18.1 - O contratado será selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, dispensado o chamamento público nos termos **do relatório técnico 1453020**.

Parágrafo único. Cumpre destacar que nos termos da IN SEGES/ME nº 103 de 30 de dezembro de 2022, para a prospecção de mercado necessária a realização de chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para a locação, que atendam às necessidades aqui definidas.

Ocorre que, após levantamento de mercado, por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis no Piauí, em parceria existente com o Ministério Público do Piauí que tem por objeto a emissão de laudos de avaliação mercadológica para fins de locação de imóveis, e em consonância com o **relatório técnico 1453020**, elaborado por profissional competente no âmbito do MPPI, constatou-se a existência de imóvel, que de forma inequívoca, contém a singularidade necessárias à locação pretendida, dispensando-se, pois, o chamamento público, nos termos do art. 20, II do citado normativo.

Os laudos contêm a discriminação pormenorizada do levantamento de mercado, nos termos da NBR 14.653 e demais normas legais cabíveis.

Regime de execução

18.1.1 - O regime de execução do contrato será o da prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional, nos termos do art. 8º, I, da IN SEGES/ME 103/2022.

Habilitação jurídica

18.1.2. Para fins de habilitação jurídica, deverão ser apresentados, conforme a natureza jurídica do locador:

I – Quando se tratar de pessoa física:

- a) documento oficial de identificação com foto e CPF;
- b) comprovante de endereço atualizado;
- c) quando representado por procurador, procuração pública ou particular com poderes específicos para representar o proprietário, acompanhada do documento de identificação do procurador.

II – Quando se tratar de pessoa jurídica:

- a) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, e suas alterações ou consolidação, conforme o caso;
- b) comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;
- c) documento de identificação do representante legal;
- d) instrumento de procuração, quando a representação ocorrer por procurador, acompanhado do respectivo documento de identificação.

Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

18.2. Quando o locador for pessoa jurídica, deverão ser apresentados:

18.2.1. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

18.2.2 Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

18.2.3. Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

18.2.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo [Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943](#);

18.2.5. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

18.2.6. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

18.2.7. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos Municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

18.2.8. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

18.3. Quando o locador for pessoa física, deverão ser apresentados apenas os documentos compatíveis com sua condição jurídica, especialmente:

- a) prova de regularidade perante a Fazenda Nacional;
- b) prova de inexistência de débitos perante a Justiça do Trabalho, quando exigível.

18.3.1. O locador que for isento de inscrição ou de determinado tributo deverá comprovar essa condição mediante documento expedido pelo órgão competente.

18.3.2. O Microempreendedor Individual – MEI observará o tratamento diferenciado previsto na Lei Complementar nº 123/2006.

18.4 Documentação do Imóvel

- a) certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, atualizada, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade do bem ou outro documento hábil que demonstre a legitimidade para disponibilizá-lo para locação;
- b) certidão negativa de ônus reais;
- c) certidão negativa de débitos municipais relativos ao IPTU;
- d) certidão negativa de débitos junto às concessionárias de água e energia elétrica, quando existentes;

e) certidão de óbito do titular registral do imóvel;

f) documentação comprobatória da situação sucessória do imóvel, inclusive certidão do processo de inventário judicial, com indicação do inventariante, quando existente, ou escritura pública de inventário e partilha, conforme o caso;

g) procuração outorgada pelos coerdeiros/coproprietários, com poderes específicos para representá-los perante a Administração na locação do imóvel e na celebração do respectivo contrato, quando esta for a forma de representação adotada;

h) documentos de identificação dos coerdeiros/coproprietários e do respectivo procurador;

i) alvará judicial autorizativo da locação, quando exigível em razão da situação concreta do inventário.

19. EXTINÇÃO CONTRATUAL

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

19.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

19.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.

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

19.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

19.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

19.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

19.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

19.3.3. Indenizações e multas.

19.4. 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 n.º 14.133, de 2021](#)).

19.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

20 - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

20.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 90 (noventa) dias;

(2) Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória 2% a 5% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

20.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

20.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

20.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

20.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

20.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

20.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

20.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e

d) os danos que dela provierem.

20.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 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).

20.9. Os débitos do LOCADOR 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 nº 26, de 2022.

21. DOS CASOS OMISSOS

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

22. DAS ALTERAÇÕES

22.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

22.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

22.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

23. DA PUBLICAÇÃO

23.1 - Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

24. DO FORO

24.1 - Para dirimir as questões oriundas deste instrumento, será competente o foro da Comarca de Teresina-PI.

25. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

25.1 - O Ministério Público do Estado do Piauí poderá realizar acréscimo nas quantidades inicialmente previstas, respeitados os limites previstos no artigo 124 da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

26. APROVAÇÃO DA AUTORIDADE SUPERIOR

26.1 - Aprovo o Termo de Referência e determino à Coordenadoria de Licitações e Contratos a realização dos atos necessários à aquisição/contratação do objeto.

FRANCISCO EDUARDO LOPES VIANA
Coordenador de Perícias e Pareceres Técnicos



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO EDUARDO LOPES VIANA**, **Coordenador(a) de Perícias e Pareceres Técnicos**, em 24/09/2026, às 09:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mppi.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1505898** e o código CRC **51310D90**.