TERMO DE CONTRATO
Lei 14.133, de 1º de abril de 2021

Processo Administrativo 10680.000438/2025-04

Artefato Não Sigiloso

CONTRATO ADMINISTRATIVO SRA/MGI-MG Nº 46/2025 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTINUADOS E COMUNS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, COM MANUTENÇÃO PREDIAL ORDINÁRIA, FORNECIMENTO DE INFRAESTRUTURA E DE MOBILIÁRIO NAS CONDIÇÕES PACTUADAS, DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA DEPUTADO ESTEVES RODRIGUES, Nº 902 A, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE MONTES CLAROS – ESTADO DE MINAS GERAIS, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DO MGI NO ESTADO DE MINAS GERAIS E A EMPRESA PS IMÓVEIS LTDA.

A **UNIÃO**, por intermédio da Superintendência Regional de Administração do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos no Estado de Minas Gerais, doravante simplesmente SRA/MGI-MG, com sede no 7º andar do "Edifício Governo Federal", situado na Avenida Afonso Pena, nº 1.316, Centro, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, neste ato representado pela senhora Andréa Heloisa da Silva Soares, Superintendente Regional, designada pela Portaria de Pessoal SE/MGI nº 14.724, de 17 de dezembro de 2024, publicada no "Diário Oficial da União" de 18 de dezembro de 2024, doravante denominado LOCATÁRIO, e a empresa **PS IMÓVEIS LTDA**. inscrita **no CNPJ nº 10.227.326/0001-00**, sediada naimóvel situado Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº 902 A, Centro, no Município de Montes Claros – Estado de Minas Gerais doravante designado LOCADOR, neste ato representado pelo Senhor Gilson Risatto Germandi, representante legal da empresa, tendo em vista o que consta no Processo nº 10680.00438/20205-04 e 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 legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Contrato, decorrente da Inexigibilidade nº, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº 902 A, Centro, no Município de Montes Claros – Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula n° 80101 Código Nacional de Matrícula nº 049304.2.0080101-79 de 28/09/2018, feito no livro 2/RG, do Cartório d 2º Registro de Imóveis de Montes Claros, para abrigar as instalações da Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional em Montes Claros/MG**,** jurisdicionada a Procuradoria Regional da Fazenda Nacional na 6ª Região.

1.1.2. A LOCADORA compromete-se, às suas exclusivas expensas, em síntese:

a. Infraestrutura: Instalações de rede lógica, telefônica e de energia estabilizada com pontos para atender todas asestações de trabalho, com pelo menos 60 pontos de rede e petch cable em todos os pontos. Rede estabilizada que atenderá todas as estações de trabalho dotada de estabilizador 50 KVA, no mínimo, e no break capaz de prover, por um período mínimo de uma hora, o perfeito funcionamento dos equipamentos localizados na sala destinada ao SERPRO – Centro de Controle Tecnológico da Unidade. Central telefônica digital com 40 aparelhos telefônicos conectados, sendo 03 do tipo completo com identificador de chamadas incluídos os patch cord. Divisórias do tipo DRYWALL para os ambientes de trabalho. 2 Banheiros com acessibilidade, 2 Banheiros feminino e masculino de uso coletivo com 2 boxe cada; Banheiro Contrato 9 SRA/MG 09/2020 - Locação de imóvel (12499999) SEI 13269.100048/2019-36 / pg. 1
nas salas compartilhadas com 3 ou mais pessoas; todos com pia, espelho, armário, porta-papel toalha e sabonete, lixeiras. Nos Banheiros coletivos deve ter um chuveiro. Estantes moduladas para almoxarifado. 10 Bancadas para copa, armários de no mínimo 10 portas e a respectiva bancada. Tanque com dois bojos no DML. Persianas em todas as janelas. Sala SERPRO refrigerada individualmente.

b. Mobiliário: Todo mobiliário necessário para o perfeito funcionamento da Unidade, sendo:

Recepção:

02 estações de trabalho (140x140cm) para atendimento residual;

02 cadeiras giratória espaldar alto, revestida de tecido, com rodízio, na cor vermelha;

10 poltronas de espera revestidas de tecido na cor vermelha;

01 bebedouro;

01 armário alto;

01 TV de no mínimo 42 polegadas.

Apoio Administrativo:

02 estações de trabalho em “L” (180x180x60);

02 estações de trabalho (180x60cm);

04 cadeiras giratória espaldar alto, revestida de tecido, com rodízio, na cor vermelha;

04 armários alto;

02 armários baixo.

Sala dos Servidores Administrativo:

03 estações de trabalho em “L” (180x180x60);

03 cadeiras giratória espaldar alto, revestida de tecido, com rodízio, na cor vermelha;

04 armários alto;

01 armário baixo;

01 poltrona de 2 lugares revestida em couro preto

Copa:

01 fogão de seis bocas;

01 geladeira duplex 450 litros;

01 forno micro-ondas;

01 bancada com cuba;

01 bancada com 10 lugares.

Sala de Acompanhamento Judicial e Secretaria:

02 estações de trabalho em “L” (180x180x60);

05 estações de trabalho (180x60cm);

05 cadeiras giratória espaldar alto, revestida de tecido, com rodízio, na cor vermelha;

05 armários alto.

Sala da Dívida:

01 estação de trabalho em “L” (180x180x60);

02 estações de trabalho (180x60cm);

05 cadeiras giratórias espaldar alto, revestida de tecido, com rodízio, na cor vermelha;

01 poltrona de 2 lugares revestida em couro preto;

02 armários alto;

02 armários baixo.

Arquivo:

03 estações de trabalho em “L” (180x180x60);

03 cadeiras giratória espaldar alto, revestida de tecido, com rodízio, na cor vermelha;

03 armários alto;

02 armários baixo;

55 estantes de madeira.

Sala DIAFI/GD/DEFESA:

05 estações de trabalho em “L” (180x180x60);

10 estações de trabalho (180x60cm);

25 cadeiras giratória espaldar alto, revestida de tecido, com rodízio, na cor vermelha;

05 poltronas de 2 lugares revestidas em couro preto;

12 armários alto;

10 armários baixo.

Gabinete da Seccional:

01 estação de trabalho em “L” (180x180x60cm), na cor preta;

01 mesa de chefia, na cor preta;

01 mesa redonda para 4 lugares, na cor preta;

01 sofá couro três lugares;

01 sofá de couro de dois lugares;

04 armários 4 portas na cor preta;

Sala Secretária do Gabinete da Seccional:

02 estações de trabalho (180x60);

03 armários alto;

02 armários baixo;

03 cadeiras giratória espaldar alto, revestida de tecido, com rodízio, na cor vermelha;

01 poltrona de 3 lugares revestida em couro na cor preta;

Sala de Reunião e Vídeo conferência:

40 cadeiras;

01 mesa de reunião com 20 lugares;

01 telão de projeções retrátil (1,40 x 0,79) 64 NRHT – 004;

01 projetor (no teto).

Sala do SERPRO:

01 estação de trabalho em "L" (180x180x60cm);

01 cadeira giratória espaldar alto, revestida de tecido, com rodízio, na cor vermelha;

01 armário baixo;

01 armário alto;

01 central telefônica;

01 Rack – 2 Servidor de rede IBM c/02 slot de 540Gb cada.

DML:

02 cadeiras

03 armários com portas

Almoxarifado:

02 armários alto;

03 prateleiras.

OUTROS: 01 aparelho telefônico para cada estação de trabalho, extintores de incêndio, central de alarme contra fogo, iluminação de emergência, 02 purificadores de água, porta copos, placa de indicação de inauguração da Unidade, 01 placa externa com a identificação do órgão, 03 mastros para bandeiras, 01 quadro de aviso e lixeiras para banheiros e salas.

c. Manutenção Predial: Caberá à LOCADORA a manutenção predial ordinária do imóvel, dos móveis e equipamentos colocados no imóvel pela LOCADORA.

1. Entende-se como manutenção ordinária a substituição de materiais e equipamentos danificados pelo desgaste decorrente do uso normal ou defeituosos, tais como danos na rede elétrica ou hidráulica, infiltrações, rachaduras, substituição de lâmpadas queimadas, vidros quebrados por ação de terceiros, vedações ou vazamentos de torneiras e materiais sanitários, manutenção de equipamentos de ar condicionado e de elevadores, bem como aqueles que tenham o prazo de garantia exaurido, tais como servidores de rede, central telefônica e estabilizador de tensão.

d. Aquisição de Ar Condicionado Individual: Sistema de condicionamento de Ar tipo SPLIT em todos os ambientes e salas do imóvel.

e. Aquisição de Câmeras de Vigilância: Sistema de Vigilância Eletrônico capaz de abranger todas as áreas de circulação, salas coletivas, portas de acesso, garagem, arquivo, área externa e recepção, com monitoramento e gravação de imagens 24h por dia, por pelo menos 30 dias consecutivos.

1.1.3. As especificações ou indicações exemplificativas indicadas no subitem anterior não excluem aquelas recomendadas pela boa técnica da Engenharia ou por fabricantes, notadamente para os procedimentos inerentes às manutenções preventivas e corretivas dos sistemas, redes e equipamentos a serem manutenidos.

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

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA 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 restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. 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;

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

3.1.9. Pagar as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, como:

3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados;

3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

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

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), 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;

3.1.11.1. A LOCATÁRIA ressarcirá ao LOCADOR, mediante apresentação dos respectivos recibos ou comprovantes de pagamento, as despesas correspondentes ao IPTU proporcional à área locada, ficando excluídos do ressarcimento eventuais multas e juros de mora decorrentes de atraso no pagamento.

3.1.11.2. A contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública, quando cobrada juntamente com a fatura de energia elétrica, será paga diretamente pela LOCATÁRIA. Nessa hipótese, o LOCADOR deverá ressarcir a LOCATÁRIA, mediante apresentação do respectivo comprovante de pagamento, na proporção correspondente à área locada

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ***condicionadores de ar***, ***combate a incêndio*** e ***rede de lógica***, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas **e**xpensas;

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

3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.17. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaço 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;

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

3.2. O Locador arcará com a manutenção predial ordinária do Imóvel locado;

3.2.1. Esses serviços compreendem, nos termos do contrato, a manutenção completa do imóvel para seu perfeito funcionamento, compreendendo a manutenção preventiva e corretiva; os consertos e reparos das instalações hidráulicas em geral, das partes civis, da rede e dos sistemas elétricos, de rede e das instalações de lógica e de telefonia; bem assim a reposição de materiais e dos equipamentos danificados pelo desgaste decorrente do uso normal ou apresentando defeito tais como, exemplificativamente, danos na rede elétrica ou na rede hidráulica; reparos de infiltrações e rachaduras; a substituição de lâmpadas queimadas e de vidros quebrados por ação de terceiros; a vedações ou vazamentos de torneiras, acessórios e materiais sanitários: as substituições e reposições ordinárias decorrentes de mau funcionamento ou uso dos bens móveis; a garantia pelo perfeito funcionamento dos equipamentos elétricos e eletrônicos, e os respectivos consertos requeridos; a manutenção preventiva e corretiva de equipamentos de ar-condicionado; a manutenção preventiva e corretiva dos elevadores; a garantia do perfeito funcionamento dos equipamentos eletroeletrônicos durante o prazo da garantia e seu conserto ou substituições por similar, após o prazo de garantia do funcionamento, na hipótese de não ser possível o conserto, como, por exemplo, para os equipamentos eletroeletrônicos, servidores de rede, no-breaks, central telefônica e estabilizadores de tensão.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. 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;

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

4.1.3. 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;

4.1.4. 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;

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

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaço 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/espaço 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.

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

4.1.6. 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 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. 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;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

4.1.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

4.1.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

4.1.10.4. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

4.1.10.5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

4.1.10.6. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

4.1.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

4.1.10.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e

4.1.10.9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, **inclusive aquelas mencionadas no subitem 3.2.1**, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou

municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado;

4.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.16. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.1.17. Pagar ao LOCADOR, nas épocas oportunas, pelo sistema de "reembolso" e mediante as faturas próprias, os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), 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 LOCADOR (especialmente o Seguro contra Incêndio), excluídas as multas e os juros demora devidos por atraso de pagamento;

4.1.18. O Seguro contra incêndio, a ser providenciado pelo LOCADOR, deverá ser contratado entre a cotação de, pelo menos, três seguradoras, devendo ser escolhida a proposta de menor custo, o que será demonstrado mediante apresentação de orçamentos coletados, quando da entrega da apólice, devidamente pagos, para o citado ressarcimento.

4.2. 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. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil.

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

5.2. 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.

5.3. Caberá à LOCATÁRIA a reposição ou substituição exclusivamente de materiais, equipamentos e mobiliários fornecidos em face do contrato de locação anterior encerrado, quando danificados em decorrência de mau uso ou de acidentes internos

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R$33.921,56 (trinta e três mil, novecentos e vinte e um reais e cinquenta e seis centavos), perfazendo o valor total de R$2.035.293,60 (dois milhões, trinta e cinco mil, duzentos e noventa e três reais e sessenta centavos), para 5 anos de contrato.

6.1.1. O valor mensal informado na cláusula anterior inclui além da locação do imóvel, toda a manutenção predial ordinária e fornecimento de equipamentos eletroeletrônicos nas condições indicadas no Subitem **3.2.1.**

6.2. 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.

6.2.1. O acertamento 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 acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) 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.

7.1.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, 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 contratante.

7.6. 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 contratado, 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.

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

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

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.10. 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 da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

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

I = (TX) I = (6/100) I = 0,00016438

365 TX = Percentual da taxa anual = 6%

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

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

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

7.13.1. 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. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 0 5 *(cinco) anos,* com início na data de 21/12/2025 e encerramento em 21/12/2030, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

8.1.2. 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:

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

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

8.1.2.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

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

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

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

8.1.5. 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.

8.1.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura deste contrato.

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

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a

partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

10.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

10.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento 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.

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

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

PRFN6

I) Gestão/unidade: 00001;

II) Fonte de recursos: TESOURO;

III) Programa de trabalho: 171520;

IV) Elemento de despesa: 339039; e

V) Plano interno: PGLOCIM2000; e

VI) Nota de empenho: 2025NE000637 56393939;

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará 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.

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

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

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

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no

prazo máximo de 1 (um) mês.

13.3. 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.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de 0,5 (meio por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 dias dias;

(2) Multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor mensal do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória de 0,5% a 10% do valor do Contrato 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).

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

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

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

14.4. 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.

14.5. 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.

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

14.7. 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.

14.8. 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).

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

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

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

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como

amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. 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.

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

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

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

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. 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 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante 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 n.º 14.133, de 2021).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 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.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput,* da Lei n.º 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.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Seção Judiciária de Belo Horizonte -, Justiça Federal para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

Belo Horizonte, 19 de dezembro de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente
ALICE ALEIXO FONSECA
Data: 19/12/2025 20:03:20-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ALICE ALEIXO FONSECA

Representante legal do CONTRATANTE

JORGE ANTONIO DOS SANTOS:06623115668 Assinado de forma digital por JORGE ANTONIO DOS SANTOS:06623115668
Dados: 2025.12.19 19:02:34 -03'00'

JORGE ANTÔNIO DOS SANTOS

Representante legal do CONTRAT gov.br Documento assinado digitalmente
LEONARDO PINTO SANTOS
Data: 19/12/2025 19:00:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

LEONARDO PINTO DOS SANTOS

Representante legal do CONTRATADO

TESTEMUNHAS:

1- Rodolfo de Matos Andrade

2- Warley Maciel Campos

Documento assinado eletronicamente por **Warley Maciel Campos**, **Chefe(a) de Serviço**, em 19/12/2025, às 17:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020 .

Documento assinado eletronicamente por **Rodolfo de Matos Andrade**, **Chefe(a) de Divisão**, em 19/12/2025, às 17:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020 .

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **56484947** e o código CRC **EFAB7137**.

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União
Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021
Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação
Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação
Atualização: AGO/2025

Referência: Processo nº 10680.000438/2025-04. SEI nº 56484947