



SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E RECURSOS HÍDRICOS  
Av. Odilon Araújo, 1035, - Bairro Cristo Rei, Teresina/PI, CEP 64017-280  
Telefone: - <http://www.semarh.pi.gov.br>

## TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 00130.007285/2025-91

### 1. OBJETO

1.1. Locação temporária de 01 (um) imóvel mobiliado, de 09 a 20 de novembro de 2025, destinado a acomodar simultaneamente até 05 (cinco) servidores da equipe oficial da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Piauí (SEMARH-PI), durante a 30ª Conferência das Nações Unidas sobre Mudança do Clima (COP 30), a ser realizada na cidade de Belém/PA, com todas as despesas do imóvel incluídas, devendo possuir, no mínimo, 2 (dois) quartos, 2 (dois) banheiros, cozinha equipada e sala de estar, conforme especificações detalhadas no item seguinte.

### 2. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO

2.1. O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

2.1.1. Capacidade para acomodar simultaneamente até 05 (cinco) servidores;

2.1.2. Estar mobiliado e em plenas condições de uso, pronto para ocupação imediata;

2.1.3. Possuir no mínimo 2 (dois) quartos, 2 (dois) banheiros, cozinha equipada, sala de estar e área de serviço funcional;

2.1.4. Localização em área estratégica e de fácil acesso ao local de realização da COP 30, preferencialmente em bairro seguro e de boa infraestrutura urbana;

2.1.5. Estar em boas condições estruturais;

2.1.6. Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;

2.1.7. Apresentar mobiliário básico em bom estado de conservação (camas, guarda-roupas, sofá, mesa, cadeiras, eletrodomésticos essenciais e utensílios de cozinha);

2.1.8. Contar com ventilação adequada e condições de higiene e limpeza no momento da entrega das chaves;

2.1.9. Incluir no valor locatício todas as despesas e encargos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU, taxas, impostos, condomínio, gás, energia elétrica e água, não sendo devido qualquer pagamento adicional além do valor acordado para o aluguel durante o período estabelecido.

2.1.10. Ambientes climatizados, considerando as condições climáticas de Belém;

2.1.11. Segurança, com controle de acesso e garagem disponível;

2.1.12. O prazo da locação será de 12 (doze) dias consecutivos, compreendendo o período de 09 a 20 de novembro de 2025, com entrega e devolução das chaves mediante termo de vistoria.

### 3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Piauí (SEMARH-PI) possui como missão institucional a formulação e execução das políticas públicas voltadas à gestão ambiental e dos recursos hídricos do Estado.

3.2. A participação da SEMARH-PI na 30ª Conferência das Nações Unidas sobre Mudança do Clima (COP 30), a ser realizada na cidade de Belém/PA, é imprescindível para representar o Estado do Piauí, trocar experiências e contribuir para políticas climáticas integradas.

3.3. A cidade de Belém/PA, sede da 30ª Conferência das Partes da Convenção - Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima (COP 30), em detrimento disto, enfrenta, desde o anúncio do evento, um cenário de grave insuficiência de oferta hoteleira. A COP 30 representa o maior evento internacional já sediado na região Norte, com estimativas de público que superam significativamente a capacidade instalada da rede de hospedagem da capital paraense.

3.4. Desde o primeiro semestre de 2025, matérias veiculadas por diversos órgãos de imprensa, como G1, Folha de São Paulo, Terra e Poder360, Estado de S. Paulo, já apontam não apenas a elevação dos preços praticados na hotelaria local, mas também a dificuldade concreta de encontrar acomodações disponíveis para o período da conferência. Delegações internacionais, embaixadas e entidades da sociedade civil têm relatado a impossibilidade de reservar hospedagem compatível com as exigências logísticas do evento, levando inclusive a manifestações diplomáticas junto ao Governo Federal. Paralelamente, a plataforma oficial de hospedagem a ser implementada pelo Governo Federal segue sem plena operacionalização e sem garantias de atendimento tempestivo e adequado às necessidades institucionais.

3.5. No caso da SEMARH-PI, a participação oficial na COP30 demanda planejamento logístico antecipado. **A delegação contará com Secretário e equipe técnica multidisciplinar, cuja presença em Belém se faz imprescindível tendo em vista que o Piauí será um dos poucos Estados da Federação a apresentar um painel oficial na COP 30. Foram recebidas 1.270 propostas de todo o país, das quais apenas 140 foram selecionadas. Entre os governos estaduais do Nordeste, somente o Piauí e o Ceará conseguiram aprovação de painéis ([Site Semarh-PI](#)).** A alternativa excepcional e totalmente necessária em razão do interesse público subjacente presente, foi o que esteou a imprescindibilidade de garantia de um imóvel com disponibilidade para atendimento do interesse do Estado do Piauí, uma vez que os demais estabelecimentos consultados já se encontravam indisponíveis ou operavam com listas de espera, condição incompatível com os princípios do planejamento público e com os prazos de formalização das contratações na Administração. Ademais, a alternativa atende primordialmente ao princípio da economicidade, onde opta-se pela busca de um imóvel singular, atendendo ao que dita a legislação como exigência para escolha do mesmo, e fugindo dos preços extorsivos e abusivos que tornou o evento pauta mundial em relação à dificuldade logística por conta da inflação e elevação dos preços para os dias do evento citado.

3.6. A solução permitirá a hospedagem simultânea de cinco servidores, garantindo redução de custos, segurança, conforto e viabilidade logística, com ótima relação custo-benefício.

### 4. CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

4.1. Considerando o caráter excepcional e temporário da locação, bem como a inviabilidade de competição em razão da especificidade do imóvel e do período de realização da COP 30, a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, precedida de levantamento de mercado e pesquisa de preços, conforme dispõe o art. 23 do Decreto Estadual nº 21.872/2023, garantindo que o valor contratado seja compatível com os preços praticados no mercado local.

4.2. Diante das condições excepcionais que envolvem a hospedagem da delegação oficial da SEMARH-PI na 30ª Conferência das Partes da Convenção - Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima (COP30), a ser realizada em Belém/PA, no período de 5 a 21 de novembro de 2025, considerando detalhamento no Documento de Formalização da Demanda (DFD), corroborado por amplo noticiário e dados de mercado, é observado um quadro de insuficiência da capacidade hoteleira local para comportar a demanda do evento, que já é um dos maiores da história recente da cidade. Trata-se de uma conferência internacional com público estimado superior à infraestrutura habitual de Belém. A ocupação hoteleira encontra-se praticamente esgotada e os valores de hospedagem atingem patamares inéditos. Matéria da Folha de Pernambuco informa que a hospedagem para o período da COP30 já chega a R\$ 2,2 milhões para onze dias ([Folha PE](#)). O portal Terra confirma que embaixadas estrangeiras e delegações internacionais têm relatado dificuldades concretas de reserva e preocupação com a falta de vagas disponíveis ([Terra](#)).

4.3. O G1/Jornal Nacional destacou que a oito meses da conferência já havia dificuldade concreta de encontrar hospedagem, tanto por parte de empresas quanto de delegações ([G1](#)). Adicionalmente, matéria do G1 Pará evidencia que Belém enfrenta um déficit estrutural de leitos e um quadro de preços excessivamente elevados, situação que, segundo a própria reportagem, representa dos maiores desafios da cidade para sediar COP30 ([G1](#)).

4.4. A gravidade do cenário levou inclusive a reclamações formais apresentadas por países diretamente ao Itamaraty, como noticiado pelo Poder360 ([Poder 360](#)). Reportagem da Rádio Senado, veiculada em 27 de junho de 2025, destaca que a própria Organização das Nações Unidas (ONU) já manifestou preocupação quanto à capacidade da cidade de Belém de sediar a COP 30, em virtude das deficiências logísticas, especialmente no que se refere à hospedagem de delegações. Segundo a matéria, há risco de a ONU rever aspectos da organização do evento caso não haja soluções concretas para o déficit de infraestrutura, o que evidencia o nível de alerta internacional sobre a capacidade hoteleira cidade ([Senado.leg](#)). Matéria publicada pelo jornal O Estado de S. Paulo reforça o cenário crítico enfrentado pela organização da COP 30, destacando que o governo brasileiro vem “falhando miseravelmente” na oferta de hospedagem para o evento.

4.5. A reportagem ressalta que a maior parte das acomodações na capital paraense já está esgotada e que diplomatas e integrantes de ONGs internacionais têm relatado enorme dificuldade para garantir hospedagem com a devida antecedência, o que compromete diretamente a logística e a credibilidade do país na condução do evento ([Estadão](#)). Reportagem publicada pelo jornal O Globo, em 10 de julho de 2025, aponta que, diante da escassez de acomodações, o Governo Federal estuda a possibilidade de improvisar hospedagens em escolas e até em conjuntos habitacionais inacabados, como medida emergencial para atender à demanda. O título da matéria “Minha COP, minha vida” ilustra o nível de improvisação cogitado, evidenciando a ausência de soluções estruturadas a menos de quatro meses do início do evento ([O Globo](#)).

4.6. Nesse cenário, a contratação direta de imóvel não constitui uma preferência administrativa, mas uma necessidade imperativa para assegurar a atuação institucional da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Piauí durante a COP30. A perda da disponibilidade deste imóvel representaria risco institucional, pois não há alternativas concretas de acomodação da delegação em volume e padrão compatíveis. Além disso, não existem ações alternativas exequíveis que possam substituir a contratação pretendida. O deslocamento diário a partir de cidades vizinhas é logística e operacionalmente inviável, considerando as distâncias envolvidas, a qualidade das vias e, principalmente, a necessidade de presença constante do Secretário e equipe, e servidores em múltiplas agendas oficiais, simultâneas e sobrepostas. Também o fracionamento da equipe em diferentes hotéis, em padrões e localizações diversas, comprometeria severamente a segurança, a eficiência logística, a comunicação interna e a capacidade de atuação integrada da delegação, o que é incompatível com a natureza da missão institucional na COP30.

4.7. Quanto à alternativa dos navios de cruzeiro no Porto de Outeiro, a distância de 20 km do epicentro do evento é superior em muito à distância do imóvel aqui pretendido como sede provisória e a custo relativamente menor. Essa diferença geográfica e de custo inviabiliza operacionalmente a solução, considerando a necessidade de deslocamentos ágeis entre múltiplos compromissos oficiais, a logística de segurança para autoridades e a previsão de tráfego intenso durante a COP30.

4.8. Desta feita, encontra-se legítima a contratação direta lastreada no art. 74, da Lei nº 14.133/2021.

## 5. VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor global da locação será de R\$38.000,00 (trinta e oito mil reais), correspondente ao período de 09 a 20 de novembro de 2025, incluindo todas as despesas e encargos relativos ao imóvel.

## 6. HABILITAÇÃO COMPLETA DO LOCADOR

6.1. Habilitação completa do contratado, conforme arts. 62 e 66 a 69 da Lei nº 14.133/21:

- 6.1.1. Habilitação jurídica: cédula de identidade e CPF;
- 6.1.2. Certidão de regularidade de débitos com as Fazendas do Estado e do Município em que se situa o imóvel;
- 6.1.3. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativa a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- 6.1.4. Certificado de Regularidade do FGTS – CRF
- 6.1.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT
- 6.1.6. Prova de cumprimento do disposto no art. 7o, XXXIII, da Constituição Federal.

## 7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

7.1. São obrigações do (a) LOCADOR (a):

- 7.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, limpo e mobiliado;
- 7.1.2. Garantir o uso pacífico durante todo o período de locação;
- 7.1.3. Manter o imóvel em condições adequadas de habitabilidade;
- 7.1.4. Responsabilizar-se pelo pagamento de todos os encargos (IPTU, taxas, condomínio, gás, água e energia);
- 7.1.5. Fornecer recibo detalhado das quantias pagas e permitir vistorias, se solicitadas;
- 7.1.6. Efetuar eventuais reparos de defeitos preexistentes identificados na vistoria inicial.

## 8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

8.1. São obrigações do (a) LOCATÁRIO (a):

- 8.1.1. Zelar pela conservação do imóvel durante o período de locação;
- 8.1.2. Utilizar o imóvel exclusivamente para hospedagem dos servidores designados;
- 8.1.3. Comunicar imediatamente ao locador eventuais danos ou defeitos;
- 8.1.4. Restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, salvo desgaste natural pelo uso normal;
- 8.1.5. Efetuar o pagamento do valor acordado na forma e prazo contratual.

## 9. FORMA DE PAGAMENTO

9.1. O pagamento será efetuado após a emissão da nota fiscal ou recibo equivalente, mediante depósito em conta indicada pelo locador, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a apresentação da documentação fiscal e da vistoria de recebimento.

9.2. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Locatária, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes formulas:

$I = (TX/100)/365 \times EM = I \times N \times VP$ , onde: I = índice de atualização financeira; TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos Moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso 11.3.

9.3. A atualização só será devida em caso de mora imputável exclusivamente à locatária.

## 10. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

10.1. A gestão e fiscalização do contrato serão exercidas por servidor(a) designado(a) pela SEMARH-PI, que acompanhará a execução, registrará as ocorrências e tomará as providências cabíveis, conforme o art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

## 11. CLASSIFICAÇÃO DOS RECURSOS

11.1. As despesas decorrentes do presente Termo de Referência correrão às custas da LOCATÁRIA, conforme programação orçamentária específica.

## 12. DA VIGÊNCIA

12.1. O prazo de execução contratual será de 12 (doze) dias, compreendendo o período de 09 a 20 de novembro de 2025, contados da data de entrega das chaves, extinguindo-se automaticamente após o término do prazo, mediante devolução do imóvel e assinatura do Termo de Vistoria de Saída.

12.2. A vigência contratual será de 06 (seis) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato.

12.3. Os efeitos financeiros da contratação terão início somente após a emissão da Ordem de Serviço, sendo o pagamento realizado conforme estabelecido no item 9 deste Termo de Referência.

## 13. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 112 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

## 14. DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

14.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações previstas neste Termo de Referência, ou de quaisquer condições contratuais referentes à locação do imóvel, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia e ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes penalidades:

14.1.1. Advertência por faltas leves, entendidas como aquelas que não comprometam significativamente o uso do imóvel ou a execução do contrato.

14.1.2. Multas:

14.1.2.1. Moratória de até 2% (dois por cento) sobre o valor total do contrato, por dia de atraso injustificado na entrega ou manutenção do imóvel;

14.1.2.2. Compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, em caso de descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo LOCADOR.

14.1.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou até a reabilitação formal perante a autoridade competente, aplicável sempre que o LOCADOR não ressarcir os prejuízos causados ao LOCATÁRIO.

14.1.4. A penalidade de multa poderá ser aplicada cumulativamente com outras sanções previstas.

14.2. Também ficam sujeitas às penalidades previstas, incluindo suspensão de licitar e impedimento de contratar, as pessoas jurídicas que, em razão do presente contrato:

14.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por fraude fiscal dolosa;

14.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO em razão de atos ilícitos praticados.

14.3. A aplicação de qualquer penalidade será realizada mediante processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, conforme procedimento da Lei nº 14.133/21.

14.4. A autoridade competente considerará, ao aplicar as sanções, a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da penalidade e os prejuízos efetivos causados ao LOCATÁRIO, observando o princípio da proporcionalidade.

14.5. As multas devidas ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO poderão ser deduzidos dos valores a serem pagos ao LOCADOR ou cobrados judicialmente, quando cabível.

14.6. O recolhimento da multa deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da comunicação formal enviada pelo LOCATÁRIO.

## 15. RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A locação poderá ser rescindida a qualquer tempo, mediante notificação escrita, nas hipóteses de descumprimento contratual, caso fortuito, força maior, ou por interesse público devidamente justificado, sem ônus adicional à Administração.

## 16. DOS CASOS OMISSOS

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

## 17. DA PUBLICAÇÃO

17.1. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos no Diário Oficial do Estado do Piauí será providenciada pela Locatária, às suas expensas.

18. **DO FORO**

18.1. Fica eleito o Foro de Teresina/PI para dirimir eventuais controvérsias oriundas da execução do contrato.

Declaro que as informações pertinentes ao Objeto e Justificativa deste Termo são verdadeiras e autênticas.

*(documento datado e assinado eletronicamente)*

**LUIS MARCELO VIEIRA MELO**  
Superintendente de Gestão  
SEMARH-PI

De acordo, aprovo o Termo de Referência nos moldes delineados, à vista de todo o detalhamento descrito no referido documento e encaminho providências devidas e demais procedimentos.

*(documento datado e assinado eletronicamente)*

**FRANCISCO FELIPHE DA LUZ ARAÚJO**  
Secretário de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Piauí  
SEMARH-PI



Documento assinado eletronicamente por **LUIS MARCELO VIEIRA MELO - Matr.0429906-0, Superintendente de Gestão**, em 17/10/2025, às 14:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO FELIPHE DA LUZ ARAUJO - Matr.0298773-2, Secretário de Estado**, em 20/10/2025, às 14:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.pi.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0020730307** e o código CRC **25F8EFE6**.