

PREFEITURA DE OURO PRETO

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo de compras: 348/2025

Demandante: Secretaria Municipal de Governo

1. OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel, constituído por uma casa, situado na Rua Costa Sena, nº 249, casa em anexo, bairro Centro, Ouro Preto, Minas Gerais, área construída de aproximadamente 190 m², para sediar as instalações da Casa dos Conselhos pertencente à Secretaria Municipal de Governo, conforme normas e requisitos constatados no ETP e neste Termo de Referência.
- 1.2. Inutilização dos modelos de Termo de Referência disponibilizados pelos órgãos de controle deste Município para contratações diretas por este se adequar melhor ao objeto da contratação, sem apresentar prejuízo por este trazer todas as informações requeridas por lei e necessárias para a processar a devida locação.

2. JUSTIFICATIVA

- 2.1. A Casa dos Conselhos, pertencente à Secretaria Municipal de Governo, necessita de local físico para exercer plenamente suas funções administrativas e de atendimento ao público, no município de Ouro Preto. Nesse caso, a realocação das instalações é de suma importância, pois a Secretaria ora demandante não possui imóvel próprio e o imóvel locado atualmente não está adequado para o desenvolvimento das atividades desempenhadas. O imóvel deverá abrigar as reuniões dos Conselhos Municipais e demais reuniões deliberadas pelos Conselhos. Além do funcionamento da Secretaria da Casa dos Conselhos e das Secretarias Executivas do Conselho Municipal da Criança e do Adolescente e Conselho Municipal de Assistência Social. Atualmente, o Município conta com 29 (vinte e nove) conselhos, tendo as reuniões, em média, 50 cadeiras, pois a participação é de conselheiros, convidados e público em geral. Logo, visando uma acomodação mais adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável, o novo imóvel deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela Secretaria Municipal de Governo, quais sejam: proximidade a outros órgãos e à sede da Prefeitura Municipal, local de fácil acesso para os usuários com acessibilidade adequada, estacionamento próximo e de fácil acesso, espaço adequado para atender o quantitativo de postos de trabalho necessários para os funcionários, as reuniões dos Conselhos Municipais bem como a salvaguarda de arquivos e documentos pertinentes às atividades do órgão. Importante, para a economia do ente municipal, que o imóvel não necessite de adaptações ou reformas, para o devido atendimento da demanda. Ou, caso precise, que sejam ínfimas, prezando pela economicidade da contratação.



PREFEITURA DE OURO PRETO

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 3.1. Lei Federal 14.133/2021, em especial o Art. 51 e disposto no inciso V do caput do art. 74;
- 3.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.3. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- 3.4. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020.

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

- 4.1.1. O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso;
- 4.1.2. O imóvel deve ficar próximo a ponto de ônibus para ser atendido pela rede de transporte público regular;
- 4.1.3. Imóvel deve atender demanda de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, saneamento e limpeza urbana;
- 4.1.4. O imóvel deve estar localizado em área próxima da sede da Prefeitura Municipal de Ouro Preto, em razão da necessidade de tratativas entre os setores, visando a redução dos custos de deslocamentos de servidores, móveis e documentos;
- 4.1.5. O imóvel não deve possuir patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras), ventilado e deve ser pintado internamente em cores claras;
- 4.1.6. O imóvel deve seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros do Município;
- 4.1.7. O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros e cozinha em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso;
- 4.1.8. O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário;
- 4.1.9. O imóvel deve possuir área para estacionamento ou estacionamento próximo;
- 4.1.10. O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 4.1.11. Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- 4.1.12. Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- 4.1.13. Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- 4.1.14. Os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estão em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;



PREFEITURA DE OURO PRETO

- 4.1.15. Possuir ponto telefônico, elétrico e de internet;
- 4.1.16. Teto, piso e paredes revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras.

5. CONTRATAÇÃO

- 5.1. A contratação em epígrafe trata-se de locação de imóvel constituído por uma casa, situado na Rua Costa Sena, nº249, bairro Centro, Ouro Preto, Minas Gerais, destinado ao funcionamento da Casa dos Conselhos de Ouro Preto, que abarca as reuniões dos Conselhos Municipais e demais reuniões deliberadas pelos Conselhos, além do funcionamento da Secretaria da Casa dos Conselhos e das Secretarias Executivas do Conselho Municipal da Criança e do Adolescente e Conselho Municipal de Assistência Social.
- 5.2. O imóvel se encontra em região de uso misto, com predominância para imóveis comerciais e residenciais. A casa possui área construída de aproximadamente 190 m², localizada no nível da rua, composta por 03 quartos, sendo 01 suíte, sala ampla, cozinha com armários e 01 banheiro social. Além disso, possui ótimo acabamento e excelente estado de conservação, não necessitando de reforma ou adaptações para atingir o interesse público da contratação.
- 5.3. O imóvel está em área urbana com localização privilegiada, área central e histórica da cidade, rua pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica e possui vários comércios ao redor (lojas, escola, clínicas, padaria, lojas, bancos, etc).
- 5.4. Considerando a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades em questão, bem como utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, considera-se a realização da contratação por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/202, evidenciando sua vantajosidade.
- 5.5. As obrigações decorrentes da presente Inexigibilidade de Licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a Secretaria Municipal de Governo, representada pelo seu Secretário Municipal de Governo, doravante denominado CONTRATANTE, e a proponente adjudicatária, doravante denominada CONTRATADO.

Da análise e gerenciamento de riscos

- 5.6. Trata-se, a presente, de contratação de baixo valor e de pequena complexidade. Em detida análise, em Estudo Técnico Preliminar, não foram detectados riscos específicos que ensejam alocação e medidas de mitigação de riscos, dispensando-se assim, a formulação da matriz de riscos. Ademais, eventuais riscos, que possam surgir na relação locatícia e na execução do contrato, estão devidamente amparados pelas legislações específicas de locação, bem como de contratos e licitações.



PREFEITURA DE OURO PRETO

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

- 6.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.
- 6.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

7. PREÇO

- 7.1. O preço contratado para a locação está de acordo com o praticado no mercado e coerente com a avaliação prévia realizada e apresentada por laudo técnico da Comissão de Avaliação de Imóveis. O valor mensal para locação corresponde a R\$ 6.400,00 (Seis mil e quatrocentos reais), sendo que R\$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais) corresponde ao valor anual, com reajuste ao final de cada 12 (doze) meses em caso de aditivo de prazo, adotando índice inflacionário IGP-M para fins de atualização.
- 7.2. O pagamento será realizado em parcelas mensais e consecutivas em favor do proprietário com vencimento sempre no décimo quinto dia útil do mês, até o término do contrato, podendo ser renovado por iguais e sucessivos períodos até o limite previsto na Lei nº 14.133/21, a interesse da Administração.

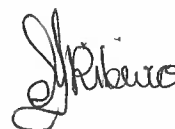
8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas com a locação do imóvel correrão por conta: **02.24.01.04.122.0007.2008.33.90.36.00 – FR: 1.500**
– **Ficha: 233.**

9. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

9.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

- 9.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 9.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 9.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;



PREFEITURA DE OURO PRETO

- 9.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 9.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.1.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 9.1.7. Entregar imediatamente à locadora 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 à locatária;
- 9.1.8. Arcar com despesas de energia elétrica, água e esgoto e IPTU do imóvel locado;
- 9.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 9.1.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 9.1.11. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 9.1.12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

10.1. São obrigações da LOCADORA:

- 10.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência e sua proposta;
- 10.1.2 Atender o padrão de infraestrutura do Documento de Arrecadação Municipal a ser fornecida pela Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento;
- 10.1.3 Garantir o uso pacífico do imóvel locado; responder por vícios ou defeitos anteriores à locação; fornecer ao locatário, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega; pagar outras despesas extraordinárias de condomínio, bem como outras disposições previstas no Artigo 22 da Lei 8.245/91;



PREFEITURA DE OURO PRETO

- 10.1.4 Arcar com a Certidão Negativa de Débito sempre que esta for solicitada, cuidando para não incorrer em condições que impossibilitem a emissão de tal documento. Em caso de apresentação de Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa, o locador deverá se responsabilizar pelo fornecimento mensal do referido documento até a quitação completa de Certidão Negativa de Débito;
- 10.1.5 Em caso de interesse por reajustamento através do IGP-M manifestar, por escrito, de próprio punho sua vontade, com antecedência mínima de 30 dias antes do pagamento do aluguel a cada período de 12 meses.

11. RESCISÃO

- 11.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- 11.2. A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes à sua celebração.
- 11.3. Pela Lei n. 14.133/2021, de acordo com art. 138, poderão ser extintos unilateralmente pela Administração consensualmente, por acordo entre as partes ou por decisão arbitral judicial.
- 11.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- 11.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.
- 11.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 12.1. O gestor deverá respeitar todas as normas contidas no Decreto Municipal 5.176/18;
- 12.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.



PREFEITURA DE OURO PRETO

- 12.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 12.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 12.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

- 12.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).
- 12.7. Fica designado como fiscal a servidora Nísia de Figueiredo Ribeiro, matrícula 13869;
- 12.8. O fiscal 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;
- 12.9. O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

Gestor do Contrato

- 12.10. Fica designado como gestor do contrato a servidora Lucimar de Assis Pereira Figueiredo matrícula 10795;
- 12.11. O gestor do contrato, além de exercer as atribuições previstas no Decreto Municipal 5.176/18, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 12.12. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 12.13. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de

Ribeiro

Lucimar

PREFEITURA DE OURO PRETO

empenho de despesa e pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

- 12.14.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.
- 12.15.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.
- 12.16.O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

13. DAS PENALIDADES

- 13.1. Comete infração administrativa o LOCADOR que cometer quaisquer das condutas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:
- 13.1.1. dar causa à inexecução parcial do contrato;
- 13.1.2. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à LOCATÁRIA, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 13.1.3. dar causa à inexecução total do contrato;
- 13.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 13.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 13.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 13.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- 13.1.8. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;
- 13.1.9. fraudar a dispensa eletrônica ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 13.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; Considera-se comportamento



PREFEITURA DE OURO PRETO

inidêneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

13.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

13.2. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013. 13.2.2. O atraso injustificado no fornecimento do objeto sujeitará o fornecedor à multa de mora, que será aplicada considerando as seguintes proporções:

13.2.1 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, na entrega de material ou execução de serviços/obras, calculado sobre o valor correspondente à parte inadimplente, até o limite de 9,9% (nove inteiros e nove décimos por cento), que corresponde a até 30 (trinta) dias de atraso;

13.2.2 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) por dia de atraso que exceder o subitem anterior, na entrega de material ou execução de serviço, calculados desde o trigésimo primeiro dia de atraso, sobre o valor correspondente à parte inadimplente, em caráter excepcional e a critério do órgão contratante, limitado à 20% (vinte por cento) do valor total da avença;

13.3. O fornecedor ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

13.3.1 Advertência, pela falta o subitem 18.1.1, quando não se justificar penalidade mais grave;

13.3.2 Multa Compensatória de:

a) de 0,5% (cinco décimos por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor estimado do item prejudicado, nos casos previstos nos subitens 13.1.1, 13.1.4 e 13.1.6;

b) de 10% (dez por cento) até 20% (quinze por cento) sobre o valor estimado do item prejudicado, nos casos previstos nos subitens 13.1.3, 13.1.5, 13.1.7;

c) de 20% (vinte por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor estimado do item prejudicado;

13.3.3. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 13.1.2 a 13.1.7 deste edital, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

13.3.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 13.1.8 a 13.1.12, bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

13.4. A sanção de multa moratória prevista pelo item 13.2 não impede a aplicação da multa compensatória



PREFEITURA DE OURO PRETO

prevista pelo item 13.3.2 deste TR.

- 13.5. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 13.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- 13.7. A aplicação das sanções previstas neste edital, em hipótese alguma, atenua a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 13.8. Em qualquer caso de aplicação de sanção, será assegurado o direito ao contraditório e ampla defesa da CONTRATADA.
- 13.9. Na aplicação das penalidades previstas neste Termo de Referência deverão ser observadas todas as normas contidas na Lei Federal nº 14.133/2021.
- 13.10. A penalidade será obrigatoriamente registrada no Diário Oficial de Contas - Tribunal de Contas Minas Gerais (TCE) e no caso de suspensão de licitar, o Licitante deverá ser descredenciado por igual período, sem prejuízo das demais cominações.

14. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 14.1. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
 - 14.1.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.
- 14.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
 - 14.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- 14.3. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:
 - 14.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - 14.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
 - 14.3.3. Indenizações e multas.
- 14.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º



PREFEITURA DE OURO PRETO

14.133, de 2021).

15. DAS PRERROGATIVAS

15.1. O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos ao presente Contrato e à rescisão administrativa de que trata o art. 104 da Lei nº. 14.133/2021, bem como as prerrogativas abaixo elencados:

15.1.1. modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos da LOCATÁRIA;

15.1.2. extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados em lei;

15.1.3. fiscalizar sua execução;

15.1.4. aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;

15.1.5. ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:

15.1.5.1 risco à prestação de serviços essenciais;

15.1.5.2 necessidade de acautelar a apuração administrativa de faltas contratuais pelo LOCADOR, inclusive após extinção do contrato.

16. DA ALTERAÇÃO, REAJUSTE, REPACTUAÇÃO E REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

16.1. Este instrumento poderá ser alterado na ocorrência dos fatos estipulados no artigo 124, da Lei nº 14.133/21.

16.2. É admissível a alteração subjetiva do contrato proveniente da fusão, cisão ou incorporação do LOCADOR com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica:

16.2.1. Todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original;

16.2.2. Sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato;

16.2.3. Não haja prejuízo à execução do objeto pactuado; e

16.2.4. Haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato;

16.3. O LOCADOR 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.



PREFEITURA DE OURO PRETO

- 16.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 16.5. Do Reajuste.
- 16.5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de um ano.
- 16.5.2. Após o interregno de um ano os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.
- 16.5.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 16.5.4. No caso de atraso ou não divulgação dos índices de reajustamento, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo sejam divulgados os índices definitivos.
- 16.5.5. Nas aferições finais, os índices utilizados para reajuste serão, obrigatoriamente, os definitivos.
- 16.5.6. Caso os índices estabelecidos para reajustamento venham a ser extintos ou de qualquer forma não possam mais ser utilizados, serão adotados, em substituição, os que vierem a ser determinados pela legislação então em vigor.
- 16.5.7. 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.
- 16.5.8. O reajuste será realizado por apostilamento.
- 16.6. Do Reequilíbrio Econômico-Financeiro:
- 16.6.1. Com fundamento no disposto pelo art. 124, II, "d" da Lei 14.133/21, o valor do contrato poderá ser alterado para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.
- 16.6.2. Os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro devem ser instruídos com documentos que comprovem a ocorrência de algumas das situações previstas pelo item anterior.
- 16.6.3. Os pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro devem ser apreciados pela administração, a qual deve

Ribeiro *Luciano*

PREFEITURA DE OURO PRETO

emitir laudo técnico ou instrumento equivalente, expedido pelo setor competente, por meio do qual é certificado se o fato ou ato ocorrido repercutiu nos preços pactuados no contrato;

16.6.4. Na análise dos pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro não deve ser avaliada a margem de lucro da empresa, mas sim se o fato superveniente é capaz de trazer impactos financeiros que inviabilizem ou impeçam a execução do contrato pelo preço firmado inicialmente.

16.6.5. O reequilíbrio econômico-financeiro será realizado por aditivo contratual.

16.7. Nos casos de revisão de preços, poderão ser concedidos, caso haja motivo relevante, que importe na variação substancial do custo de execução do serviço junto ao distribuidor, devidamente justificado e demonstrado pelo LOCADOR.

16.8. Somente haverá revisão de valor quando o motivo for notório e de amplo conhecimento da sociedade, não se enquadrando nesta hipótese simples mudança de fornecedor ou de distribuidora por parte do LOCADOR;

16.9. Os reajustes e reequilíbrio serão promovidos levando-se em conta apenas o saldo não retirado, e não servirão, em hipótese alguma, para ampliação de margem de lucro.

16.10. Os reajustes e reequilíbrio dos preços não ficarão adstritas a aumento, devendo o LOCADOR repassar à LOCATÁRIA as reduções que possivelmente venham ocorrer em seus respectivos percentuais.

16.11. Tais recomposições poderão ser espontaneamente ofertadas pelo LOCADOR ou requeridas pela LOCATÁRIA.

17. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

17.1. O LOCADOR deverá observar, durante toda a vigência do contrato, para que seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei nº 14.133/21 e alterações.

17.2. Para fins de habilitação, serão exigidos os seguintes documentos:

17.2.1. CND's (Certidões Negativas de Débitos) fiscais e trabalhistas;

17.2.2. Pessoa Física: Cópia de identidade;

17.2.3. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social e alterações; Cadastro CNPJ; Cópia da identidade;

17.2.4. Comprovação de que o locatário é legítimo proprietário/possuidor do imóvel. Havendo mais de um



PREFEITURA DE OURO PRETO

proprietário/possuidor, deve haver procuração autorizativa assinada pelos demais.

18. DAS VEDAÇÕES

18.1. É vedado o LOCADOR:

- 18.1.1. Caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira;
- 18.1.2. Interromper a execução contratual sob alegação de inadimplemento por parte da LOCATÁRIA, salvo nos casos previstos em lei.

19. DA PUBLICIDADE

- 19.1. Caberá o LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais aditivos, no Portal Nacional de Contratações, sítio oficial da internet e Diário Oficial de Contas – TCE/MT, observados os prazos previstos no art. 94 da Lei nº 14.133/2021.
- 19.2. As despesas resultantes da publicação deste Contrato e de seus eventuais aditivos, correrão por conta do LOCATÁRIO.

20. DA PROTEÇÃO DE DADOS

- 20.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.
- 20.2. Sem prejuízo da aplicação das normas previstas pela Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, às partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações – em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.
 - 20.2.1. O dever de sigilo e confidencialidade permanecem em vigor mesmo após a extinção do vínculo existente entre o LOCATÁRIO e o LOCADOR, e entre esta e seus colaboradores, subcontratados, prestadores de serviço e consultores.
- 20.3. Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o LOCATÁRIO, para a execução do serviço objeto deste contrato, deterá acesso a dados pessoais dos representantes do LOCADOR, tais como



PREFEITURA DE OURO PRETO

número do CPF e do RG, endereço eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação, os quais serão tratados conforme as disposições da Lei nº 13.709/2018.

- 20.4. O LOCADOR declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo LOCATÁRIO.
- 20.5. O LOCADOR fica obrigada a comunicar ao LOCATÁRIO em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.
- 20.5.1. A comunicação não exime o LOCADOR das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.
- 20.6. O descumprimento de qualquer das cláusulas acima relacionadas ensejará, sem prejuízo do contraditório e ampla defesa, na aplicação das penalidades cabíveis.

21. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À EXECUÇÃO DO CONTRATO

- 21.1. A execução do presente contrato e aos casos omissos aplicam-se as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e suas alterações, bem como os Decretos Federais e Municipais que a regulamentam, Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), Lei nº 8.078/1990 e demais legislações aplicáveis ao caso.

22. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 22.1. Se antes de findar o prazo pactuado para a locação do imóvel, o Locatário optar por rescindir o contrato, ou, venha a inadimplir com as obrigações resultantes deste e tal implique na rescisão do presente instrumento, deverá ser oportunizado à Secretaria de Governo, ocupante do imóvel em comento, a formalização de novo contrato de locação, em que estas serão as locatárias, caso seja este o interesse das instituições, passando assim, a deterem os mesmos direitos e deveres do que aquele que as sucederam, gozando dos mesmos prazos, termos, valores e eventuais reajustes previstos no instrumento firmado.
- 22.1.1. Na hipótese acima, eventuais parcelas inadimplidas deverão ser exigidas apenas perante ao município Ouro Preto;
- 22.2. O LOCADOR do imóvel caso solicite a rescisão do contrato de locação firmado com o Município sem justo motivo dentro do prazo de vigência do instrumento, responderá judicialmente pelos prejuízos



PREFEITURA DE OURO PRETO

causados à administração pública, considerando que as Instituições são auditadas pelos órgãos de controle e possuem legislação com critérios rigorosos a serem respeitados, devendo estar claro para o Locador a integralidade do Acordo de Cooperação Técnica firmado entre as locatária e o Município de Ouro Preto, aprovado por meio de legislação municipal.

23. DO FORO

23.1. O Foro da Comarca de Ouro Preto é competente para dirimir questões oriundas deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por haverem assim pactuado, assinam este instrumento na presença das testemunhas abaixo.

Ouro Preto, 16 de julho de 2025.



Nisia de Figueiredo Ribeiro

Matrícula: 13869

Fiscal do Contrato



Lucimar de Assis Pereira Figueiredo

Matrícula: 10795

Gestora do Contrato