



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00086.000154/2025-18

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO:

1.1. Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, pelo período de 02 (dois) anos, contados a partir da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, para LOCAÇÃO de Sala, Condomínio e estacionamento privativo de veículos automobilísticos, pra Rádio FM Cultura de Teresina, conforme especificações da planilha abaixo:

Descrição	Tipo	Unidade de medida	Quantidade	Valor Estimado Mensal	Valor Estimado Anual	Valor Total da Contratação (24 meses)
Locação de Sala, condomínio e vaga de estacionamento, privativo de veículos automobilísticos	Locação de Imóvel	Meses	24	3.497,83	41.973,96	83.947,92

1.1.2. Localização do imóvel: Rua Firmino Pires, 379, em frente a Praça Saraiva, Bairro Centro Sul de Teresina, pertencente ao Instituto de Previdência dos Servidores do Município de Teresina, imóvel se encontra em bom estado de conservação .

1.2. Da Classificação dos Serviços Comuns:

1.2.1. O objeto dessa licitação é classificada como serviço comum, pois possui especificação usual de mercado e padrão de qualidade definidos em edital, conforme estabelece o inciso XIII do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3. Da Vigência e Prorrogação:

1.3.1. O prazo de vigência da contratação é de 02 (dois) anos, contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado .

1.4. Do Tratamento Diferenciado Conferido à ME/EPP/MEI em Contratações e Licitações Públicas:

1.4.1. A administração deverá realizar processo licitatório destinado exclusivamente à participação de microempresas e empresas de pequeno porte nos itens de contratação cujo valor estimado seja de até R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), conforme art. 48, da Lei Complementar nº 123/ 2006, alterada pela Lei Complementar nº 147/ 2014.

1.4.2. O benefício trazido pela Lei Complementar nº 123/2006, alterada pela Lei Complementar nº 147/ 20214, é aplicável a qualquer modalidade de licitação, cabendo ao licitante o ônus da regularidade fiscal ao ser beneficiado pelo tratamento diferenciado e favorecido.

1.4.3. À Administração Pública cabe somente assegurar o tratamento diferenciado e favorecido para as empresas enquadradas que comprovem tal situação.

1.4.4. Na hipótese de não haver vencedor para a cota reservada, esta poderá ser adjudicada ao

vencedor da cota principal ou, diante de sua recusa, aos licitantes remanescentes, desde que pratiquem o preço do primeiro colocado da cota principal.

1.4.5. Se a mesma empresa vencer a cota reservada e a cota principal, a contratação deverá ocorrer pelo menor preço.

1.4.6. Será dada prioridade de aquisição aos serviços das cotas reservadas quando forem adjudicadas aos licitantes qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, ressalvados os casos em que a cota reservada for inadequada para atender as quantidades ou condições do pedido, conforme vier a ser decidido pela Administração, nos termos do art. 8º, § 4º do Decreto nº 8.538, de 2015.

1.4.7. O vencedor da cota reservada poderá apresentar valor diferente da cota principal desde que seja vantajoso para Administração Pública e que não ultrapasse o preço de referência (valor médio unitário da pesquisa de o preço, consoante art. 10, inciso I do Decreto Federal nº 8.538/ 2015.

1.4.8. É vedada a aplicação dos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, no caso de licitação para contratação de serviços em geral, ao item cujo valor estimado for superior à receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, conforme art. 4º da Lei nº 14.133, de 2021.

1.4.9. Os benefícios aos quais se refere o caput do art. 4º da Lei 14.133, de 2021, não serão estendidos a microempresas e empresas de pequeno porte que, no ano-calendário de realização da licitação, tenham celebrado contratos com a Administração Pública, cujos valores somados extrapolarem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, devendo o licitante declarar a observância desse limite em campo próprio da Sistema.GOV.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Esta contratação e seus quantitativos dispõem da seguinte fundamentação legal e técnica:

Fundamentação Legal

2.1.1. A Constituição Federal estabelece como regra geral e condição básica à compra de bens e contratação de serviços, quando realizadas para a Administração Pública, o dever de licitar (art. 37, XXI, da CF/88).

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômicas indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.” (grifo nosso)

2.1.2. A lei que regulamenta o dispositivo constitucional acima, Lei nº 14.133/21, no seu art. 2º, também ratifica o comando constitucional.

“Art. 2º As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei.” (grifo nosso)

2.1.3. Assim, visando o atendimento da necessidade de Instalação da Rádio FM Cultura, com observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, modicidade, igualdade, publicidade, e da probidade administrativa, A SEMCOM pretende realizar a locação por meio de inexigibilidade de Licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021. In verbis

“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."

2.1.4. Acrescente-se que o artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei, acima transcrito.

2.1.5. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

1) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

2.2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.2.1. A nova lei brasileira de Licitações e Contratos, Lei nº 14.133/21, fundamenta-se em diversos princípios, que orientam sua execução, destacam-se: o princípio da eficiência, eficácia, legalidade, interesse público, economicidade, planejamento, proibição administrativa, segurança jurídica, segregação de função.

2.2.2. Não obstante a aplicação da referida legislação se dê especificamente no âmbito dos processos de contratações públicas, os princípios acima destacados são imprescindíveis para a toda administração pública em seus diversos âmbitos, em seus processos macros e micros, como forma de garantir uma gestão de qualidade e voltada ao interesse público.

2.2.3. Em suma, verifica-se que a presente aquisição atende plenamente ao interesse público, seja por motivos de direito, seja pela necessidade atual da Administração, razão pela qual justifica-se o prosseguimento do feito, com as cautelas legais de praxe, visto que a falta de Instalação da Rádio FM Cultura, não pode e não deve comprometer a melhoria da prestação jurisdicional.

2.3. Demonstração da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual:

2.3.1. Com o surgimento da nova lei de licitações e contratos administrativos, observa-se a facultatividade do Plano de Contratações Anual.

2.3.2. A fim de salvaguardar a conformidade com as regulamentações vigentes e promover a autonomia da relação previdenciária nos Regimes Próprios de Previdência, é crucial considerar as diretrizes fixadas pela Lei n. 14.133/21, como também o Decreto Estadual 21.872, manifestado adiante:

Art. 9º Os órgãos e entidades poderão elaborar Plano Anual de Contratações, que deverá observar as regras definidas pela Secretaria de Administração. Parágrafo único. O Plano Anual de Contratações deverá estar alinhado ao planejamento estratégico do órgão ou entidade e subsidiará a elaboração da proposta orçamentária.

2.3.3. As referências mencionadas são reafirmadas no artigo 90 do decreto estadual em questão, o qual é citado posteriormente.

Art. 90. A fase preparatória do processo licitatório deve compatibilizar-se com o Plano Anual de Contratações, se houver, e com as leis orçamentárias [...]

2.3.4. Como destacado no próprio teor supracitado do Decreto Estadual 21.872 é esclarecedor, ao prever que a elaboração de plano de contratação anual é um mecanismo não obrigatório, que visa a racionalização de recursos financeiros e humanos, de tempo e visa garantir a execução do planejamento das políticas públicas, subsidiando as leis orçamentárias.

2.3.5. A expressão utilizada pelo legislador no dispositivo legal é "poderão" e não "deverão". Portanto, nenhum dos entes federados têm a obrigação de elaborar um plano de contratações anual.

2.3.6. Além disso, sempre fundamental salientar o que está contido no artigo 18 da Constituição Federal, segundo o qual os entes federados são autônomos no que tange à organização administrativa;

Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.

2.3.7. Perante os argumentos explanados, não foi elaborado o plano de contratações anuais para o exercício de 2025, portanto, deixamos de demonstrar, no presente momento, a sua previsão. Não obstante, a contratação pretendida encontra-se de acordo com as Leis Orçamentárias do SEMCOM.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO:

3.1. A Secretaria Municipal de Comunicação - SEMCOM, órgão da administração direta do Município de Teresina, com personalidade jurídica de direito público interno, criada pela Lei nº 5.704 de 24 fevereiro de 2022, inscrita no CNPJ sob o nº 06.554.869/0026-12, com sede na rua Coelho Rodrigues, 860, centro, nesta cidade de Teresina, denominada simplesmente SEMCOM, tem como finalidade precípua planejar, coordenar e executar a política de comunicação social da Prefeitura Municipal de Teresina, incluindo a administração e gestão da Rádio FM Cultura, juntamente com todas as suas estruturas funcionais, remanejada da FMC, conforme lei complementar nº 6.159 de 13 dezembro de 2024.

A presente solução visa à **locação da Rádio FM Cultura**, considerando todo o ciclo de vida do objeto, de forma a garantir a disponibilização e manutenção de infraestrutura tecnológica, operacional e de suporte necessária à plena execução das atividades de radiodifusão pública, assegurando a continuidade do serviço de comunicação institucional, cultural e educativa prestado à sociedade.

3.2. Por fim, escolhida a futura contratada, a SEMCOM deverá realizar negociações a fim de que sejam firmadas as cláusulas do contrato, em especial àquelas referentes à vigência, locação e rescisão.

3.2. Conforme o item 1.3, o prazo de vigência da contratação será de 24 (vinte e quatro) anos, podendo ser prorrogado por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

3.3. O valor total estimado da contratação é de R\$ 41.973,96 (quarenta e um mil, novecentos e setenta e três reais e noventa e seis reais) anuais e R\$ 3.497,93 (três mil e quatrocentos e noventa e sete reais e noventa e três centavos) mensais.

3.4. O contrato poderá ser rescindido por:

- a) Mútuo acordo entre as partes contratantes;
- b) Prática de infração contratual por qualquer das partes;
- c) Atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento de aluguel, por parte do LOCATÁRIO;
- d) Desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;
- e) Realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público, quando impossível a permanência do LOCATÁRIO no local.

3.5. Firmado o contrato, o locador deverá disponibilizar serviços de locação de uma vaga estacionamento de veículos, garantindo que o espaço atenda às necessidades dos usuários, através de um laudo de avaliação técnica do imóvel, com o fito de garantir a conformidade e a satisfação dos servidores.

4. DO PARCELAMENTO DO OBJETO:

4.1. Em regra, a aquisição de materiais e serviços deverão ser divididas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala

4.2. Diante de tal realidade, a Administração deve buscar mecanismos participativos que envolvam o maior número possível de fornecedores, visando à competitividade, definindo critérios e condições nos termos da legislação que regulamenta os procedimentos licitatórios objetivando-se tutelar a credibilidade e lisura da própria licitação pública, sem conduzir, no entanto, o processo à burocratização e ao detalhismo que podem levar à ausência de interessados no certame e à falta de propostas.

4.3. No presente caso, não foi adotado o parcelamento da solução em diversas parcelas, visto tratar-se objeto indivisível.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. Para sua habilitação, o locador deverá estar devidamente cadastrada junto ao sistema SICAF ou possuir a seguinte documentação obrigatória atualizada “ nos que couber”:

·Cédula de identidade

- Registro comercial, no caso de empresa individual
- Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais
- Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício
- Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ)
- Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual
- Prova de regularidade para com a Fazenda Federal do domicílio ou sede do licitante
- Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante
- Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante
- Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho
- Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica <https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br>
- Certidão Negativa de Débitos TCE PI
- Certidão de Inidoneidade TCE PI
- Declaração de cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal
- Certidão negativa de Falência ou Concordata.
- Documento de propriedade do imóvel ou equivalente.

5.2. Da Participação de Consórcios:

5.2.1. A vedação à participação de consórcio se justifica na medida em que o objeto é comum e perfeitamente pertinente e compatível para empresas atuantes do ramo licitado. A ausência de consórcio não trará prejuízos à competitividade do certame, visto que, em regra, a formação de consórcios é admitida quando o objeto a ser licitado envolve questões de alta complexidade ou de relevante vulto, em que empresas, isoladamente, não teriam condições de suprir os requisitos de habilitação do Edital. Nestes casos, a Administração, com vistas a aumentar o número de participantes, admite a formação de consórcio, o que não é o caso em questão.

5.2.1. A vedação à participação de consórcio se justifica na medida em que o objeto é comum e perfeitamente pertinente e compatível para empresas atuantes do ramo licitado. A ausência de consórcio não trará prejuízos à competitividade do certame, visto que, em regra, a formação de consórcios é admitida quando o objeto a ser licitado envolve questões de alta complexidade ou de relevante vulto, em que empresas, isoladamente, não teriam condições de suprir os requisitos de habilitação do Edital. Nestes casos, a Administração, com vistas a aumentar o número de participantes, admite a formação de consórcio, o que não é o caso em questão.

5.3. Da participação de Cooperativas:

5.3.1. No presente Termo de Referência, a escolha da Administração pela vedação à participação de cooperativas se dá em razão das possíveis implicações que a não existência de vínculo de subordinação entre cooperados e cooperativa traria ao longo da execução contratual, causando prejuízos à Administração e aos serviços, não sendo possível, por exemplo, exigir que a cooperativa determinasse a imediata substituição de condutor cooperado que viesse a apresentar conduta imprópria, ou viesse a prestar os serviços em desacordo **com** o determinado no presente Termo de Referência e Contrato.

5.4. Da Subcontratação:

5.4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

6. DAS GARANTIAS CONTRATUAIS:

6.1. Não haverá exigência da garantia da contratação de que tratam os artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões abaixo justificadas:

a) Facilidade de Rescisão: O contrato de locação firmado entre a **SEMCOM** e a futura contratada conterá, em seu texto, cláusula prevendo a rescisão do contrato em caso de descumprimento da parte da futura contratada, mitigando a necessidade de garantias adicionais, uma vez que a possibilidade de uma rescisão contratual rápida e eficaz já oferece uma proteção suficiente a SEMCOM enquanto contratante.

b) Agilidade no Processo de Contratação: A não exigência de garantias contratuais tornará o processo de

contratação mais ágil, facilitando a locação e permitindo que a SEMCOM adquira o objeto deste Termo de Referência de forma mais célere.

Jc) Risco Controlado: Segundo o Mapa de Gerenciamento de Riscos (), todos os riscos inerentes à presente contratação possuem baixa probabilidade de ocorrência, não havendo, assim, necessidade de onerar a futura contratada.

7. DA VISTORIA:

7.1. A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, cabendo a um representante legal da locadora a alização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, em horário e data definidos.

7.2. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

7.3. Feita a vistoria, o locador deverá expedir um laudo de avaliação técnica, atestando a qualidade do estacionamento.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. Condições de Execução:

8.1.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

8.1.1.1. Início da execução do objeto: A entrega do estacionamento dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves da sala e indicação das vagas no estacionamento privativo de veículos aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

8.1.1.2. O desenvolvimento da contratação será fiscalizado por um fiscal designado através de portaria, estipulando-se assim um procedimento formal para a supervisão do mesmo.

8.1.1.3. 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 do Decreto Municipal nº 22.166, de 24 de fevereiro de 2022, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.1.1.4. Os gestores e fiscais do contrato serão designados pela autoridade máxima do órgão ou da entidade, ou a quem as normas de organização administrativa indicarem, na forma do art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021, e Decreto Municipal nº 22.166, de 2022, devendo a Administração instruir os autos com as publicações dos atos de designação dos agentes públicos para o exercício dessas funções.

8.1.2. DAS BENFEITORIAS:

8.1.2.1. As benfeitorias necessárias e úteis deverão ser executadas pelo LOCADOR sem qualquer ônus ao LOCATÁRIO. Caso o LOCADOR não as execute, deverá ser aplicado o ART. 35 da Lei nº 8.245/91, cabendo ao (s) executor (es) cientificar, por escrito, o Ordenador de Despesas acerca do descumprimento da obrigação por parte do LOCADOR.

8.1.2.2. A título de benfeitorias voluptuárias, deverá ser aplicado o artigo 36 da Lei nº 8.245/91.

A) DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO:

a.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

a.2. 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.

a.2.1. O fiscal técnico do contrato anotarà 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.

a.2.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

a.2.3. 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.

a.2.4. 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.

a.2.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

a.3. 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 fornecimento, 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.

a.3.1. 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.

a.3.2. 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 aquelas que ultrapassarem a sua competência.

a.3.3. 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.

a.3.4. 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.

8.1.2. Dinâmica da Execução:

8.1.2.1. Obrigações do Locatário:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- b) 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;
- c) É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- d) 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;
- e) Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) 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;
- h). Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- i) 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;
- j) 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;
- k) Responder pelos débitos de energia elétrica, de água e de telefonia ou outros meios de comunicação referentes ao período de vigência contratual.
- l) 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;
- m) 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.
- n) Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- o) O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que

porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8.1.2.2. Obrigações do Locador:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) 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;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- g) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- j) 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;
- k) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

9.1. Do Recebimento do Objeto:

9.1.1. A aferição da qualidade do imóvel será feita mediante laudo de avaliação técnica expedido pelo LOCADOR e entregue ao LOCATÁRIO para fins de habilitação.

9.1.2. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios:

- a) Cumprimento das Condições Contratuais: Verificar se todas as cláusulas do contrato estão sendo cumpridas, como a disponibilidade do estacionamento, horários de operação e quantidade de vagas.
- b) Condições de Uso: Avaliar se o espaço alugado está em boas condições e se atende aos padrões estabelecidos no contrato, como segurança, iluminação e manutenção.
- c) Relatórios de Utilização: Solicitar relatórios periódicos, por parte do LOCADOR, de utilização das vagas, podendo ser incluído o número de veículos estacionados e períodos de ocupação.
- d) Conformidade com Normas: Assegurar que a locação cumpre com as normativas locais, como licenças de funcionamento e regulamentos de segurança.
- e) Atendimento a Reclamações: Considerar como o LOCADOR tem gerido eventuais reclamações ou problemas apresentados pela administração pública ou usuários do serviço.
- f) Qualidade do Atendimento: Avaliar o nível de atendimento prestado, caso haja serviços adicionais, como vigilância ou manutenção, garantindo que as expectativas contratuais estão sendo atendidas.
- g) Condições de Pagamento: Verificar se as faturas apresentadas correspondem aos serviços efetivamente prestados, incluindo períodos de locação e valores acordados.
- h) Documentação Comprobatória: Exigir a apresentação de documentos que comprovem a execução dos serviços, como notas fiscais, recibos e comprovantes de pagamento de encargos.
- i) Prazos e Termos: Conferir se os prazos estabelecidos para a execução do contrato estão sendo respeitados e se não há inadimplementos por parte do locador.

9.2. Do recebimento Provisório:

9.2.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 15 (quinze) 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).

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

9.2.3. 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. 17, I do Decreto Municipal nº 22.166/2022).

9.2.4. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências trabalhistas, sociais e previdenciárias decorrentes da execução do contrato (art. 15, caput do Decreto Municipal nº 22.166/2022).

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

9.2.6. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos ao LOCADOR, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

9.2.7. 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.

9.2.8. O LOCADOR 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.

9.2.9. 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)

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

9.2.11. 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.

9.2.12. 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.

9.2.13. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo LOCADOR, 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. 17, II do Decreto Municipal nº 22.166/2022).

9.3. Do Recebimento Definitivo:

9.3.1. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento provisório, pelo gestor do contrato, que pode ser 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:

9.3.1.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo LOCADOR, 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. 17, II do Decreto Municipal nº 22.166/2022).

9.3.1.2. 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 ao LOCADOR, por escrito, as respectivas correções.

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

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

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

9.3.2. 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 for pertinente à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

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

9.3.4. 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, nos limites estabelecidos pela lei e pelo contrato.

9.4. Da Liquidação:

9.4.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, o pagamento será feito de imediato.

9.4.2. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) a data da emissão;
- b) os dados do contrato e do órgão contratante;
- c) o período respectivo de execução do contrato;
- d) o valor a pagar; e
- e) eventual destaque do valor de retenção tributárias cabíveis.

9.4.3. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao LOCATÁRIO.

9.4.4. 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 SISTEMA DE REGISTRO CADASTRAL 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.

9.4.5. A Administração deverá realizar consulta ao SISTEMA DE REGISTRO CADASTRAL para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas neste Termo de Referência;

b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

9.4.6. Constatando-se, junto ao SISTEMA DE REGISTRO CADASTRAL, a situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa, podendo o prazo ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

9.4.7. 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 LOCADOR, 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.

9.4.8. 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.

9.4.9. 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 SISTEMA DE REGISTRO CADASTRAL.

9.5. Do Pagamento:

9.5.1. O pagamento será realizado em até 30 dias corridos, contados da data final do período de adimplemento a que se referir, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente, indicado pelo LOCADOR.

9.5.2. Para efeito de pagamento, a LOCADOR deverá apresentar ao LOCATÁRIO solicitação de pagamento, devidamente protocolada, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:

- a) Cópia legível do empenho;

- b) Nota fiscal ou nota fiscal-fatura, devidamente atestada, encaminhada pelo responsável pelo recebimento do produto ou serviço ao LOCATÁRIO, sanadas as irregularidades constatadas.
- c) Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS fornecido pela CEF Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado.
- d) Certidão de Regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal.
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.
- f) Cópias do Contrato e/ou da Ata de Registro de Preços e Aditivos (quando houver).

9.5.2. Para início do procedimento de pagamento pela Administração, é imprescindível ao LOCADOR a abertura de Processo Administrativo de Pagamento, a ser realizada por meio de processo eletrônico através do Sistema Eletrônico Informações - SEI. Para tanto, necessário o cadastro de usuário das empresas/fornecedores responsáveis pela solicitação de pagamento site <https://prodater.pmt.pi.gov.br/processoeletronico>, sob orientação e acompanhamento da PRODATER, pelo número 3215-7592, e-mail: processoeletronico@pmt.pi.gov.br

9.5.3. O pagamento somente será autorizado depois de efetuado o "atesto" pelo servidor competente na nota fiscal apresentada e depois de verificada a regularidade fiscal do LOCADOR.

9.5.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o LOCADOR será notificada para que providencie as medidas saneadoras.

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

9.5.6. Antes de cada pagamento à contratada, será realizada consulta para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas nesse Termo de Referência.

9.5.7. Constatando-se situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada sua advertência, 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 LOCATÁRIO.

9.5.8. 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 LOCADOR, 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

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

9.5.10. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o LOCADOR não regularize sua situação.

9.5.11. Somente por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade do LOCATÁRIO, não será rescindido o contrato em execução com o LOCADOR inadimplente.

9.5.12. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável. 9.5.13. O LOCADOR regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

9.5.14. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

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

	I =
--	-----

I = (TX)	I = (6/100) 365	0,00016438 TX = Percentual da taxa anual = 6%.
----------	--------------------	--

10. DO REAJSTE DE PREÇOS E DO REEQUILÍBRIO FINANCEIRO:

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contados da data do orçamento estimado.

10.2. Após o interregno de um ano, a pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCATÁRIO, do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, com base na seguinte fórmula (art. 5º do Decreto n.º 1.054, de 1994):

$R = V (I - I^0) / I^0$, onde:

R = Valor do reajuste procurado;

V = Valor contratual a ser reajustado;

I^0 = índice inicial - refere-se ao índice de custos ou de preços correspondente à data fixada para entrega da proposta na licitação;

I = Índice relativo ao mês do reajustamento;

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

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

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

10.6. 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.

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

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Os preços registrados poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços registrados, nos casos previstos em regulamento.

11. DA MODALIDADE, TIPO DE LICITAÇÃO, CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO E FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

11.1. Modalidade e tipo de licitação:

11.1.1. Considerando o exposto, recomenda-se a utilização de contratação direta, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.

11.1.2. A presente contratação consiste de uma contratação direta por inexigibilidade de licitação e não resultará em Registro de Preços.

11.2. Critérios de habilitação e qualificação técnica:

11.2.1. Os critérios para habilitação e qualificação técnica correspondem ao atendimento dos requisitos exigidos em lei para participação em contratações públicas, tais como, apresentação de documentos indispensáveis para garantir o cumprimento legal do contrato, entre eles: Certidões e/ou documentos de que comprovem Regularidade Fiscal e Trabalhista e demais documentos complementares exigidos no momento da contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

11.2.2. Será solicitado também laudo de avaliação técnica do imóvel expedido pelo locador.

11.2.3. É vedada a subcontratação.

12. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o LOCADOR que:

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o LOCADOR que: a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

h) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao LOCADOR que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

i. Advertência, quando o LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

ii. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c", "d", "e", "f" e "g" do subitem acima deste Termo de Referência, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

iii. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "h", "i", "j", "k" e "l" do subitem acima deste Termo de Referência, bem como nas alíneas "b", "c", "d", "e", "f" e "g", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

iv. Multa:

Moratória de 1 % (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

O atraso superior a 15 (quinze) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

Compensatória de 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

12.3. A aplicação das sanções previstas no Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4. Todas as sanções previstas no Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

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

12.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

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

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

12.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

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

12.7. 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).

12.8. A personalidade jurídica do LOCADOR poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos no Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

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

12.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

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

13. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS, ACRÉSCIMOS E SUPRESSÕES:

13.1. O Contrato poderá ser alterado em qualquer das hipóteses previstas nos artigos 124 e 125 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.1.1. Nas alterações unilaterais a que se refere o inciso I do caput do art. 124 da Lei n.º 14.133, de 2021, o LOCADOR será obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato que se fizerem nas compras.

13.2. É admissível a continuidade do contrato administrativo quando houver fusão, cisão ou incorporação do LOCADOR com outra pessoa jurídica, desde que

- a) sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na contratação original;
- b) sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; e
- c) não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja anuência expressa da Administração à continuidade do contrato

13.3. A substituição de consorciado deverá ser expressamente autorizada pelo LOCATÁRIO e condicionada à comprovação de que a nova empresa do consórcio possui, no mínimo, os mesmos quantitativos para efeito de habilitação técnica e os mesmos valores para efeito de qualificação econômico- financeira apresentados pela empresa substituída para fins de habilitação do consórcio no processo licitatório que originou o contrato.

13.4. As alterações previstas nesta cláusula serão formalizadas por termo aditivo ao contrato.

14. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta:

14.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de INEXIGIBILIDADE amparado na Lei Federal nº 14.133/21, desde que comprovada a compatibilidade do preço solicitado com o valor de mercado.

14.2. O regime de execução será o indireto.

14.3. Para isso, será realizada, para fins de escolha do locador, pesquisa de preço conforme Decreto Municipal 22.042, de 24 de Janeiro de 2022.

14.4. Critérios de Aceitação da Proposta:

14.4.1. As propostas deverão ter validade não inferior a 90 (noventa) dias, contados da data de sua entrega.

14.4.2. As proponentes deverão apresentar propostas em consonância com as especificações técnicas do Termo de Referência com respectivas marcas, modelos e preços dos produtos ofertados.

14.4.3. As propostas que não estiverem em conformidade com os requisitos estabelecidos neste instrumento serão desclassificadas.

14.4.4. A proposta de preços deverá estar em papel timbrado, datada, assinada, com especificações em conformidade com o solicitado, contendo indicação clara e detalhada do produto.

14.4.5. O licitante deverá consignar na proposta o valor unitário e o valor total dos itens para os quais deseja concorrer.

Exigências de habilitação

14.5. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Jurídica

14.5.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional.

14.5.2. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede.

14.5.3. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual-CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor> .

14.5.4. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal - SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

14.5.5. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores.

14.5.6. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

14.5.7. Ato de autorização para o exercício da atividade, com qualificação e habilitação junto ao CREA, nos termos da Resolução CONFEA nº 218/1973 e Decreto Normativo CONFEA nº 36/1991.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

14.5.8. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme ocaso;

14.5.9. 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 Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

14.5.10. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

14.5.11. 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 nº5.452, de 1º de maio de 1943. 14.5.12. Prova de inscrição no cadastro de

contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

14.5.13. Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre. 14.5.14. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] 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.

14.5.15. 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.

15. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

15.1. O custo estimado total da contratação, considerando a vigência do contrato, é de R\$ 97.200,00 (noventa e sete mil e duzentos reais), conforme custos apostos na tabela abaixo.

Descrição	Tipo	Unidade de medida	Quantidade	Valor Estimado Mensal	Valor Estimado Anual	Valor Total da Contratação (24 meses)
Locação de Sala, condomínio e vaga de estacionamento, privativo de veículos automobilísticos	Locação de Imóvel	Meses	12	3.497,83	41.973,96	83.947,92

16. DA INDICAÇÃO DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

A despesa decorrente deverá acontecer por conta de recursos que estarão livres e não comprometidos, conforme Dotação Orçamentária vigente na SEMCOM, na classificação orçamentária de "Serviços Terceiros Pessoa Jurídica", que será anexada posteriormente, juntamente com a declaração dos ordenadores de despesas de que existe disponibilidade orçamentária para atender às despesas, prevista no art. 16 da Lei Complementar n° 101/2000.



Documento assinado eletronicamente por **Ellyo José Teixeira Pio, Secretário Municipal de Comunicação Social**, em 31/10/2025, às 10:38, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **13651786** e o código CRC **C1E07E7C**.

Referência: Processo nº 00086.000154/2025-18

SEI nº 13651786

Praça Mal. Deodoro, 860 - Bairro Centro - Palácio da Cidade - CEP 64000-160 - Teresina - PI