



ESTADO DO PIAUÍ

Prefeitura Municipal de Teresina

ETURB - Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Do Objeto

1.1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de imóvel destinado ao funcionamento de estacionamento e apoio às atividades institucionais e operacionais da Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano - ETURB**, situado na **Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI**, imediatamente adjacente à sede administrativa da Autarquia, mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.1.2. O imóvel possui área aproximada de **800 m²** e destina-se à utilização como estacionamento de veículos e espaço de apoio às atividades institucionais e operacionais da ETURB, inclusive para permanência de veículos, máquinas, caminhões e equipamentos vinculados às atividades da Autarquia.

1.1.3. A contratação observará as seguintes especificações e valores estimados:

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO - 12 MESES
01	Locação de imóvel com área aproximada de 800 m², situado na Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI, destinado ao funcionamento de estacionamento e apoio às atividades institucionais e operacionais da ETURB	mês	12	R\$ 3.200,00	R\$ 38.400,00

1.1.4. O valor global estimado da contratação para o período inicial de **12 (doze) meses** é de **R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais)**.

1.1.5. A estimativa de valor encontra respaldo no **Parecer Técnico ANA-PROJ-ETURB, SEI nº 15875424**, elaborado mediante pesquisa mercadológica de imóveis situados na mesma região, o qual identificou valor de mercado em torno de R\$ 4.300,00 mensais, com faixa aproximada de negociação entre R\$ 3.800,00 e R\$ 4.800,00, concluindo que o valor de **R\$ 3.200,00 mensais** apresenta compatibilidade com os preços observados no mercado local, sem indicação de incompatibilidade ou sobrepreço.

1.1.6. A contratação possui natureza de **locação de imóvel**, não se caracterizando como aquisição de serviço comum ou contratação submetida a procedimento competitivo, razão pela qual não se aplicam ao presente objeto as disposições relativas a lotes, cotas, disputa, registro de preços ou critérios de aceitabilidade de propostas próprios dos procedimentos licitatórios.

1.2. Da Forma de Contratação

1.2.1. A contratação será realizada de forma **direta, mediante inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, em razão das características de instalações e, especialmente, de localização do imóvel, que tornam necessária sua escolha para atendimento da necessidade administrativa identificada.

1.2.2. A escolha do imóvel encontra-se fundamentada no Estudo Técnico Preliminar, que avaliou as alternativas disponíveis e concluiu pela adequação da locação do imóvel atualmente utilizado pela ETURB, considerando, entre outros aspectos, a inexistência de imóvel público disponível e adequado, as limitações físicas do complexo administrativo, a necessidade de utilização contínua e autônoma do espaço e sua **localização imediatamente adjacente à sede administrativa da Autarquia**.

1.2.3. A contratação deverá observar os requisitos específicos estabelecidos no art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante a adequada instrução do processo quanto à avaliação prévia do imóvel, inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos ao atendimento do objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem de sua escolha pela Administração.

1.2.4. A formalização de nova contratação encontra-se, ainda, alinhada à orientação da **Procuradoria Geral do Município - PGM**, constante do **Despacho nº 158/2026 - PROC-LICIT-02-PGM, SEI nº 16053403**, que, ao analisar o Contrato nº 06/2021, orientou que não fossem promovidas sucessivas prorrogações do ajuste celebrado sob o regime jurídico anterior, indicando como medida adequada a celebração de **novo contrato de locação submetido aos requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021, com valores atualizados de mercado**.

1.3. Da Vigência e da Prorrogação da Contratação

1.3.1. O prazo inicial de vigência da contratação será de **12 (doze) meses**, contado da data indicada no instrumento contratual, podendo ser prorrogado, desde que observados os requisitos e limites estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021 e demonstrada a manutenção da necessidade administrativa e da vantajosidade da contratação.

1.3.2. A prorrogação do contrato deverá ser precedida de manifestação da Administração quanto ao interesse na continuidade da locação e de demonstração de que as condições e o valor contratado permanecem compatíveis com o mercado e vantajosos para a Administração.

1.3.3. A prorrogação ficará condicionada, ainda, à concordância do locador e à manutenção das condições de habilitação e regularidade necessárias à contratação, bem como à disponibilidade orçamentária para suportar a respectiva despesa.

1.3.4. Eventual reajuste do valor locatício observará o índice, a periodicidade e as demais condições estabelecidas no instrumento contratual, respeitado o interregno mínimo legal aplicável.

1.4. **Da Inaplicabilidade do Tratamento Diferenciado às ME/EPP/MEI**

1.4.1. **Não se aplica à presente contratação a reserva de cotas, exclusividade ou demais mecanismos de tratamento diferenciado destinados às microempresas e empresas de pequeno porte próprios dos procedimentos licitatórios**, tendo em vista que a contratação será realizada diretamente, por inexigibilidade de licitação, em razão das características específicas do imóvel e de sua localização, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.4.2. A escolha do contratado decorre da titularidade ou legitimidade para disponibilização do **imóvel especificamente selecionado pela Administração**, não havendo competição ou divisão do objeto em cotas principal e reservada.

2. **FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1. A presente contratação decorre da necessidade da **Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano - ETURB** de dispor de espaço adequado e localizado nas proximidades de sua sede administrativa para utilização como estacionamento de veículos e apoio às atividades institucionais e operacionais da Autarquia.

2.1.1. O complexo administrativo atualmente ocupado pela ETURB possui **capacidade física limitada para estacionamento**, dispondo de espaço interno para aproximadamente 12 (doze) veículos. Além da edificação principal, integram o complexo estrutura anexa utilizada pelo setor responsável pelas atividades de transporte e pela Coordenação de Regularização Fundiária, sendo que a sede da ETURB também abriga a **Superintendência de Desenvolvimento Urbano Centro - SDU Centro**, circunstâncias que ampliam a circulação diária de servidores, colaboradores, usuários e veículos.

2.1.2. A insuficiência de espaço para estacionamento não constitui situação recente. A necessidade já havia sido identificada no procedimento administrativo que originou a locação atualmente existente, quando se registrou que a ETURB não dispunha, em suas instalações, de área suficiente para estacionamento, circunstância que motivou a contratação de imóvel específico para essa finalidade.

2.1.3. Desde então, o imóvel situado na **Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI**, com área aproximada de **800 m²**, vem sendo utilizado como estacionamento e estrutura de apoio às atividades da ETURB, atendendo à necessidade de permanência de veículos e também à dinâmica operacional da Autarquia.

2.2. Conforme demonstrado no **Estudo Técnico Preliminar**, foram analisadas as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade, compreendendo a utilização de imóvel ou área pública disponível, a adequação das áreas públicas existentes, a locação de imóvel particular e a contratação de vagas em estacionamento privado.

2.2.1. A análise concluiu que a **locação de imóvel particular constitui a solução mais adequada**, diante da inexistência de imóvel público disponível e apto ao atendimento da necessidade, da impossibilidade de ampliação ou adaptação das áreas atualmente ocupadas pela ETURB e da menor adequação da contratação individualizada de vagas às características da demanda administrativa e operacional.

2.2.2. No âmbito dessa solução, a escolha do imóvel atualmente utilizado encontra fundamento, especialmente, em suas **características de instalação e localização**, considerando que se encontra imediatamente adjacente à sede administrativa da ETURB, proporcionando integração direta com as atividades desenvolvidas no complexo, facilidade de acesso e movimentação dos veículos e equipamentos e redução de deslocamentos.

2.3. A contratação pretendida será realizada mediante **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, diante das características de instalações e de localização do imóvel que tornam necessária sua escolha, observados os requisitos específicos estabelecidos no § 5º do mesmo dispositivo legal.

2.3.1. A instauração de nova contratação encontra respaldo, ainda, no **Despacho nº 158/2026 - PROC-LICIT-02-PGM, SEI nº 16053403**, no qual a Procuradoria Geral do Município, ao analisar o Contrato nº 06/2021, orientou que não fossem promovidas sucessivas prorrogações do ajuste celebrado sob o regime jurídico anterior, indicando como medida adequada a celebração de **novo contrato de locação submetido aos requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021, com valores atualizados de mercado**.

2.4. Sob o aspecto econômico, a contratação encontra suporte no **Parecer Técnico ANA-PROJ-ETURB, SEI nº 15875424**, que realizou pesquisa mercadológica de imóveis situados na mesma região e

concluiu que o valor mensal de **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)** se encontra compatível com os preços observados no mercado local, sem identificação de indícios de incompatibilidade ou sobrepreço.

2.4.1. Dessa forma, a contratação encontra-se fundamentada na **necessidade de manutenção de espaço adequado para estacionamento e apoio operacional, na insuficiência da estrutura física disponível na sede, na localização estratégica do imóvel, na adequação já demonstrada à finalidade pretendida e na vantajosidade da solução identificada no planejamento da contratação.**

2.5. Da Previsão no Plano de Contratações Anual - PCA

2.5.1. A presente contratação **não consta de Plano de Contratações Anual - PCA vigente**, tendo em vista que a ETURB se encontra em processo de elaboração de seu **Plano de Contratações Anual referente ao exercício de 2027.**

2.5.2. A ausência de previsão em PCA vigente não afasta a necessidade administrativa identificada nem impede o prosseguimento da contratação, devendo ser observada sua compatibilidade com o planejamento orçamentário e financeiro da Autarquia e demonstrada, oportunamente, a disponibilidade dos recursos necessários à cobertura da despesa.

2.5.3. A contratação decorre de necessidade administrativa atual e continuada, encontrando-se devidamente motivada no **Documento de Formalização da Demanda - DFD e no Estudo Técnico Preliminar**, que integram a fase preparatória do presente procedimento.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO

3.1. A solução consiste na **locação do imóvel situado na Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI, com área aproximada de 800 m²**, destinado ao funcionamento de estacionamento e espaço de apoio às atividades institucionais e operacionais da Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano - ETURB.

3.2. O imóvel será disponibilizado para utilização contínua pela ETURB durante toda a vigência contratual, destinando-se ao estacionamento e permanência de veículos vinculados às atividades da Autarquia, bem como ao apoio à guarda e movimentação de máquinas, caminhões e equipamentos utilizados no desenvolvimento de suas atividades operacionais.

3.3. A solução contempla a disponibilização integral do imóvel em condições adequadas de utilização, devendo ser asseguradas, durante a execução contratual, condições compatíveis com sua finalidade, especialmente quanto ao **acesso, circulação e manobra de veículos, segurança, conservação e regular utilização do espaço.**

3.4. A escolha do imóvel decorre especialmente de suas **características de instalação e localização**, considerando que se encontra imediatamente adjacente à sede administrativa da ETURB, permitindo integração direta com as atividades desenvolvidas no complexo administrativo, facilidade de acesso aos veículos e equipamentos e redução dos deslocamentos necessários à execução das atividades institucionais e operacionais.

3.5. A adequação funcional da solução encontra-se igualmente demonstrada pelo histórico de utilização do imóvel pela ETURB desde 2021, período em que o espaço vem sendo empregado para atendimento da necessidade de estacionamento da Entidade.

3.6. A solução foi definida após análise das alternativas realizada no Estudo Técnico Preliminar, que considerou a utilização de imóvel público disponível, a adequação das áreas públicas existentes, a locação de imóvel particular e a contratação de vagas em estacionamento privado, concluindo pela **locação do imóvel atualmente utilizado como alternativa mais adequada às necessidades da ETURB.**

3.7. Considerado o ciclo de vida do objeto, a solução abrange a **disponibilização do imóvel durante toda a vigência contratual, sua utilização regular e contínua, a manutenção das condições necessárias ao atendimento da finalidade da locação e sua restituição ao término da relação contratual**, observadas as responsabilidades atribuídas ao locador e à ETURB quanto à conservação, manutenção, reparos e demais obrigações previstas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

3.8. Não se prevê, inicialmente, a necessidade de realização de obras ou adaptações relevantes para utilização do imóvel, tendo em vista que o espaço **já se encontra destinado e em utilização para a finalidade pretendida**, sem prejuízo das providências de conservação ou manutenção que eventualmente se mostrem necessárias durante a execução contratual, observada a responsabilidade de cada parte.

3.9. A contratação será formalizada mediante **inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, observados os requisitos legais aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública e as conclusões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

4. PARCELAMENTO DO OBJETO

4.1. Não será adotado o parcelamento do objeto, tendo em vista que a contratação consiste na **locação integral de um único imóvel**, destinado ao funcionamento de estacionamento e espaço de apoio às atividades institucionais e operacionais da ETURB.

4.2. A natureza do objeto não comporta divisão em itens, lotes ou parcelas autônomas, uma vez que a solução definida pressupõe a disponibilização e utilização integral do imóvel situado na **Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI**, cujas características de instalação e localização fundamentam sua

escolha pela Administração.

4.3. O fracionamento da solução mediante locação de diferentes áreas ou contratação de espaços distintos não se mostra técnica ou operacionalmente adequado, pois poderia ocasionar dispersão dos veículos, máquinas e equipamentos, aumento dos deslocamentos, dificuldades de controle e redução da integração entre o estacionamento e a sede administrativa da ETURB.

4.4. Ademais, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, a **localização imediatamente adjacente à sede administrativa constitui elemento relevante da solução**, proporcionando facilidade de acesso, redução de deslocamentos e maior eficiência no desenvolvimento das atividades institucionais e operacionais da Autarquia.

4.5. Dessa forma, considerando a **natureza unitária e funcionalmente indivisível da solução**, bem como a inexistência de parcelas autônomas cuja contratação separada possa proporcionar vantagem técnica ou econômica à Administração, **justifica-se a não adoção do parcelamento do objeto**, devendo a contratação compreender a locação integral do imóvel selecionado.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação recairá sobre o imóvel situado na **Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI**, contíguo à sede administrativa da Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano – ETURB, situada na Rua Clodoaldo Freitas, nº 664, destinado à utilização como **estacionamento e área de apoio às atividades institucionais e operacionais da Autarquia**.

5.2. O imóvel possui área aproximada de **800 m²** e apresenta características físicas compatíveis com a finalidade pretendida, permitindo o acesso, circulação, manobra e estacionamento dos veículos vinculados às atividades da ETURB.

5.3. A localização constitui elemento determinante para a contratação, tendo em vista que o imóvel é **contíguo à sede administrativa da ETURB**, permitindo sua utilização de forma integrada à estrutura da Autarquia, com acesso imediato aos veículos estacionados e apoio direto às atividades administrativas e operacionais.

5.4. A utilização do imóvel possibilita maior eficiência na gestão e movimentação da frota, reduzindo deslocamentos desnecessários e permitindo maior controle, segurança e disponibilidade dos veículos utilizados pela ETURB.

5.5. As condições físicas, estruturais, de acesso, circulação, segurança e conservação do imóvel deverão estar demonstradas mediante **Parecer Técnico e Laudo de Vistoria/Avaliação**, que integrarão a instrução do procedimento de contratação.

5.6. O imóvel deverá permanecer, durante toda a vigência contratual, em condições compatíveis com sua utilização como estacionamento, assegurando-se à ETURB o uso regular e pacífico da área.

5.7. A contratação fica condicionada à comprovação da **regularidade jurídica e documental do imóvel**, bem como da legitimidade do proprietário para celebrar o contrato de locação, mediante apresentação da documentação pertinente.

5.8. O valor da locação deverá permanecer compatível com o valor de mercado do imóvel, conforme avaliação e demais elementos constantes dos autos, observadas sua localização, área, características físicas e finalidade de utilização.

5.9. O valor mensal estimado da locação é de **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**, perfazendo o valor estimado de **R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais)** para o período de 12 (doze) meses.

5.10. Não será admitida a sublocação ou transferência a terceiros das obrigações assumidas pelo locador que possam comprometer o uso do imóvel pela ETURB durante a vigência contratual.

5.11. Não se identificam requisitos específicos de sustentabilidade que condicionem a contratação, sem prejuízo da adoção, durante a utilização do imóvel, de medidas de conservação da área, prevenção de contaminação do solo por eventuais vazamentos provenientes dos veículos, adequada destinação de resíduos e uso racional de energia.

6. DA IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA DE INTEGRIDADE

6.1. Não será exigida a implantação de Programa de Integridade no âmbito da presente contratação, tendo em vista que o objeto consiste na **locação de imóvel mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação**, de reduzido vulto econômico, não se enquadrando nas hipóteses de contratação de obras, serviços e fornecimentos de grande vulto previstas no art. 25, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2. Considerando que o valor estimado da contratação é de **R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais)** para o período inicial de 12 (doze) meses, mostra-se inaplicável ao caso a exigência de implantação de Programa de Integridade prevista para contratações de grande vulto.

7. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

7.1. Não será exigida garantia contratual de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.2. A dispensa da garantia justifica-se pela **natureza do objeto**, que consiste na locação de imóvel já existente e atualmente utilizado pela ETURB como estacionamento e área de apoio às suas atividades

institucionais e operacionais, não envolvendo execução de obras, fornecimento de bens, mobilização de mão de obra ou outras obrigações que, no caso concreto, indiquem risco relevante de inadimplemento capaz de justificar a exigência de garantia.

7.3. Considera-se, ainda, o **reduzido vulto econômico da contratação**, estimada em R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) mensais e R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais) para o período inicial de 12 (doze) meses, bem como a ausência de elementos identificados no planejamento que indiquem necessidade de garantia para assegurar o cumprimento das obrigações contratuais.

7.4. Dessa forma, a exigência de garantia não se mostra necessária nem proporcional aos riscos e às características da contratação, sem prejuízo das demais obrigações, responsabilidades e consequências decorrentes de eventual inadimplemento previstas no instrumento contratual e na legislação aplicável.

8. VISTORIA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Considerando que o objeto da contratação consiste na locação de **imóvel previamente identificado e individualizado**, situado na Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI, não se aplicam ao presente procedimento as disposições relativas à vistoria facultativa por licitantes ou interessados em procedimento competitivo.

8.2. Previamente à formalização da contratação, deverá ser realizada pela Administração **vistoria técnica do imóvel**, destinada a verificar e registrar suas condições físicas, de conservação e de utilização, bem como sua adequação à finalidade de estacionamento e apoio às atividades institucionais e operacionais da ETURB.

8.3. A vistoria deverá considerar, no que couber, as condições de acesso, entrada e saída de veículos, circulação e manobra, piso, fechamento da área, iluminação, drenagem, segurança, conservação e demais características relevantes para sua adequada utilização.

8.4. As condições constatadas deverão ser registradas em **Laudo ou Relatório de Vistoria**, preferencialmente acompanhado de registro fotográfico, de forma a caracterizar o estado do imóvel previamente à celebração do novo contrato e subsidiar o acompanhamento de sua conservação durante a vigência da locação.

8.5. Sem prejuízo da vistoria, deverá ser realizada a **avaliação prévia do imóvel**, contemplando seu estado de conservação, os custos de eventuais adaptações, quando necessárias, e a aferição do valor locatício, em atendimento ao art. 74, § 5º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.6. A avaliação prévia deverá ser considerada conjuntamente com os demais elementos mercadológicos constantes do processo para fins de demonstração da **compatibilidade do valor da locação com o mercado e da vantagem da escolha do imóvel**.

8.7. O **Parecer Técnico ANA-PROJ-ETURB, SEI nº 15875424**, já constante dos antecedentes da contratação, poderá ser utilizado como elemento complementar da análise econômica, uma vez que realizou pesquisa mercadológica na região e considerou compatível com o mercado o valor mensal de R\$ 3.200,00. Contudo, considerando que o próprio documento ressalva não possuir natureza de laudo de avaliação imobiliária, deverá ser complementado pela avaliação prévia específica exigida para a presente contratação.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1. Condições de Execução

9.1.1. A execução do objeto terá início a partir da data estabelecida no instrumento contratual, ocasião em que o imóvel situado na **Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI**, deverá permanecer integralmente disponível à ETURB para utilização como estacionamento e área de apoio às suas atividades institucionais e operacionais.

9.1.2. Considerando que o imóvel já se encontra atualmente utilizado pela ETURB para a finalidade pretendida, a nova contratação deverá assegurar, sempre que possível, a **continuidade de sua utilização, sem interrupção da disponibilidade da área**, observada a conclusão regular do procedimento de contratação direta e a formalização do novo instrumento contratual.

9.1.3. Durante toda a vigência contratual, deverá ser assegurado à ETURB o **uso regular, contínuo e pacífico do imóvel**, em condições compatíveis com a finalidade da locação.

9.1.4. O imóvel será utilizado para estacionamento e permanência de veículos vinculados às atividades da ETURB, bem como para apoio às atividades operacionais da Autarquia, observadas as características e limitações físicas da área.

9.1.5. O locador deverá manter o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, observadas as responsabilidades estabelecidas neste Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável.

9.1.6. Eventuais defeitos, danos ou situações cuja correção seja de responsabilidade do locador deverão ser comunicados pela ETURB para adoção das providências cabíveis, em prazo compatível com a natureza e a urgência da ocorrência.

9.2. Local e condições de utilização

9.2.1. O objeto será executado no imóvel localizado na **Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI**, contíguo à sede administrativa da ETURB, situada na Rua Clodoaldo Freitas, nº 664, Centro, Teresina/PI.

9.2.2. A utilização do imóvel ocorrerá de acordo com as necessidades administrativas e operacionais da ETURB, devendo ser assegurado o acesso à área durante os períodos necessários ao desenvolvimento de suas atividades.

9.2.3. Não se estabelece horário de prestação de serviços, considerando que o objeto consiste em **locação de imóvel**, devendo a área permanecer disponível à ETURB durante toda a vigência contratual, observadas as condições estabelecidas no contrato.

9.3. Conservação e manutenção do imóvel

9.3.1. O imóvel deverá ser mantido em condições compatíveis com a finalidade para a qual foi locado durante toda a vigência contratual.

9.3.2. Caberá ao locador realizar os reparos que sejam de sua responsabilidade legal ou contratual, especialmente aqueles necessários à manutenção das condições de utilização do imóvel, ressalvados os danos decorrentes do uso inadequado ou aqueles cuja responsabilidade seja atribuída à ETURB.

9.3.3. Caberá à ETURB utilizar o imóvel de acordo com a finalidade estabelecida, zelar por sua conservação e comunicar ao locador as ocorrências que demandem providências de sua responsabilidade.

9.3.4. A distribuição específica das responsabilidades relativas a manutenção, reparos, conservação, tributos e demais encargos incidentes sobre o imóvel será estabelecida no instrumento contratual.

9.4. **Materiais, equipamentos e mão de obra**

9.4.1. Não haverá exigência de disponibilização de materiais, equipamentos, ferramentas, utensílios ou mão de obra pelo contratado para execução do objeto, uma vez que a contratação consiste exclusivamente na **locação e disponibilização do imóvel**, ressalvadas as obrigações de conservação e reparação atribuídas ao locador pela legislação ou pelo instrumento contratual.

9.5. **Garantia do serviço**

9.5.1. Não se aplica ao objeto a exigência de garantia de serviço ou assistência técnica, tendo em vista que a contratação possui natureza de **locação de imóvel**, e não de prestação de serviços ou fornecimento de bens.

9.5.2. A inexistência de garantia de serviço não afasta a responsabilidade do locador pela manutenção das condições necessárias ao uso do imóvel durante a vigência contratual, nos limites definidos pela legislação e pelo contrato.

9.6. Procedimentos de transição e finalização do contrato

9.6.1. Não serão necessários procedimentos específicos de transferência de conhecimento, tecnologia, técnicas ou rotinas operacionais, considerando a natureza do objeto.

9.6.2. Ao término da contratação, caso não haja prorrogação ou celebração de novo ajuste, a ETURB deverá promover a **desocupação e restituição do imóvel**, observadas as condições estabelecidas no contrato e o estado de conservação decorrente de sua utilização regular.

9.6.3. Por ocasião da restituição, poderá ser realizada **vistoria final**, destinada à verificação das condições do imóvel e ao registro de eventuais ocorrências relacionadas à sua conservação.

10. **MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

10.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas, com a Lei Federal nº 14.133/2021 e com a regulamentação municipal aplicável, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por **gestor e fiscal do contrato formalmente designados pela autoridade competente**, nos termos do art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável.

10.3. As comunicações entre a ETURB e o locador deverão ser realizadas por escrito sempre que a natureza do ato exigir formalidade, admitindo-se a utilização de meio eletrônico para as comunicações ordinárias relacionadas à execução contratual.

10.4. Caberá ao fiscal acompanhar as condições de execução da locação, verificando, especialmente:

10.4.1. a manutenção da disponibilidade do imóvel para utilização pela ETURB;

10.4.2. a permanência das condições necessárias à utilização do imóvel para a finalidade contratada;

10.4.3. o atendimento, pelo locador, das solicitações relacionadas a reparos ou providências que sejam de sua responsabilidade;

10.4.4. a ocorrência de fatos que possam comprometer a utilização regular e pacífica do imóvel;

10.4.5. o cumprimento das demais obrigações atribuídas ao locador no instrumento contratual; e

10.4.6. a existência das condições necessárias ao atesto mensal para fins de pagamento.

10.5. O fiscal deverá registrar as ocorrências relevantes relacionadas à execução contratual e comunicar ao gestor as situações que demandem providências que ultrapassem sua competência.

10.6. Identificada irregularidade ou descumprimento de obrigação contratual, o locador deverá ser formalmente comunicado para adoção das providências cabíveis, observada a natureza da ocorrência e o prazo estabelecido pela Administração.

- 10.7. Caberá ao gestor do contrato:
- 10.7.1. coordenar o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual;
- 10.7.2. acompanhar os registros e ocorrências comunicados pelo fiscal;
- 10.7.3. adotar ou encaminhar as providências necessárias à regularização de eventuais descumprimentos;
- 10.7.4. acompanhar a manutenção das condições necessárias à contratação e ao pagamento;
- 10.7.5. acompanhar os prazos de vigência e adotar tempestivamente as providências necessárias em caso de interesse na prorrogação contratual;
- 10.7.6. instruir os procedimentos relativos a alterações, reajustes, prorrogações ou extinção do contrato, quando cabíveis; e
- 10.7.7. adotar as demais providências necessárias à adequada gestão do ajuste.
- 10.8. O pagamento mensal ficará condicionado à verificação da regular execução contratual e ao respectivo **atesto pelo responsável pela fiscalização**, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.
- 10.9. Eventuais alterações das condições do imóvel, ocorrências relevantes, reparos necessários ou outras circunstâncias que possam repercutir na execução contratual deverão ser registradas no processo administrativo de acompanhamento do contrato.
- 10.10. Ao término da contratação, o gestor deverá adotar as providências necessárias ao encerramento do ajuste, inclusive quanto à realização de vistoria final, quando cabível, restituição do imóvel e registro das informações relevantes sobre a execução contratual.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA

- 11.1. Constituem obrigações da **Entidade Autárquica Teresinense de Desenvolvimento Urbano - ETURB**, na condição de CONTRATANTE/LOCATÁRIA:
- 11.1.0.1. cumprir e fazer cumprir as disposições deste Termo de Referência, do instrumento contratual e da legislação aplicável;
- 11.1.0.2. utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade estabelecida na contratação, qual seja, **estacionamento e apoio às atividades institucionais e operacionais da ETURB**, ressalvadas utilizações compatíveis com essa destinação;
- 11.1.0.3. utilizar o imóvel de forma adequada, zelando por sua conservação e evitando danos decorrentes de uso inadequado;
- 11.1.0.4. acompanhar e fiscalizar a execução contratual, por meio dos agentes formalmente designados pela Administração;
- 11.1.0.5. comunicar formalmente à LOCADORA a ocorrência de defeitos, danos, vícios ou situações que demandem reparos cuja responsabilidade lhe seja atribuída contratual ou legalmente;
- 11.1.0.6. permitir o acesso da LOCADORA ou de pessoa por ela autorizada ao imóvel, quando necessário à realização de vistoria, manutenção ou reparos de sua responsabilidade, mediante prévia comunicação e observadas as necessidades de funcionamento da ETURB;
- 11.1.0.7. efetuar o pagamento mensal da locação no valor e nas condições estabelecidas no contrato, desde que regularmente comprovado o cumprimento das obrigações contratuais;
- 11.1.0.8. promover as retenções tributárias legalmente exigíveis quando da realização dos pagamentos;
- 11.1.0.9. manter registro das ocorrências verificadas durante a execução contratual e adotar as providências necessárias à sua regularização;
- 11.1.0.10. decidir sobre as solicitações e requerimentos relacionados à execução contratual, observados os prazos estabelecidos na legislação e no instrumento contratual;
- 11.1.0.11. comunicar à LOCADORA, em tempo hábil, eventual interesse na prorrogação da contratação, observadas a necessidade administrativa, a manutenção da vantajosidade e as demais condições legais aplicáveis;
- 11.1.0.12. responsabilizar-se pelos danos causados ao imóvel que decorram de utilização inadequada, quando devidamente comprovada sua responsabilidade;
- 11.1.0.13. não realizar alterações estruturais ou intervenções relevantes no imóvel sem prévia ciência e autorização da LOCADORA, quando exigível;
- 11.1.0.14. restituir o imóvel ao término da contratação, observadas as condições registradas no laudo de vistoria inicial e o desgaste natural decorrente do uso regular; e
- 11.1.0.15. adotar as providências necessárias à realização de vistoria final quando da desocupação do imóvel.
- 11.1.1. A Administração deverá emitir decisão expressa sobre as solicitações e reclamações relacionadas à execução do contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, protelatórios ou destituídos de interesse para a adequada execução contratual.
- 11.1.2. Na ausência de prazo específico estabelecido no instrumento contratual ou na legislação

aplicável, a Administração observará o prazo previsto no art. 123 da Lei Federal nº 14.133/2021 para decisão dos requerimentos apresentados pela contratada.

11.1.3. A ETURB não responderá por obrigações assumidas pela LOCADORA perante terceiros que não decorram diretamente da contratação, nem por danos causados por atos de responsabilidade exclusiva da LOCADORA, de seus representantes, empregados ou prepostos.10.2. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA/LOCADORA

11.2. Constituem obrigações da **LOCADORA**:

11.2.1. disponibilizar à ETURB o imóvel situado na **Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI**, durante toda a vigência contratual, assegurando sua utilização regular, contínua e pacífica para a finalidade estabelecida;

11.2.2. manter a legitimidade jurídica para disponibilização do imóvel durante toda a vigência contratual, comunicando imediatamente à ETURB qualquer fato que possa comprometer a propriedade, posse, disponibilidade ou regular utilização do bem;

11.2.3. manter o imóvel em condições compatíveis com a finalidade da locação, adotando as providências de sua responsabilidade necessárias à conservação e ao adequado uso da área;

11.2.4. responsabilizar-se pelos reparos estruturais, vícios ou defeitos cuja correção lhe seja atribuída pela legislação ou pelo instrumento contratual, ressalvados os danos comprovadamente decorrentes de uso inadequado pela LOCATÁRIA;

11.2.5. atender, nos prazos fixados pela fiscalização e compatíveis com a natureza da ocorrência, às solicitações de reparos, correções ou providências que sejam de sua responsabilidade;

11.2.6. comunicar à ETURB qualquer fato ou circunstância capaz de afetar a utilização, segurança ou disponibilidade do imóvel;

11.2.7. garantir à ETURB o **uso regular e pacífico do imóvel**, abstendo-se de praticar ou permitir atos que impeçam ou dificultem sua utilização durante a vigência contratual;

11.2.8. manter atualizada a documentação jurídica e fiscal exigível para a execução da contratação e para o processamento dos pagamentos;

11.2.9. manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e regularidade exigidas para a contratação;

11.2.10. apresentar, quando solicitado pela Administração, os documentos necessários à comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista, observada a natureza jurídica da contratada;

11.2.11. prestar ao gestor e ao fiscal do contrato todos os esclarecimentos e informações solicitados relacionados à execução da locação;

11.2.12. atender às determinações regularmente expedidas pelo gestor, fiscal do contrato ou autoridade competente, quando relacionadas às obrigações assumidas na contratação;

11.2.13. responsabilizar-se pelos tributos, taxas, encargos e demais obrigações incidentes sobre o imóvel que, conforme a legislação e o contrato, sejam atribuídos ao proprietário/locador;

11.2.14. comunicar previamente à ETURB eventual necessidade de ingresso no imóvel para realização de vistoria, reparo, manutenção ou outra providência de sua responsabilidade, ressalvadas situações emergenciais;

11.2.15. não alienar, onerar, ceder, sublocar ou praticar qualquer ato sobre o imóvel que comprometa ou possa comprometer o direito de uso da ETURB durante a vigência contratual, sem prejuízo dos atos de disposição juridicamente admissíveis que preservem integralmente a contratação;

11.2.16. comunicar imediatamente à ETURB eventual transferência da propriedade do imóvel ou constituição de ônus que possa repercutir na relação contratual;

11.2.17. observar as normas legais, administrativas, urbanísticas e de segurança aplicáveis ao imóvel, dentro das responsabilidades atribuídas ao proprietário;

11.2.18. responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de ação ou omissão que lhe seja imputável no cumprimento de suas obrigações contratuais;

11.2.19. manter dados bancários, endereço, representante legal e demais informações cadastrais devidamente atualizados perante a Administração;

11.2.20. emitir o documento fiscal ou equivalente exigível para processamento do pagamento mensal, quando aplicável; e

11.2.21. cumprir as demais obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, no instrumento contratual e na legislação aplicável.

11.3. **Dos reparos e da conservação**

11.3.1. Os reparos necessários à manutenção das condições estruturais do imóvel, bem como aqueles decorrentes de vícios ou defeitos não provocados pelo uso regular da ETURB, serão realizados pela LOCADORA, quando de sua responsabilidade.

11.3.2. Os reparos decorrentes de danos comprovadamente causados por uso inadequado ou por intervenção realizada pela ETURB serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, observada a apuração da causa

e da responsabilidade pelo dano.

11.3.3. A necessidade de reparo deverá ser registrada pela fiscalização contratual e comunicada à parte responsável, estabelecendo-se prazo compatível com a natureza e a urgência da providência.

11.3.4. As responsabilidades relacionadas a manutenção, conservação, reparos, tributos e demais encargos serão detalhadas no instrumento contratual, de forma compatível com a natureza da locação.

11.4. Obrigações que não se aplicam à presente contratação

11.4.1. Por se tratar de **locação de imóvel**, sem prestação de serviços com dedicação de mão de obra, fornecimento de materiais ou execução de atividade continuada pelo contratado, **não se aplicam** à presente contratação obrigações relacionadas a:

11.4.1.1. disponibilização ou alocação de empregados para execução do objeto;

11.4.1.2. fornecimento de ferramentas, equipamentos, materiais ou insumos destinados à prestação de serviços;

11.4.1.3. manutenção de preposto permanente no local;

11.4.1.4. transferência de conhecimento, tecnologia ou técnicas de execução;

11.4.1.5. garantia ou assistência técnica de serviços;

11.4.1.6. rotinas de execução ou cronogramas próprios de prestação de serviços; e

11.4.1.7. demais obrigações previstas no modelo-padrão cuja natureza seja incompatível com a **locação pura e simples do imóvel**.

11.4.2. Permanecem aplicáveis, contudo, as obrigações legais e contratuais relacionadas à regularidade do contratado, à adequada disponibilização do imóvel, à conservação do bem e ao cumprimento das determinações da fiscalização no âmbito de suas atribuições.

12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

12.1. Medição da execução contratual

12.1.1. Para fins deste Termo de Referência, a medição da execução contratual corresponderá à **verificação mensal da efetiva disponibilização do imóvel à ETURB e da manutenção das condições necessárias à sua regular utilização**, não se aplicando à presente contratação Instrumento de Medição de Resultado - IMR, medição de quantitativos de serviços, aferição de produtividade ou outros mecanismos próprios de contratos de prestação de serviços.

12.1.2. A fiscalização verificará, a cada período mensal, o regular cumprimento das obrigações contratuais, considerando, especialmente:

I - a efetiva disponibilização do imóvel situado na **Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI**, durante todo o período correspondente;

II - a manutenção do uso regular e pacífico do imóvel pela ETURB;

III - a manutenção das condições necessárias à utilização do imóvel como **estacionamento e área de apoio às atividades institucionais e operacionais da Autarquia**;

IV - a inexistência de impedimento imputável à LOCADORA que comprometa ou inviabilize a utilização do imóvel; e

V - o cumprimento das demais obrigações atribuídas à LOCADORA neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

12.1.3. Verificada a regular execução da locação no período correspondente, o fiscal do contrato procederá ao respectivo **atesto**, que servirá de fundamento para a liquidação e o pagamento da parcela mensal.

12.1.4. A ocorrência de irregularidade que comprometa total ou parcialmente a utilização do imóvel deverá ser registrada pela fiscalização e comunicada à LOCADORA para adoção das providências cabíveis, sem prejuízo da aplicação das medidas previstas no instrumento contratual e na legislação aplicável.

12.1.5. Eventual impossibilidade de utilização do imóvel, total ou parcial, por fato imputável à LOCADORA, será analisada pela fiscalização para fins de apuração de seus efeitos sobre a execução contratual e sobre o valor devido no período correspondente, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando da adoção de medidas que possam resultar em prejuízo à contratada.

12.2. Do pagamento mensal da locação

12.2.1. Pela disponibilização do imóvel objeto da contratação, a ETURB pagará à LOCADORA o valor mensal de **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**, perfazendo o valor estimado de **R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais)** para o período de 12 (doze) meses.

12.2.2. O pagamento será realizado mensalmente, após o período correspondente de disponibilização do imóvel, mediante apresentação de **nota fiscal, fatura, recibo ou outro documento de cobrança legalmente admitido**, conforme a natureza jurídica e o regime tributário da LOCADORA.

12.2.3. O documento de cobrança deverá conter os elementos necessários à identificação da obrigação, especialmente:

- I - identificação da LOCADORA;
- II - identificação da CONTRATANTE;
- III - identificação do contrato;
- IV - indicação do período a que se refere a locação;
- V - valor mensal devido;
- VI - dados bancários necessários à realização do pagamento; e
- VII - eventual indicação das retenções tributárias aplicáveis.

12.2.4. O pagamento ficará condicionado ao **atesto do fiscal do contrato**, mediante confirmação de que o imóvel permaneceu regularmente disponibilizado à ETURB durante o período correspondente e de que foram observadas as obrigações contratuais necessárias ao processamento da despesa.

12.3. **Liquidação**

12.3.1. Recebido o documento de cobrança e realizado o respectivo atesto pelo fiscal do contrato, a documentação será encaminhada ao setor competente para os procedimentos de liquidação da despesa.

12.3.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se o documento de cobrança apresentado contém os elementos necessários e essenciais à identificação da obrigação, especialmente:

- I - data de emissão;
- II - identificação das partes;
- III - identificação do contrato;
- IV - período correspondente à locação;
- V - valor devido; e
- VI - eventuais retenções tributárias aplicáveis.

12.3.3. Havendo erro no documento de cobrança, ausência de documentação necessária ou qualquer circunstância que impeça a regular liquidação da despesa, a LOCADORA será comunicada para adoção das providências necessárias ao saneamento da pendência.

12.3.4. O prazo para processamento do pagamento ficará suspenso enquanto perdurar pendência imputável à LOCADORA que impeça a regular liquidação da despesa, retomando-se após a comprovação de sua regularização, sem ônus para a CONTRATANTE.

12.4. **Da regularidade para fins de pagamento**

12.4.1. Para fins de liquidação e pagamento, será verificada a manutenção das condições de regularidade exigidas para a contratação, mediante consulta aos sistemas oficiais disponíveis ou apresentação da documentação pertinente, conforme aplicável.

12.4.2. A verificação compreenderá, conforme a natureza jurídica da LOCADORA e a legislação aplicável:

- I - regularidade perante a Fazenda Nacional;
- II - regularidade perante a Fazenda Estadual;
- III - regularidade perante a Fazenda Municipal;
- IV - regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, quando aplicável; e
- V - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, quando aplicável.

12.4.3. Constatada situação de irregularidade superveniente, a LOCADORA será formalmente comunicada para que adote as providências necessárias à regularização ou apresente manifestação, observados os procedimentos previstos na legislação aplicável.

12.4.4. A existência de irregularidade fiscal superveniente será tratada na forma da legislação aplicável, sem prejuízo da adoção das medidas administrativas e contratuais cabíveis.

12.5. **Forma e prazo de pagamento**

12.5.1. O pagamento será efetuado em até **30 (trinta) dias corridos**, contados da apresentação regular do documento de cobrança, acompanhado da documentação exigível e do respectivo atesto, observados os procedimentos necessários à liquidação da despesa.

12.5.2. O pagamento será realizado mediante **ordem bancária**, para crédito em banco, agência e conta indicados pela LOCADORA.

12.5.3. Será considerada como data do pagamento aquela em que constar como emitida a respectiva ordem bancária.

12.5.4. Quando do pagamento, serão efetuadas as **retenções tributárias previstas na legislação aplicável**, observada a natureza jurídica e tributária da LOCADORA.

12.5.5. A LOCADORA deverá apresentar, quando exigível, a documentação necessária à comprovação de eventual regime tributário diferenciado ou hipótese legal de não incidência ou dispensa de retenção.

12.6. **Do Processo Administrativo de Pagamento**

12.6.1. O processamento do pagamento observará os procedimentos administrativos, orçamentários e

financeiros adotados pelo Município de Teresina e pela ETURB, inclusive quanto à formalização do respectivo **Processo Administrativo de Pagamento no Sistema Eletrônico de Informações - SEI**, quando exigível.

12.6.2. A LOCADORA deverá apresentar os documentos necessários à instrução do processo de pagamento, observadas as orientações do setor competente da ETURB.

12.6.3. O processo deverá conter, no mínimo, os documentos necessários à comprovação da obrigação, do período de disponibilização do imóvel, do atesto da fiscalização, da regularidade exigível e da correspondente liquidação da despesa.

12.7. **Da antecipação de pagamento**

12.7.1. **Não haverá antecipação de pagamento** no âmbito da presente contratação.

12.7.2. O pagamento será devido após a efetiva disponibilização do imóvel durante o período mensal correspondente e o respectivo atesto pela fiscalização, não se identificando justificativa técnica ou econômica para antecipação de valores.

12.8. **Dos atrasos de pagamento**

12.8.1. Eventual atraso no pagamento imputável exclusivamente à CONTRATANTE observará as regras relativas à atualização e à compensação financeira estabelecidas na legislação aplicável e no instrumento contratual.

12.8.2. Não serão devidos encargos decorrentes de atraso ocasionado por erro ou irregularidade no documento de cobrança, ausência de documentação necessária ou qualquer outra circunstância atribuível à LOCADORA que impeça a regular liquidação da despesa.

12.8.3. Para fins de apuração de eventual compensação financeira decorrente de atraso imputável à Administração, serão observados o índice, a metodologia e as demais condições estabelecidas no instrumento contratual e na regulamentação aplicável.

13. **DO REAJUSTE DE PREÇOS E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

13.1. **Do Reajuste**

13.1.1. O valor mensal da locação será de **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**, permanecendo fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses, contado da **data de assinatura do contrato**.

13.1.2. Após o transcurso do interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de assinatura do contrato, e havendo prorrogação da contratação, o valor da locação poderá ser reajustado mediante aplicação da variação acumulada do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, observada a periodicidade mínima legal.

13.1.3. Para fins de apuração do primeiro reajuste, será considerada como **data-base a data de assinatura do contrato**, a partir da qual será contado o interregno mínimo de 1 (um) ano.

13.1.4. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, quando cabíveis, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir da data dos efeitos financeiros do último reajuste concedido.

13.1.5. No caso de atraso ou de não divulgação do índice de reajustamento, poderá ser utilizada a última variação conhecida, procedendo-se ao ajuste correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

13.1.6. Nas apurações definitivas, será obrigatoriamente utilizado o índice definitivo correspondente ao período de reajustamento.

13.1.7. Caso o índice estabelecido para reajustamento deixe de ser divulgado, seja extinto ou se torne inaplicável, será adotado o índice oficial que vier a substituí-lo.

13.1.8. Na ausência de índice substituto legalmente estabelecido, as partes poderão adotar outro índice oficial que reflita adequadamente a variação dos preços relacionados à locação de imóveis, mediante justificativa nos autos e observância da legislação aplicável.

13.1.9. O reajuste será formalizado por **apostilamento**, quando não caracterizar alteração contratual que exija a celebração de termo aditivo, nos termos do art. 136, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. **Do Reequilíbrio Econômico-Financeiro**

13.2.1. Sem prejuízo do reajuste previsto neste Termo de Referência, fica assegurado às partes o direito ao **restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial da contratação**, quando configuradas as hipóteses legalmente admitidas, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2.2. Eventual pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser devidamente fundamentado e acompanhado dos documentos e demais elementos necessários à demonstração da ocorrência do fato que tenha alterado as condições econômicas originalmente estabelecidas e de sua efetiva repercussão sobre a relação contratual.

13.2.3. A Administração analisará o pedido mediante regular instrução processual, verificando o preenchimento dos pressupostos legais, a demonstração do impacto econômico alegado e a preservação das condições de vantajosidade da contratação.

13.2.4. O reconhecimento de eventual direito ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro dependerá de decisão expressa da Administração, após as análises técnica, econômica e jurídica cabíveis.

13.2.5. O pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro não se confunde com o reajuste periódico do valor da locação, possuindo pressupostos e fundamentos próprios, na forma da legislação

aplicável.

14. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Constitui infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, a prática, pela CONTRATADA/LOCADORA, de conduta que importe descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da presente contratação, especialmente:

- I - dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que provoque grave dano à Administração, ao funcionamento das atividades da ETURB ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - retardar, sem motivo justificado, o cumprimento de obrigação contratual que comprometa a regular utilização do imóvel;
- V - apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a contratação ou a execução do contrato;
- VI - praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- VII - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; e
- VIII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

14.2. Poderão ser aplicadas à CONTRATADA, observada a natureza e a gravidade da infração, as seguintes sanções:

- I - **advertência;**
- II - **multa;**
- III - **impedimento de licitar e contratar;** e
- IV - **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, nos termos dos arts. 155 e 156 da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.2.1. A advertência será aplicada nas hipóteses de inexecução parcial do contrato quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

14.2.2. A penalidade de impedimento de licitar e contratar poderá ser aplicada nas hipóteses legalmente previstas, sempre que a gravidade da conduta não justificar a declaração de inidoneidade.

14.2.3. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada nas hipóteses e condições previstas no art. 156, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.3. Das multas

14.3.1. Poderá ser aplicada multa moratória de **0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso**, incidente sobre o valor mensal da locação, quando houver atraso injustificado no cumprimento de obrigação contratual cuja execução esteja sujeita a prazo determinado, limitada a **10% (dez por cento)** do valor mensal.

14.3.2. Poderá ser aplicada multa compensatória de **10% (dez por cento) sobre o valor total atualizado do contrato** no caso de inexecução total imputável à CONTRATADA, sem prejuízo da apuração de perdas e danos.

14.3.3. Na hipótese de inexecução parcial, a multa compensatória poderá ser aplicada proporcionalmente à obrigação inadimplida, observada a gravidade da conduta e o prejuízo causado à Administração.

14.4. A aplicação das sanções não exclui, em nenhuma hipótese, a obrigação de reparação integral dos danos causados à CONTRATANTE.

14.5. As sanções poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa, observados os limites e procedimentos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

14.6. A aplicação de qualquer penalidade será precedida de regular processo administrativo, assegurados o **contraditório e a ampla defesa**, observados os procedimentos previstos nos arts. 157 e 158 da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- I - a natureza e a gravidade da infração;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos decorrentes da conduta para a Administração; e
- V - os demais critérios previstos no art. 156, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

14.7.1. Os atos que também configurem atos lesivos previstos na Lei Federal nº 12.846/2013 serão apurados na forma da legislação aplicável.

14.7.2. As sanções aplicadas serão registradas nos cadastros e sistemas oficiais pertinentes, quando exigível.

15. ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

15.1. O contrato poderá ser alterado nas hipóteses legalmente admitidas, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e as peculiaridades inerentes à locação de imóvel.

15.2. As alterações deverão ser devidamente justificadas e instruídas no processo administrativo, preservadas a finalidade da contratação, a adequação do imóvel às necessidades da ETURB e a vantagem da relação contratual.

15.3. Eventuais alterações relativas ao valor da locação observarão as disposições específicas referentes ao reajuste e ao restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro previstas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

15.4. As alterações que caracterizem modificação das condições originalmente pactuadas serão formalizadas mediante **termo aditivo**, quando exigido pela legislação.

15.5. Poderão ser formalizados por **apostilamento**, independentemente de termo aditivo, os registros que não caracterizem alteração contratual, nas hipóteses previstas no art. 136 da Lei Federal nº 14.133/2021.

15.6. Eventual alteração da estrutura societária, fusão, cisão ou incorporação da LOCADORA não implicará automaticamente a extinção da contratação, desde que:

- I - sejam preservadas as condições necessárias à execução do contrato;
- II - seja mantida a legitimidade para disponibilização do imóvel;
- III - sejam mantidas as condições de habilitação pertinentes; e
- IV - não haja prejuízo ao interesse da Administração.

15.7. Eventual alienação, transferência da propriedade ou constituição de ônus sobre o imóvel deverá ser imediatamente comunicada à ETURB, devendo ser preservado, durante a vigência contratual, o direito de utilização regular e pacífica do imóvel pela Administração.

16. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

16.1. Forma de seleção

16.1.1. A seleção da CONTRATADA ocorrerá mediante **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

16.1.2. A inexigibilidade decorre das características de **instalação e localização do imóvel situado na Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI**, que tornam necessária sua escolha para atendimento da necessidade administrativa identificada no Estudo Técnico Preliminar.

16.1.3. Não haverá disputa, julgamento competitivo de propostas, adoção de critério de menor preço ou maior desconto, tendo em vista a inviabilidade de competição que fundamenta a contratação direta.

16.1.4. A escolha do imóvel e do respectivo locador deverá estar acompanhada da **razão da escolha do contratado e da justificativa do preço**, além dos demais documentos exigidos para a contratação direta.

16.2. Da proposta

16.2.1. A LOCADORA deverá apresentar proposta formal para a nova contratação, contendo, no mínimo:

- I - identificação da pessoa jurídica;
- II - CNPJ e endereço;
- III - identificação do representante legal;
- IV - identificação do imóvel objeto da locação;
- V - valor mensal proposto de **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**;
- VI - prazo de validade da proposta;
- VII - dados bancários; e
- VIII - declaração de ciência e concordância com as condições da contratação.

16.2.2. A aceitação do valor ficará condicionada à comprovação de sua **compatibilidade com o mercado**, mediante avaliação prévia do imóvel e demais elementos técnicos e mercadológicos constantes dos autos.

16.3. Habilitação jurídica

16.3.1. Considerando que a futura LOCADORA é pessoa jurídica, deverão ser apresentados:

- 16.3.1.1. comprovante de inscrição no **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ**;
- 16.3.1.2. ato constitutivo, contrato social ou estatuto em vigor, acompanhado das respectivas alterações ou da consolidação;
- 16.3.1.3. documento comprobatório dos poderes do representante legal; e
- 16.3.1.4. documento oficial de identificação do representante que subscreverá o instrumento contratual.

16.4. Regularidade fiscal, social e trabalhista

16.4.1. Deverá ser comprovada, conforme aplicável:

- 16.4.1.1. regularidade perante a Fazenda Nacional;
- 16.4.1.2. regularidade perante a Fazenda Estadual;
- 16.4.1.3. regularidade perante a Fazenda Municipal;
- 16.4.1.4. regularidade com o FGTS;
- 16.4.1.5. inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho – CNDT; e
- 16.4.1.6. cumprimento do disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal.

16.5. **Qualificação econômico-financeira**

16.5.1. Considerando a natureza e o reduzido vulto da contratação, **não serão exigidos índices de Liquidez Geral, Solvência Geral e Liquidez Corrente, capital mínimo ou patrimônio líquido mínimo**, por não se mostrarem proporcionais ou necessários à demonstração da aptidão da LOCADORA para a presente contratação.

16.5.2. Poderá ser exigida **certidão negativa de falência, recuperação judicial ou documento equivalente**, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, observada a regulamentação aplicável.

16.5.3.

16.6. Qualificação técnica

16.6.1. **Não será exigida qualificação técnica**, atestados de capacidade técnica, inscrição em conselho profissional ou comprovação de experiência anterior, considerando que o objeto consiste na **locação de imóvel**, não envolvendo execução de obra ou prestação de serviço especializado.

16.7. Documentação específica do imóvel

16.7.1. Além da documentação da LOCADORA, deverão constar dos autos os documentos necessários à comprovação da regularidade do imóvel, especialmente:

16.7.1.1. **certidão atualizada da matrícula do imóvel**, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

16.7.1.2. documento que permita a correta identificação cadastral e fiscal do imóvel;

16.7.1.3. certidão ou documento referente à situação do **IPU do imóvel objeto da locação**, quando aplicável;

16.7.1.4. comprovação da propriedade ou da legitimidade da LOCADORA para disponibilização do imóvel;

16.7.1.5. declaração quanto à inexistência de impedimentos ou ônus que inviabilizem sua disponibilização à ETURB, sem prejuízo da verificação por meio da certidão imobiliária atualizada;

16.7.1.6. laudo ou relatório de vistoria;

16.7.1.7. avaliação prévia do imóvel; e

16.7.1.8. demais documentos que se mostrem necessários à segurança jurídica da contratação.

17. **ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

17.1. O valor mensal estimado da contratação é de **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**.

17.2. Considerando a vigência inicial de 12 (doze) meses, o valor global estimado da contratação é de **R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais)**, conforme demonstrativo:

Item	Objeto	Unidade	Quantidade	Valor mensal	Valor total
01	Locação de imóvel situado na Rua Clodoaldo Freitas, nº 640, Centro, Teresina/PI, destinado a estacionamento e apoio às atividades institucionais e operacionais da ETURB	mês	12	R\$ 3.200,00	R\$ 38.400,00

17.3. A estimativa encontra respaldo no **Parecer Técnico ANA-PROJ-ETURB, SEI nº 15875424**, que realizou análise mercadológica de imóveis situados na mesma região e estimou valor de mercado em torno de **R\$ 4.300,00 mensais**, com faixa aproximada de negociação entre R\$ 3.800,00 e R\$ 4.800,00, concluindo que o valor de R\$ 3.200,00 apresenta compatibilidade com os valores observados no mercado.

17.4. O Parecer Técnico possui natureza referencial e não substitui a **avaliação prévia específica do imóvel** exigida para a contratação, conforme expressamente consignado no próprio documento.

17.5. O valor definitivo da contratação deverá permanecer condicionado à conclusão da avaliação prévia e à demonstração da compatibilidade do preço com o mercado.

18. **ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

18.1. As despesas decorrentes da presente contratação, cujo valor mensal estimado corresponde a **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)** e o valor global estimado para o período de 12 (doze) meses corresponde a **R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais)**, correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

- **Projeto/Atividade:** 20001.04122.0006.2.110 – Administração da ETURB;

- **Elemento de Despesa:** 3.3.90.39 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica;
- **Fonte de Recurso:** 1500100 - Outros recursos não vinculados.

18.2. Para o exercício financeiro de **2026**, encontra-se previsto o valor de **R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais)** para atendimento da despesa decorrente da presente contratação, conforme Informação de Disponibilidade Orçamentária nº 61/2026.

18.3. A despesa encontra-se adequada à **Lei Orçamentária Anual - LOA** e compatível com o **Plano Plurianual - PPA** e com a **Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO** vigentes, conforme Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira emitida nos autos.

Teresina - PI, (datado e assinado eletronicamente).

Daiana da Silva Dias

Supervisora Administrativa - ETURB

VISTO/APROVAÇÃO:

Eng. Vicente da Silva Moreira Filho

Diretor - Presidente da ETURB



Documento assinado eletronicamente por **Daiana da Silva Dias, Supervisor da ETURB**, em 25/08/2026, às 09:01, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.



Documento assinado eletronicamente por **Vicente da Silva Moreira Filho, Presidente da ETURB**, em 25/08/2026, às 09:23, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site

[https://sei.teresina.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.teresina.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **16312795** e o código CRC **E9415F16**.

Referência: Processo nº 00081.004541/2026-59

SEI nº 16312795

Rua Clodoaldo Freitas, 664 - Bairro Centro - - CEP 64003-850 - Teresina - PI