



MINISTÉRIO DAS CIDADES

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 02/2025, QUE ENTRE SI
CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO
MINISTÉRIO DAS CIDADES, E A CONFEDERAÇÃO
NACIONAL DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E
TURISMO - CNC.**

A UNIÃO, por intermédio do MINISTÉRIO DAS CIDADES - MCID, com sede na Esplanada dos Ministérios, Bloco E, Ed. Sede - Zona Cívico-Administrativa, Brasília - DF, CEP 70.067-901, em Brasília - DF, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 05.465.986/0001-99, neste ato representada pelo **Secretário-Executivo** do Ministério das Cidades, **Sr. HAILTON MADUREIRA DE ALMEIDA**, servidor público federal inscrito em Matrícula Funcional SIAPE nº 1370766, nomeado pelo DECRETO DE 22 DE NOVEMBRO DE 2024, publicado no Diário Oficial da União em 25/11/2024, Seção: 2, Página 1, doravante denominada LOCATÁRIO, e de outro lado a **CONFEDERAÇÃO NACIONAL DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO - CNC**, entidade sindical inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 33.423.575/0001-76, sediado(a) no Setor Bancário Norte, Quadra 01, Bloco "B", Edifício CNC, nº 14, 14º ao 18º pavimentos – Asa Norte – Brasília/DF, doravante designada LOCADORA, neste ato representada pelo seu Representante Legal, **Sr. JOSÉ ROBERTO TADROS**, inscrito no CPF/MF sob n.º 001.***.***-87, conforme atos constitutivos, tendo em vista o que consta no Processo nº 80000.009297/2024-93 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislações aplicáveis, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Ato de Contratação Direta nº 68/2025 do Portal Nacional de Contratações Públicas, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel situado no endereço Setor Bancário Norte, Quadra 02, Bloco "E", Asa Norte, Brasília – Distrito Federal, objeto da matrícula nº 58.487, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília/DF, para abrigar as instalações do Ministério das Cidades, incluindo os serviços necessários ao funcionamento, à manutenção e à segurança das instalações, compreendidos no Termo de Referência.

1.1.1. Os serviços mencionados, denominados *Facilities*, conforme especificado no Termo de Referência, abrangem as seguintes atividades rotineiras:

1.1.1.1. Gerenciamento e supervisão dos *Facilities*: supervisão das atividades relacionadas à manutenção e conservação do imóvel, visando garantir o bom funcionamento dos serviços

compreendidos na contratação;

1.1.1.2. Serviços de Manutenção e Conservação Predial: execução de serviços de manutenção preventiva e corretiva nas instalações elétricas, hidráulicas, de climatização, revestimentos, patologias prediais e demais sistemas do imóvel;

1.1.1.3. Manutenção de Elevadores: serviços de manutenção preventiva e corretiva nos elevadores, garantindo sua operação segura e eficiente;

1.1.1.4. Manutenção do Sistema de Climatização: manutenção de sistemas de ar-condicionado e ventilação, com foco em garantir a eficiência e o conforto térmico do imóvel;

1.1.1.5. Manutenção dos sistemas de combate a Incêndio: serviços de inspeção completa dos sistemas e recarga de extintores de incêndio, conforme as normas vigentes de segurança;

1.1.1.6. Conservação e Limpeza: serviços de limpeza geral e conservação de todas as áreas internas e externas do imóvel;

1.1.1.7. Jardinagem: manutenção das áreas verdes e jardins, se houver, incluindo poda, irrigação e cuidados paisagísticos;

1.1.1.8. Copeiragem: serviços de apoio à preparação e distribuição de alimentos e bebidas;

1.1.1.9. Vigilância: controle de acesso e vigilância patrimonial, assegurando a segurança do imóvel e seus ocupantes;

1.1.1.10. Brigadistas: disponibilização de equipe treinada para combate a incêndios e primeiros socorros, conforme as normas de segurança vigentes;

1.1.1.11. CFTV (Vigilância Eletrônica): monitoramento por câmeras de segurança, com gravação e armazenamento de imagens;

1.1.1.12. Plataforma Tecnológica: sistema que suporta a gestão condominial;

1.1.1.13. Apoio Operacional (Carregador): prestação de serviços de apoio operacional para movimentação de mobiliário.

1.1.1.14. Serviços eventuais a serem contratos pela gestão de *Facilities* mediante orçamento e aprovação prévia do Locatário, conforme especificado no Termo de Referência;

1.1.1.15. Manutenção e Troca de Vidros: serviços de substituição e manutenção dos vidros do imóvel;

1.1.1.16. Fornecimento e Instalação de Divisórias (sob demanda): instalação e manutenção de divisórias internas, conforme solicitação do LOCATÁRIO;

1.1.1.17. Conserto de Mobiliário (sob demanda): serviços de reparo e manutenção de mobiliário, conforme necessidade e demanda;

1.1.1.18. Apoio Operacional (Montador): prestação de serviços de apoio operacional para montagem de mobiliário.

1.2. O objeto deste contrato está vinculado, independentemente de transcrição, ao Termo de Referência, Chamamento nº 02/2024, Processo SEI nº 80000.004637/2024-90, à proposta do locador.

1.3. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. **CLÁUSULA SEGUNDA - FORMA DE CONTRATAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando as características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha e restar comprovado que o imóvel é o único apto para atender as necessidades da Administração Pública.

2.2. Previamente à instrução da inexigibilidade de licitação foi realizado o Chamamento Público nº 02/2024, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103 de 30 de dezembro de 2022.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DOCUMENTOS CONTRATUAIS

3.1. Integram este contrato, como partes integrantes e indissociáveis, os seguintes documentos:

a) Termo de Referência e seus Anexos;

b) Proposta do Locador.

3.2. Em caso de divergência entre os documentos anexos e o presente contrato, prevalecerão as disposições contratuais.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

4.1. O LOCADOR obriga-se a:

4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, conforme especificações da proposta e conforme Layout de ocupação previamente aprovado pelo Locatário;

4.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

4.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

4.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

4.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

4.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

4.1.9.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

4.1.9.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

4.1.9.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

4.1.9.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

4.1.9.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

4.1.9.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

4.1.9.7. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

4.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

4.1.11. Pagar os impostos, taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

4.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de climatização, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos.

4.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.

4.2.1. Providenciar a aprovação do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI junto ao Corpo de Bombeiros.

4.2.2. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação.

4.2.3. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4.2.4. O LOCADOR disponibilizará, após a assinatura do contrato, profissionais de arquitetura e engenharia com registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e no Conselho de Engenharia e Agronomia (CREA), para realizar a definição de layouts e de eventuais ajustes no imóvel, conforme solicitação do LOCATÁRIO.

4.3. O LOCADOR deverá providenciar a adequação de redes elétricas, hidráulicas, lógicas e outros sistemas para garantir o pleno funcionamento das atividades do LOCATÁRIO.

4.4. O LOCADOR disporá do prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da assinatura deste Contrato e da aprovação do layout, o que ocorrer por último, para entregar o imóvel em conformidade com o layout a ser aprovado pela LOCATÁRIA.

4.5. O LOCADOR se responsabiliza por todas as questões de natureza trabalhista e previdenciária no que diz respeito às atividades relacionadas aos serviços condominiais (facilities).

4.6. O LOCADOR deverá providenciar a medição eletrônica do consumo de água referente às instalações objeto deste contrato para fins de gestão e atendimento de indicadores da Locatária.

5. CLÁUSULA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, inclusive IPTU/TLP, consumos de água e energia e serviços condominiais (facilities), no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

5.1.2. Pagar o seguro complementar contra fogo;

5.1.3. 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;

5.1.3.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

5.1.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

5.1.5. 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;

5.1.5.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

5.1.5.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos

orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

5.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

5.1.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

5.1.9. Pagar as despesas referentes aos serviços condominiais (facilities), especificados no Termo de Referência.

5.1.9.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas referentes aos serviços caso seja comprovada a respectiva execução, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

5.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto.

5.1.11. Fiscalizar mensalmente, por amostragem, o cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e para com o FGTS.

5.1.12. Realizar avaliações periódicas da qualidade dos serviços, após seu recebimento;

5.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

5.3. Por interesse da LOCATÁRIA, no curso do contrato, os serviços condominiais (facilities) poderão ser excluídos na totalidade ou em parte, assim como ampliadas e/ou incluídas novas atividades. Em qualquer das hipóteses, exclusão, inclusão ou ampliação, deverá ser formalizado mediante termo aditivo que será precedido de comunicação prévia ao LOCADOR, no prazo mínimo de 30 dias corridos antes da formalização do aditamento.

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. O LOCADOR é responsável por todas as benfeitorias necessárias e reparações que se fizerem necessárias para manter o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, respondendo pelos vícios e defeitos anteriores à locação.

6.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

6.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - VALOR DO CONTRATO

7.1. O valor total anual estimado deste Contrato, compreendendo locação, IPTU e os serviços de *facilities*, corresponde a R\$ 17.171.223,08 (dezessete milhões, cento e setenta e um mil duzentos e vinte e três reais e oito centavos), conforme a seguir:

Item	Especificação	Valor mensal estimado	Valor anual estimado
1	Locação de Imóvel com 14.375,20 m ²	R\$ 650.000,00	R\$ 7.800.000,00

2	Serviços de Facilities (COTIDIANO: Manutenção predial -Plano de Manutenção - conforme serviços diários e mensais; dedetização; ag. portaria; operação d CFTV; copeiragem; estiva; limpeza; coleta de resíduos sólidos e brigada)	R\$ 652.024,45	R\$ 7.824.293,40
3	Serviços de Facilities (EVENTUAIS, sob demanda: manutenção predial - conforme plano de manutenção; divisórias; sinalização visual; chaveiro e vidraçaria)	R\$ 684.210,91	R\$ 8.210.530,92
4	IPTU		R\$ 315.350,04
TOTAL ESTIMADO (LOCAÇÃO + SERVIÇOS COTIDIANOS)		R\$ 1.302.024,45	R\$ 15.624.293,40
TOTAL ESTIMADO (LOCAÇÃO + SERVIÇOS COTIDIANOS + 15% EVENTUAIS)		R\$ 1.404.656,09	R\$ 16.855.873,04
TOTAL ESTIMADO (LOCAÇÃO + SERVIÇOS COTIDIANOS + 15% EVENTUAIS + IPTU)			R\$ 17.171.223,08

7.1.1. Valor mensal do aluguel R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), perfazendo o montante anual de R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais);

7.1.2. Valor mensal estimado dos serviços de *facilities* R\$ 652.024,45 (seiscentos e cinquenta e dois mil vinte e quatro reais e quarenta e cinco centavos) perfazendo o montante anual de R\$ 7.824.293,40 (sete milhões, oitocentos e vinte e quatro mil duzentos e noventa e três reais e quarenta centavos);

7.1.2.1. O valor acima referente aos facilities é meramente estimativo, de forma que os pagamentos devidos à CONTRATADA dependerão dos quantitativos de serviços efetivamente prestados ou fornecido(s) e do(s) produto(s).

7.1.3. Valor estimado anual correspondente ao IPTU é de R\$ 315.350,04 (trezentos e quinze mil e trezentos e cinquenta reais e quatro centavos).

7.1.4. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

7.1.5. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

8.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

8.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

8.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

8.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do locador, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do Locatário.

8.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do locador, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

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

8.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o locador não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

8.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

8.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice INPC para correção monetária.

8.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo locador.

8.11.1. O pagamento do valor correspondente ao aluguel deverá ser realizado para crédito na conta corrente de titularidade do LOCADOR, indicada por este na fatura mensal do aluguel.

8.11.2. A parcela correspondente aos serviços condominiais (*Facilities*) poderá ser realizado para crédito na conta corrente do condomínio do edifício, indicado na fatura mensal.

Razão social: Condomínio do Edifício Bloco E

CNPJ: 57.634.762/0001-67

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

8.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.14. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8.15. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO;

8.16. Nos termos do item 1, do anexo VIII-A da Instrução Normativa SEGES/MP nº 05, de 2017, será efetuada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que o LOCADOR:

8.16.1. Não produziu os resultados acordados;

8.16.2. Deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;

8.16.3. Deixou de utilizar os materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizou-os com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

8.17. A eventual retenção ou glosa no pagamento, prevista no Parágrafo anterior, deverá estar limitada proporcionalmente aos valores, exclusivamente, de um ou mais serviço(s) de facilities que eventualmente se enquadre(m) nos sub-itens do Parágrafo 8.16 desta Cláusula devendo, neste caso, haver uma comunicação prévia, do LOCATÁRIO ao LOCADOR, garantidos o direito ao contraditório e ampla defesa.

8.18. A previsão de retenção ou glosa no pagamento prevista no Parágrafo 8.16 deste contrato não se aplica ao valor do aluguel.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1. O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, a partir da assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

9.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

9.3. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

a) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

b) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

c) Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

d) Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

9.4. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

9.5. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

9.6. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

9.7. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

10.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA REPACTUAÇÃO E REAJUSTES

Reajuste

11.1. Os preços referentes à locação do imóvel inicialmente contratados são fixos e irrealizáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do presente instrumento.

11.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido, os preços iniciais do aluguel serão reajustados, mediante a aplicação, do índice IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

Materiais de Consumo dos serviços de engenharia para demandas eventuais

11.3. Para os preços dos materiais de consumo relacionados aos serviços de engenharia, sob demanda, inicialmente agregados aos *facilities*, será utilizada a Tabela SINAPI vigente no mês da demanda.

11.4. Caso seja verificado que a Tabela SINAPI vigente não reflete os valores de mercado, a gestora condominial deverá apresentar a Locatária uma tomada de preços com propostas de, pelo menos, três fornecedores para aprovação prévia à sua aquisição e aplicação.

11.5. O orçamento estimado pela Administração baseou-se nas planilhas referenciais elaboradas com base no SINAPI do mês de julho do ano de 2024, a qual é atualizada mensalmente, sendo valores referenciais durante toda a vigência do contrato.

Serviços Condominiais (*facilities*)

11.6. Para os serviços condominiais será garantida a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, após o interregno de um ano, mediante solicitação do locador.

11.7. O interregno mínimo de 1 (um) ano para a primeira revisão dos custos será contado:

11.7.1. Para os custos relativos à mão de obra, vinculados à data-base da categoria profissional: a partir da data de início dos efeitos financeiros do acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho ao qual a proposta estiver vinculada, relativo a cada categoria profissional abrangida pelo contrato;

11.7.2. Para os custos decorrentes do mercado: a partir da assinatura deste contrato.

11.8. Nas revisões de custo subsequentes à primeira, o interregno mínimo de 1 (um) ano será contado a partir da data do último, correspondente à mesma parcela objeto da nova solicitação.

11.8.1. Entende-se como última revisão de custo a data em que iniciados seus efeitos financeiros, independentemente daquela apostilada.

11.9. A revisão de custo poderá ser dividida em tantas parcelas quantas forem necessárias, observado o princípio da anualidade do reajuste de preços da contratação, podendo ser realizada em momentos distintos para discutir a variação de custos que tenham sua anualidade resultante em datas diferenciadas, como os decorrentes de mão de obra e os decorrentes dos insumos necessários à execução dos serviços. (art. 135, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.10. Quando a contratação envolver mais de uma categoria profissional, a revisão de custos contratuais decorrentes da mão de obra poderá ser dividida em tantos quantos forem os acordos, convenções ou dissídios coletivos de trabalho das respectivas categorias. (art. 135, § 5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.11. É vedada a inclusão, por ocasião da revisão de custo, de benefícios não previstos na proposta inicial, exceto quando se tornarem obrigatórios por força de lei, acordo, convenção ou dissídio coletivo de trabalho.

11.12. Na revisão de custo, o locatário não se vinculará às disposições contidas em acordos, convenções ou dissídios coletivos de trabalho que tratem de obrigações e direitos que somente se aplicam aos contratos com a Administração Pública, de matéria não trabalhista, de pagamento de participação dos trabalhadores nos lucros ou resultados do locador, ou que estabeleçam direitos não previstos em lei, como valores ou índices obrigatórios de encargos sociais ou previdenciários, bem como de preços para os insumos relacionados ao exercício da atividade. (art. 135, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.13. Quando a revisão de custo solicitada se referir aos custos do(s) serviço(s) de *facilities*, o locador efetuará a comprovação da variação dos custos por meio de Planilha de Custos e Formação de Preços, acompanhada da apresentação do novo acordo, convenção ou sentença normativa da categoria profissional abrangida pelo contrato.

11.13.1. A revisão de custo para reajustamento do contrato em razão de novo Acordo, Convenção ou Dissídio Coletivo de Trabalho deve repassar integralmente o aumento de custos da mão de obra decorrente desses instrumentos.

11.14. Quando a revisão de custo solicitada pelo locador se referir aos custos decorrentes do mercado (produtos utilizados para prestação dos serviços), o respectivo aumento será apurado mediante a aplicação do índice de reajustamento IPCA, com base na seguinte fórmula:

$$R = V (I - I^0) / I^0, \text{ onde:}$$

R = Valor do reajustamento procurado;

V = Valor contratual correspondente à parcela dos custos decorrentes do mercado a ser reajustada;

I^0 = índice inicial - refere-se ao índice de custos ou de preços correspondente à data de apresentação da proposta;

I = Índice relativo ao mês do reajustamento

11.15. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o locatário pagará ao locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo; fica o locador obrigado a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

11.16. Nas aferições finais, o índice utilizado para a repactuação dos custos decorrentes do mercado será, obrigatoriamente, o definitivo.

11.17. Caso o índice estabelecido 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 então em vigor.

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

11.19. Independentemente do requerimento de revisão dos custos decorrentes do mercado, o locatário verificará, a cada anualidade, se os valores, após reajustados, correspondem ao valor de mercado da época para realizar ajustes, para mais ou para menos, de modo a manter o equilíbrio financeiro.

11.20. Os efeitos financeiros da revisão de custo decorrente da variação dos custos contratuais de mão de obra vinculados aos acordos, às convenções ou aos dissídios coletivos de trabalho retroagirão, quando for o caso, à data do início dos efeitos financeiros do novo acordo, convenção ou sentença normativa que fundamenta a repactuação.

11.21. Os novos valores contratuais decorrentes das revisões de custos poderão se iniciar em data futura, desde que assim acordado entre as partes, sem prejuízo da contagem da anualidade para concessão das revisões futuras.

11.22. Os efeitos financeiros da revisão de custo ficarão restritos exclusivamente aos itens que a motivaram, e apenas em relação à diferença porventura existente.

11.23. O pedido de revisão de custo deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação ou encerramento contratual, sob pena de preclusão.

11.24. Caso, na data da prorrogação contratual, ainda não tenha sido celebrado o novo acordo, convenção ou dissídio coletivo da categoria, ou ainda não tenha sido possível ao locatário ou ao locador proceder aos cálculos devidos, deverá ser inserida cláusula no termo aditivo de prorrogação para resguardar o direito futuro à repactuação, a ser exercido tão logo se disponha dos valores reajustados, sob pena de preclusão.

11.25. A extinção do contrato não configurará óbice para o deferimento da revisão de custo solicitada tempestivamente, hipótese em que será concedida por meio de termo indenizatório.

11.26. A revisão de custo será formalizada por apostilamento.

11.27. As revisões de custo não interferem no direito das partes de solicitar, a qualquer momento, a manutenção do equilíbrio econômico dos contratos com base no disposto no art. 124, inciso II, alínea “d”, da Lei nº 14.133, de 2021.

11.28. A majoração da tarifa de transporte público gera a possibilidade de revisão do item relativo aos valores pagos a título de vale-transporte, constante da Planilha de Custos e Formação de Preços do presente Contrato, desde que comprovada pelo locador a sua efetiva repercussão sobre os preços contratados.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA SUBCONTRATAÇÃO

12.1. O LOCADOR poderá subcontratar as atividades relacionadas aos serviços condominiais, conforme o Termo de Referência, responsabilizando-se pela manutenção dos Níveis de Serviço prestados.

12.2. Nenhuma subcontratação isentará o LOCADOR de quaisquer de suas responsabilidades ou obrigações constantes deste Contrato, sendo responsável perante o Ministério das Cidades por todos os atos ou omissões de seus subcontratados, bem como por atos de pessoa, direta ou indiretamente por eles empregados.

12.3. Nenhum dispositivo que porventura esteja contido no Contrato firmado para este fim, poderá criar qualquer relação contratual entre o Ministério das Cidades e os subcontratados, ficando o LOCADOR como único e exclusivo responsável por todos os atos e omissões daqueles.

12.4. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral do locador pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante ao locatário pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

12.5. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do Ministério das Cidades ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/unidade: 5600010;

Fonte de recursos: 100000000000;

Programa de trabalho: 04122003220000001;

Elemento de despesa: 226328;

Plano interno: ADMCGSL.

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO

14.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por representantes do LOCATÁRIO, aos quais competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

14.1.1. O fiscal técnico anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

14.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal técnico do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

14.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DO CONTRATO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

15.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS ALTERAÇÕES

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

16.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do locatário, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

16.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS IMÓVEL

17.1. Com relação a locação do imóvel, serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

I - Multa Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 15 (quinze) dias;

II - Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

III - Multa Compensatória de 5% do valor da parcela do aluguel, em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

17.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima não afasta a do item 1.

17.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

17.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

17.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

17.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

17.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

17.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

17.8. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

17.8.1. Os débitos do LOCADOR para com a Administração locatária, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o locador possua com o mesmo órgão ora locatário, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022](#).

FACILITIES

17.9. Com relação aos serviços de facilities, segue o regramento de sanções aplicáveis às partes.

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

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

17.11. Serão aplicadas ao locador que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

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

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

III - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

IV - Multa:

(1) Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15 (quinze) dias;

(2) O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021;

(3) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 17.10, de 5% a 20.% do valor dos serviços condominiais (facilities);

(4) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 17.10, de 10% a 30% do valor dos serviços condominiais (facilities);

(5) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 17.10, a multa será de 10% a 20% do valor dos serviços condominiais (facilities);

(6) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 17.10, a multa será de 1% a 10% do valor dos serviços condominiais (facilities);

(7) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 17.10, a multa será de 5% a 10% do valor dos serviços condominiais (facilities), ressalvadas as seguintes infrações:

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

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

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

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

17.13.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

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

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

17.16. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

17.17. A personalidade jurídica do Locador poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos 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 Locador, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

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

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

17.20. Os débitos do locador para com a Administração locatária, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o locador possua com o mesmo órgão ora locatário, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

18.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

18.1.1. Em conformidade com o Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 1991, durante o prazo de vigência do contrato, o LOCADOR não poderá reaver o imóvel locado, nem o LOCATÁRIO poderá devolvê-lo antecipadamente, exceto mediante o pagamento de multa, nos seguintes termos:

18.1.2. Caso a devolução ocorra antes de completados 2 (dois) anos de contrato: o LOCATÁRIO deverá pagar multa equivalente à soma das parcelas de aluguel vigentes à época, correspondentes ao período remanescente para o cumprimento do prazo de 2 (dois) anos;

18.1.3. A partir do 25º (vigésimo quinto) mês de contrato: a multa será equivalente a 3/12 (três duodécimos) do valor total anual estimado do contrato.

18.2. O contrato poderá 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, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

18.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

18.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

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

18.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

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

18.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

18.3.3. Indenizações e multas.

18.4. 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 nº 14.133, de 2021).

18.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o locador mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade locatária ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - PROMOÇÃO DA EQUIDADE DE GÊNERO E RAÇA

19.1. O LOCADOR, em consonância com os princípios e normas constantes do “Código de Relacionamento com os Fornecedores de Bens e Serviços” do LOCATÁRIO, deverá implementar, sempre que possível, na execução do objeto deste Contrato, políticas que respeitem e valorizem a diversidade, garantindo tratamento equânime, repudiando preconceitos e discriminações de gênero e raça.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

20.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

20.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

20.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

20.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Locador.

20.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do locador eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, 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.

20.6. É dever do locador orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

20.7. O Locador deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

20.8. O Locatário poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Locador atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

20.9. O Locador deverá prestar, no prazo fixado pelo Locatário, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

20.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

20.10.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

20.11. O contrato está sujeito a 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.

20.12. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS

21.1. 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 nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

22. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - PUBLICAÇÃO**

22.1. Incumbirá ao locatário divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, § 3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012.

23. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO**

23.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Brasília/DF - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em duas vias, para os efeitos legais a que este se propõe, na presença de duas testemunhas.

Brasília, na data da assinatura.

Pelo **LOCADOR**:

JOSÉ ROBERTO TADROS
Representante Legal da Empresa

Pelo **LOCATÁRIO**:

HAILTON MADUREIRA DE ALMEIDA
Secretário-Executivo
Ministério das Cidades

TESTEMUNHAS:

ALAIN ALPIN MAC GREGOR
Testemunha

CAROLINA ASSUNÇÃO BROZZON ARAÚJO
Testemunha



Documento assinado eletronicamente por **ALAIN ALPIN MAC GREGOR**, **Usuário Externo**, em 28/02/2025, às 19:46, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **JOSÉ ROBERTO TADROS**, **Usuário Externo**, em 05/03/2025, às 16:16, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Carolina Assunção Brozzón Araújo, Analista Técnico Administrativo**, em 05/03/2025, às 16:19, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Hailton Madureira de Almeida, Secretário-Executivo**, em 05/03/2025, às 16:58, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **5665255** e o código CRC **5E31BC58**.
