

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 10061.034596/2026-28

UNIDADE REQUISITANTE: Célula de Motomecanização (CEMOT/COLOG) - Polícia Militar do Ceará

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de solução que consiste na locação de imóvel (Galpão B3) destinado à guarda, preservação e controle patrimonial de aproximadamente 500 (quinhentas) viaturas inservíveis ou fora de operação pertencentes à Polícia Militar do Ceará (PMCE).

1.2. Este objeto será realizado através de contratação direta, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2. DAS ESPECIFICAÇÕES, QUANTITATIVOS E ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação observará os quantitativos e valores estimados a seguir:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QTD	VALOR UNITÁRIO /MENSAL	VALOR GLOBAL /ANUAL
1.	Locação do Galpão B3 (área útil de 5.203,11 m²), localizado no Condomínio Tebasa, incluindo os custos estritos de aluguel (R\$ 59.835,76), condomínio (R\$ 14.048,39) e IPTU mensalizado (R\$ 4.279,03).	Serviço	12	R\$ 78.163,18	R\$ 937.958,16

2.2. A especificação detalhada da infraestrutura exigida para o imóvel (áreas, pavimentação, segurança perimetral, sistema contra incêndios e alojamentos) encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar (ETP), anexado a este Termo.

3. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

3.1. O prazo de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses, contado da assinatura do contrato, prorrogável sucessivamente por até 10 (dez) anos, na forma do art. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

3.1.1. A prorrogação de que trata este subitem é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

3.1.2. A locação é enquadrada como continuada tendo em vista a necessidade ininterrupta de custódia das frotas inservíveis da PMCE até a sua alienação final, sendo a vigência plurianual indispensável para garantir a estabilidade operacional da Corporação.

4. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. A descrição da necessidade da contratação e a justificativa para a escolha do referido imóvel encontram-se pormenorizadas no Estudo Técnico Preliminar (ETP).

4.2. O objeto da contratação está alinhado ao Plano de Contratações Anual da PMCE.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Subcontratação

5.1.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual, em razão da responsabilidade indelegável sobre as instalações cedidas e infraestrutura de segurança do imóvel, bem como da singularidade da locação direta.

5.2. Garantia contratual

5.2.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução, sendo as obrigações da locadora asseguradas pelas cláusulas de manutenção predial e aplicação de sanções legais cabíveis.

6. DA EXECUÇÃO E RECEBIMENTO DO OBJETO

6.1. O imóvel deverá ser entregue à PMCE livre e desembaraçado, em perfeitas condições de habitabilidade, higiene e funcionamento de todas as suas instalações, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura do contrato.

6.2. A formalização da ocupação dar-se-á pela participação da Contratada (locador) na vistoria inicial, subscrevendo o correspondente Laudo de Vistoria Admissional, gerido pela Fiscalização da PMCE.

6.3. O pagamento será mensal, realizado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante atesto da Fiscalização do Contrato e comprovação de regularidade fiscal e trabalhista.

7. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE E CONTRATADO

7.1. **Da Contratante (PMCE):** Efetuar o pagamento pontual e comunicar formalmente vícios ou necessidades de manutenção estrutural no imóvel.

7.2. **Da Contratada (Locador):**

7.2.1. Realizar e custear integralmente todas as despesas decorrentes de manutenções preventivas e corretivas estruturais (cobertura, trincas, pavimentação do pátio, portões e redes primárias).

7.2.2. Solucionar eventuais falhas nos sistemas de CFTV ou de combate a incêndio em prazo não superior a 48 horas a contar da notificação.

7.2.3. Manter ativo e atualizado o Certificado de Conformidade do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará (CBMCE).

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

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

8.2. As comunicações entre o contratante e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

8.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por um representante especialmente designado para este fim pelo Comando de Logística da PMCE (Cogep), a ser informado quando da lavratura do instrumento contratual.

8.4. A fiscalização se responsabilizará pelo acompanhamento da manutenção do imóvel locado, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato (manutenção estrutural, validade do alvará do CBMCE e funcionamento do CFTV).

8.4.1. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à estrutura do imóvel, com a descrição do que for necessário para a regularização de falhas, defeitos ou vícios construtivos observados.

8.4.2. Identificada qualquer inexistência, vício ou irregularidade predial, o fiscal emitirá notificações ao locador para a correção, determinando o prazo cabível (ex: prazo máximo de 48 horas para falhas nos sistemas de CFTV ou incêndio).

8.4.3. O fiscal informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência.

8.4.4. O fiscal comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término da vigência da locação sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva, desocupação ou prorrogação contratual.

8.5. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento, contendo todos os registros formais, a exemplo do registro de ocorrências, das alterações, dos reajustes de aluguel e das prorrogações contratuais.

8.6. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação e regularidade fiscal do locador, bem como a comprovação de quitação do IPTU e Condomínio, para fins de empenho de despesa e pagamento.

8.7. 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 14.133/2021, caso o locador se recuse a realizar as manutenções estruturais de sua responsabilidade.

9. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO E DE PAGAMENTO

9.1. Recebimento do Objeto (Disponibilização Mensal)

9.1.1. O objeto da locação será "recebido" mensalmente para efeitos de liquidação e pagamento, mediante a constatação, por parte da fiscalização, de que o imóvel (Galpão B3) se manteve disponível e em plenas condições de habitabilidade e segurança durante o período faturado.

9.1.2. A fiscalização não efetuará o atesto do recibo de renda caso existam pendências estruturais impeditivas do uso do imóvel que sejam da responsabilidade do locador (ex.: falhas não resolvidas no teto, pavimentação ou sistemas de incêndio).

9.2. Liquidação

9.2.1. Recebido o recibo de renda, fatura ou documento de cobrança equivalente, decorrerá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, prorrogáveis por igual período.

9.2.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou circunstância que impeça a liquidação, esta ficará suspensa até que o locador providencie as medidas saneadoras, sem qualquer ônus para o Contratante.

9.2.3. O documento de cobrança deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista, constatada por meio de consulta *online* ao SICAF ou mediante a apresentação das respectivas certidões negativas.

9.2.4. Constatando-se a situação de irregularidade fiscal do locador, será providenciada a sua notificação para que regularize a situação. O pagamento ficará retido até à devida regularização, nos termos da lei.

9.3. Prazo e Forma de Pagamento

9.3.1. O pagamento do aluguer será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa.

9.3.2. O pagamento será realizado mediante crédito em conta-corrente do contratado, exclusivamente no Banco Bradesco S/A, conforme a Lei Estadual nº 15.241/2012.

9.3.3. O valor da quota de condomínio e a fração do IPTU serão reembolsados ou pagos conjuntamente com o valor locatício principal, mediante a devida comprovação de pagamento legal por parte do locador à administração do condomínio e ao município.

9.3.4. O repasse ou ressarcimento mensal dos valores correspondentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e à taxa de condomínio ficará estritamente condicionado à apresentação, pelo locador, dos seguintes documentos, em conjunto com o recibo de aluguer:

a) Cópia do documento de arrecadação municipal (carnê do IPTU) e do boleto oficial de cobrança da taxa de condomínio referentes ao mês em causa;

b) Comprovativos bancários de quitação formal de ambas as obrigações junto da Prefeitura Municipal e da administração do condomínio.

9.3.5. O CONTRATANTE apenas efetuará o pagamento destes encargos pelo seu valor exato, comprovado documentalmente mês a mês. Caso ocorra variação, redução ou isenção superveniente de qualquer destas taxas, o repasse financeiro será imediatamente ajustado ao custo real efetivamente suportado pelo locador.

9.3.6. Em caso de atraso por parte do Contratante, os valores devidos ao locador serão atualizados monetariamente, mediante aplicação do índice legal aplicável

9.4. Antecipação de pagamento

9.4.1. É estritamente vedada a realização de pagamento antecipado de rendas.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

10.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo contratado (locador), de acordo com este instrumento e seus anexos.

10.2. Receber o imóvel locado no prazo e nas condições estabelecidas neste Termo, subscrevendo o respectivo Laudo de Vistoria Admissional.

10.3. Notificar o locador, por escrito e com a devida celeridade, sobre vícios, defeitos, danos ou incorreções verificadas na estrutura do imóvel ou nos sistemas de segurança (CFTV e combate a incêndio), para que sejam por ele reparados ou corrigidos às suas expensas.

10.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações de manutenção predial por parte do locador.

10.5. Comunicar o contratado para emissão de recibo de aluguel, fatura ou documento de cobrança equivalente relativo à parcela incontroversa da locação, para efeito de liquidação e pagamento.

10.6. Efetuar o pagamento ao locador do valor correspondente ao aluguel e ao repasse das taxas (condomínio e IPTU), no prazo, forma e condições estabelecidos neste termo.

10.7. Aplicar as sanções previstas na lei e neste instrumento, quando do descumprimento de obrigações estruturais ou documentais pelo contratado.

10.8. Zelar pela conservação do imóvel locado como se fosse seu, responsabilizando-se pelos danos causados diretamente pela Administração ou por seus prepostos que não decorram do uso ou desgaste natural da edificação.

10.9. Permitir a realização de vistorias no imóvel por parte do locador ou de seus prepostos, desde que previamente agendadas e acompanhadas pela fiscalização da PMCE, de modo a não comprometer a segurança orgânica e a custódia das viaturas.

10.10. Restituir o imóvel, ao final da vigência contratual ou em caso de rescisão, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal, mediante a lavratura de Laudo de Vistoria de Devolução.

10.11. Não responder por quaisquer compromissos assumidos pelo locador com terceiros, ainda que vinculados ao imóvel locado (como dívidas originárias de construção ou taxas anteriores à imissão de posse), bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do locador.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (LOCADOR)

11.1. O contratado (locador) deve cumprir todas as obrigações constantes do instrumento contratual e da legislação civil e administrativa vigente, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da manutenção estrutural do imóvel, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

11.2. Entregar o imóvel à PMCE livre e desembaraçado de pessoas e coisas, gravames, ônus judiciais ou extrajudiciais, em perfeitas condições de habitabilidade, higiene e funcionamento de todas as suas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, estruturais e de dados, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura do contrato.

11.3. Participar na vistoria inicial do imóvel através de representante legalmente constituído ou engenheiro credenciado, subscrevendo o correspondente Laudo de Vistoria Admissional, munido de registros fotográficos de alta resolução relativos ao estado de recebimento do imóvel.

11.4. Realizar e custear integralmente todas as despesas decorrentes de manutenções preventivas e corretivas estruturais (extraordinárias) que não decorram do desgaste natural de uso pela Administração Pública, incluindo:

- Reparações e substituições de telhas, caleiras, rufos e estruturas de cobertura;
- Tratamento de fissuras estruturais, infiltrações e problemas na pavimentação do pátio;
- Manutenção corretiva nas redes primárias de eletricidade, esgotos, águas pluviais e portões automáticos de acesso.



11.5. Solucionar eventuais falhas nos sistemas de CFTV ou de combate a incêndio num prazo não superior a 48 (quarenta e oito) horas a contar da notificação formalizada pela Fiscalização da PMCE.

11.6. Manter, durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação e regularidade fiscal, garantindo a propriedade regularizada do imóvel (matrícula atualizada, Habite-se industrial/comercial ativo e pagamento regular do IPTU e Taxa de Lixo).

11.7. Manter atualizado e ativo o Certificado de Conformidade do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará (CBMCE), arcando com as taxas e adequações físicas prediais necessárias para a sua renovação nos períodos cabíveis.

11.8. Responder civil e criminalmente por todos e quaisquer danos causados diretamente à PMCE, aos seus servidores ou a terceiros, decorrentes de vícios de construção ou defeitos estruturais do imóvel locado.

11.9. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato e prestar qualquer esclarecimento ou informação por eles solicitados com a devida prontidão.

13. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão a conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Estado.

13.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

13.2.1. Gestão/Unidade: 10100003;

13.2.2. Fonte de Recursos: 500;

13.2.3. Programa de Trabalho: 196;

13.2.4. Elemento de Despesa: 339039;

Elaborado por:

JUCELINO MENDES DA SILVA 2º TEN. QOAPM
MAT.: 127.232.-1-0

Revisado por:

Jenilson Carvalho Duarte – 3º SGT PM
Assistente Técnico da Célula de Compras da PMCE

Aprovo:

Francisco Narcélio Atanázio Alves – Cel QOPM
ORDENADOR DE DESPESAS DO FSPDS/POLÍCIA MILITAR



ANEXO - MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

Contrato nº ____ / 2026 – Processo nº 10061.034596/2026-28

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO CEARÁ, ATRAVÉS DA POLÍCIA MILITAR DO CEARÁ, E A EMPRESA [NOME DA LOCADORA].

A **POLÍCIA MILITAR DO CEARÁ**, doravante denominada **CONTRATANTE**, neste ato representada por seu Diretor, e a empresa [NOME DA LOCADORA DO GALPÃO B3], inscrita no CNPJ sob o nº _____, doravante denominada **CONTRATADA**, têm entre si justa e acordada a celebração do presente contrato de locação:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO

1.1. O presente contrato tem como fundamento o Processo de **Inexigibilidade de Licitação nº 20260009_PMCE**, os preceitos do direito público, a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e, subsidiariamente, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991).

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O objeto do presente instrumento é a locação do imóvel comercial denominado Galpão B3, com área útil de 5.203,11 m², situado no Condomínio Tebas, destinado à guarda e controle patrimonial de viaturas inservíveis da PMCE, nas condições estabelecidas neste contrato e no Termo de Referência.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência deste contrato é de 60 (sessenta) meses, contado da sua assinatura, prorrogável sucessivamente por até 10 (dez) anos, na forma do art. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – MODELO DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

4.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de fiscalização, assim como os prazos e as condições de entrega do imóvel (imissão na posse), manutenção estrutural, recebimento mensal do objeto locado e demais obrigações, constam detalhadamente no Termo de Referência, anexo a este contrato.

4.2. A ocupação e o consequente início da execução contratual serão formalizados através da subscrição do correspondente Laudo de Vistoria Admissional, gerido pela Fiscalização da PMCE.

CLÁUSULA QUINTA – DA SUBCONTRATAÇÃO

5.1. As regras da subcontratação do objeto são aquelas estabelecidas no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E PAGAMENTO

6.1. O valor mensal da contratação é de R\$ 78.163,18, englobando o aluguel estrito (R\$ 59.835,76) e o repasse das taxas de condomínio (R\$ 14.048,39) e IPTU (R\$ 4.279,03).

6.2. O valor global estimado para 60 meses perfaz o montante de R\$ 4.689.791,60.

6.3. O pagamento será efetuado mensalmente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a liquidação da despesa atestada pela Fiscalização da PMCE.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

7.2. Após o interregno de um ano, o valor mensal da locação poderá ser reajustado, mediante a aplicação do **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7.3. Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação formal da CONTRATADA.

7.4. Caso a CONTRATADA não solicite tempestivamente o reajuste e prorrogue o contrato sem o pleitear, ocorrerá a preclusão lógica do direito.

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

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE E DO CONTRATADO

8.1. As obrigações referentes ao CONTRATANTE e ao CONTRATADO encontram-se definidas no Termo de Referência, anexo a este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS (LGPD)

10.1. O CONTRATADO declara que tem ciência da existência da LGPD e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação, com o intuito de proteger os dados pessoais que lhe forem repassados, cumprindo, a todo momento, as normas de proteção de dados pessoais, jamais colocando, por seus atos ou por sua omissão, o CONTRATANTE em situação de violação de tais regras.

10.1.1. O CONTRATADO somente poderá tratar dados pessoais nos limites e finalidades exclusivas do cumprimento de suas obrigações com base no presente contrato e jamais poderá realizar o tratamento para fins distintos da execução dos serviços especificados no certame ou no contrato administrativo.

10.2. O tratamento de dados pessoais será realizado de acordo com as hipóteses de tratamento previstas nos arts. 7º, 11, 14, 23, 24 e 26 da LGPD e somente para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular, observando a persecução do interesse público e os princípios do art. 6º da LGPD e 37 da Constituição Federal de 1988.

10.3. O CONTRATADO deverá indicar, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis da publicação do Contrato, a identidade e informações de contato do seu Encarregado de Proteção de Dados, bem como, se aplicável, o endereço da página eletrônica onde essa designação é realizada, conforme estabelecido no § 1º do art. 41 da LGPD e se compromete a manter o CONTRATANTE informado sobre os dados atualizados de contato de seu Encarregado de Tratamento de Dados Pessoais, sempre que for substituído, independentemente das alterações em sua página eletrônica.

10.4. O CONTRATADO deverá cooperar com a Administração Direta e Indireta do Estado do Ceará no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos Titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público e Órgãos de Controle, quando relacionados ao objeto contratual.

10.5. O CONTRATADO não poderá disponibilizar ou transmitir a terceiros, sem prévia autorização por escrito, informação, dados pessoais ou base de dados a que tenha acesso em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.

10.5.1. Caso autorizada transmissão de dados pelo CONTRATADO a terceiros, as informações fornecidas e/ou compartilhadas devem se limitar ao estritamente necessário para o fiel desempenho da execução do instrumento contratual, adotando procedimentos de segurança que assegurem a sua confidencialidade, integridade e disponibilidade dos dados.

10.5.2. As PARTES se obrigam a zelar pelo sigilo dos dados, garantindo que apenas as pessoas que efetivamente precisam acessá-los o façam, submetendo-as, em todo caso, ao dever de confidencialidade.

10.6. Ocorrendo o término do tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD é dever do CONTRATADO eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da mesma lei, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

10.6.1. O CONTRATADO não poderá deter cópias ou backups, informações, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.

10.6.2. O CONTRATADO deverá eliminar os dados pessoais a que tiver conhecimento ou posse em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual tão logo não haja necessidade de seu tratamento.

10.6.3. O CONTRATADO fica obrigado a devolver todos os documentos, registros e cópias que contenham informação, dados pessoais, e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de qualquer uma das hipóteses de extinção do contrato, restando autorizada a conservação apenas nas hipóteses legalmente previstas.

10.7. As PARTES devem adotar boas práticas de governança e medidas técnicas e administrativas em relação ao tratamento dos dados, compatíveis com a estrutura, a escala e o volume de suas operações, bem como a sensibilidade dos dados tratados.

10.7.1. É dever do CONTRATADO orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD, inclusive dará conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas nesta cláusula.

10.7.2. O CONTRATADO se responsabilizará por assegurar que todos os seus colaboradores, consultores, e/ou prestadores de serviços que, no exercício das suas atividades, tenham acesso e/ou conhecimento da informação e/ou dos dados pessoais, agirão de acordo com o presente contrato, com as leis de proteção de dados e que estes respeitem o dever de proteção, confidencialidade e sigilo, devendo estes assumir compromisso formal de preservar a confidencialidade e segurança de tais dados, documento que estar disponível em caráter permanente para exibição do CONTRATANTE, mediante solicitação.

10.7.3. O CONTRATADO deverá promover a revogação de todos os privilégios de acesso aos sistemas, informações e recursos do CONTRATANTE, em caso de desligamento de funcionário das atividades inerentes à execução do presente Contrato.

10.8. Em caso de incidente de segurança em relação aos dados tratados neste certame/contrato, que comprometa a confidencialidade, a integridade e a disponibilidade dos dados, a PARTE que sofreu o incidente deverá comunicar imediatamente a ocorrência a partir de uma notificação que conterá, no mínimo:

- a) Data e hora do incidente;
- b) Data e hora da ciência pela PARTE responsável;
- c) Descrição dos dados pessoais afetados;
- d) Número de titulares afetados;
- e) Relação dos titulares envolvidos;
- f) Riscos relacionados ao incidente;
- g) Indicação das medidas técnicas e de segurança, utilizadas para a proteção dos dados;
- h) Motivos da demora, no caso de a comunicação não haver sido imediata;
- i) Medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo;
- j) O contato do Encarregado de Proteção de Dados ou de outra pessoa junto a qual seja possível obter maiores informações sobre o ocorrido;

10.8.1. Na hipótese descrita acima, as PARTES atuarão em regime de cooperação para:

- a) Definir e implementar as medidas necessárias para fazer cessar o incidente e minimizar seus impactos;
- b) Prover as informações necessárias à apuração do ocorrido no menor prazo possível;
- c) Definir o padrão de respostas a serem dadas aos titulares, terceiros, à ANPD e demais autoridades competentes.

10.9. Os dados obtidos em razão deste contrato serão armazenados em um banco de dados seguro, com garantia de registro das transações realizadas na aplicação de acesso (*log*), adequado controle baseado em função (*role based access control*) e com transparente identificação do perfil dos credenciados, tudo estabelecido como forma de garantir inclusive a rastreabilidade de cada transação e a franca apuração, a qualquer momento, de desvios e falhas, vedado o compartilhamento dessas informações com terceiros;

10.10. A critério do CONTRATANTE, o CONTRATADO poderá ser provocado a colaborar na elaboração do Relatório de Impacto à Proteção de Dados Pessoais, conforme a sensibilidade e o risco inerente dos serviços objeto deste contrato, no tocante a dados pessoais.

10.11. O CONTRATADO indenizará o CONTRATANTE, em razão do não cumprimento das obrigações previstas nas leis, normas, regulamentos e recomendações das autoridades de proteção de dados com relação ao presente contrato, de quaisquer danos, prejuízos, custos e despesas, incluindo-se honorários advocatícios, multas, penalidades e eventuais dispêndios investigativos relativos a demandas administrativas ou judiciais propostas em face do CONTRATANTE a esse título.

10.12. Em caso de responsabilização do Estado por danos e/ou violações à LGPD decorrentes do objeto do contrato, deverá ser apurado os danos que efetivamente cada uma das partes causarem ao titular dos dados, para fins de assegurar o direito de regresso do Estado nos termos da legislação.

10.12.1. O CONTRATANTE poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o CONTRATADO atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

10.13. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da Lei nº 13.709/2018 deverão ser comunicados à ANPD.

10.14. Este instrumento pode ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o CONTRATADO (locador) que:

12.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato (ex: falhas na manutenção estrutural do imóvel);

12.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

12.1.3. Der causa à inexecução total do contrato (ex: não entregar o imóvel);

12.1.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

12.1.5. Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

12.1.6. Praticar ato fraudulento na execução do contrato;

12.1.7. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

12.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

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

12.2.1. Advertência, quando o CONTRATADO der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

12.2.2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos subitens 12.1.2, 12.1.3 e 12.1.4, deste contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

12.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos subitens 12.1.5, 12.1.6, 12.1.7 e 12.1.8 deste contrato, bem como nos subitens 12.1.2, 12.1.3 e 12.1.4, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

12.2.4. Multa:

12.2.4.1. Moratória de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela mensal inadimplida (ex: dias de atraso para realizar consertos urgentes no imóvel), até o limite de 30 (trinta) dias.

12.2.4.2. O atraso superior a 30 (trinta) 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 nº 14.133/2021.

12.2.4.3. 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 neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao CONTRATANTE.

12.4. Todas as sanções previstas neste contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa.

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.

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 14.133/2021, 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:

I – A natureza e a gravidade da infração cometida;

II – As peculiaridades do caso concreto;

III – As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV – Os danos que dela provierem para o CONTRATANTE;

V – 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 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.

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

12.9. O CONTRATANTE deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicados, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis), no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep) e no Certificado de Registro Cadastral (CRC) do Estado do Ceará.

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 14.133/2021.

12.11. Os débitos do CONTRATADO para com o CONTRATANTE, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos decorrentes deste contrato (aluguéis a receber).

12.11.1. Na impossibilidade do pagamento da multa por meio de descontos dos créditos existentes, o CONTRATADO recolherá a multa por meio de Documento de Arrecadação Estadual (DAE), podendo ser substituído por outro instrumento legal, em nome do CONTRATANTE; se não o fizer, será cobrada em processo de execução.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. Este contrato extingue-se nas seguintes hipóteses:

I – Quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para o efeito;

II – Quando, mesmo não cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, ocorrer algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

a) Na hipótese do inciso II, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

13.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa (locadora) não ensejará a rescisão se não restringir a sua capacidade de manter a locação objeto do contrato.

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

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

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

13.3.2. Relação dos pagamentos (rendas) já efetuados e ainda devidos;

13.3.3. Indemnizações e multas.

13.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

13.5. Este contrato poderá ainda ser extinto a qualquer tempo pelo CONTRATANTE, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, nos casos das rescisões decorrentes do previsto no inciso VIII do art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem que caiba ao CONTRATADO direito a indenização de qualquer espécie.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Estado deste exercício, na dotação abaixo discriminada, conforme o caso:

14.1.1. Gestão/Unidade: _____;

14.1.2. Fonte de Recursos: _____;

14.1.3. Programa de Trabalho: _____;

14.1.4. Elemento de Despesa: _____;

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES

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

15.2. O CONTRATADO é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

15.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do CONTRATANTE, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação dos seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês. 15.4. Registos que não caracterizem alterações contratuais podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

16.1. O modelo de gestão contratual consta no Termo de Referência, anexo a este contrato. 16.2. A execução contratual será acompanhada pelo(a) Gestor(a) do Contrato _____ (nome completo), CPF _____, representante especialmente designado(a) para este fim, ou pelo(a) respectivo(a) substituto(a).

16.3. A execução contratual será fiscalizada pelo(a) Fiscal do Contrato _____ (nome completo), CPF _____, representante especialmente designado(a) para este fim, ou pelo(a) respectivo(a) substituto(a).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CASOS OMISSOS

17.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, e demais normas estaduais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições



contidas na Lei nº 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO

18.1. Incumbirá ao CONTRATANTE divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133/2021 e ao art. 8º, § 2º da Lei nº 12.527/2011, regulamentada no Estado do Ceará pela Lei nº 15.175/2012.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

19.1. Fica eleito o foro do município da sede do CONTRATANTE, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/2021.