



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ

SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DO PIAUÍ

Nº: 015957349/2024/SEAD-PI/GAB/SGACG/APOIOSGA

Processo nº 00002.003501/2024-11

1. 015788067OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência é a locação de imóvel correspondendo a **07 (sete) salas**, para funcionamento do Espaço da Cidadania no Teresina Shopping – Teresina – PI, nas **Lojas nº 394/395/396/396A/397/397A/398**, totalizando área construída de 282,53m² (duzentos e oitenta e dois vírgula cinquenta e três metros quadrados), como Locação. **Mezanino**, com área de 151,04m² (cento e cinquenta e um vírgula quatro metros quadrados); **Seating**, com área de 352,43m² (trezentos e cinquenta e dois vírgula quarenta e três metros quadrados), localizado na Praça de Alimentação do piso superior do Teresina Shopping, totalizando: 786,00m² (setecentos e oitenta e seis metros quadrados), como Comodato, em prédio localizado na Avenida Raul Lopes, n.º 1000, Bairro Noivos, Teresina-PI, CEP 64046-902.

1.2. Descrição do objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO	ESPECIFICAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR MENSAL
1	<p>Locação do Espaço da Cidadania no Teresina Shopping – Avenida Raul Lopes, n.º 1000, Bairro Noivos, Teresina-PI, CEP 64046-902</p>	<p>Locação do Espaço da Cidadania no Teresina Shopping – Teresina – PI, nas seguintes lojas:</p> <p style="text-align: center;">N</p> <p>394/395/396/396A/397/397A/398 localizado na Praça de Alimentação do piso superior do Teresina Shopping</p> <p>Área construída de 282,53m²</p>	<p style="text-align: center;">07 (salas)</p> <p style="text-align: center;">Lojas</p> <p>n.º 394/395/396/396A/397/397A/398</p>	<p style="text-align: center;">R\$</p> <p style="text-align: center;">55.000,00</p> <p style="text-align: center;">(cinquenta e cinco mil reais).</p>

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O Programa Espaços da Cidadania e Salas da Cidadania foi instituído por meio da Lei Nº 6.217, de 04 de junho de 2012, com o objetivo de implementar uma forma inovadora de atender aos cidadãos, com a concentração da prestação de serviços públicos em um único lugar, promovendo melhoria na qualidade dos serviços executados pelos diversos órgãos e entidades públicas.

2.2. Além disso, a referida lei também determina que a Secretaria da Administração é a responsável pela coordenação e gerenciamento dos Espaços e Salas da Cidadania.

2.3. Dessa forma, a SEAD-PI preza pela constante melhoria dos serviços prestados por meio das Salas e Espaços da Cidadania, de forma a oferecer serviços de qualidade aos cidadãos e acolhimento das demandas apresentadas pelo público.

2.4. Parte do esforço pela primazia dos serviços públicos oferecidos engloba propiciar ao cidadão alto padrão de atendimento com qualidade e eficiência, desde o acolhimento e orientação da população, até a oferta de um espaço propício a um atendimento de qualidade, que envolve também o conforto e a segurança do público.

2.5. Em decorrência da rescisão do Contrato de Locação Nº 90/2015, firmado com a SC2 SHOPPING RIO POTY LTDA, surge a urgência de providenciar locação de um novo espaço em tempo hábil, com instalações compatíveis com as necessidades do Programa e em local de fácil acesso aos usuários, de forma a garantir a continuidade dos serviços prestados e minimizar os impactos negativos para os cidadãos piauienses que se beneficiam da concentração da prestação de serviços públicos em um único lugar.

2.6. Com isso, a Locação do imóvel abrigará o atendimento de demandas para instalação física do novo Espaço da Cidadania, em substituição à Unidade Shopping Rio Poty, visando o atendimento de demandas do Programa Espaços da Cidadania e Salas da Cidadania.

3. DA VINCULAÇÃO

3.1. A presente contratação se encontra vinculada à **Inexigibilidade de Licitação** nº 33/2024, conforme justificativa fundamentada no art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

4.1. Nos termos do Decreto Estadual nº 21.872, de 07 de março de 2023, art. 28º, inc. I, dispõe que a elaboração do ETP é facultada nas hipóteses dos incs. I, II, VII e VIII do art. 75 a elaboração do estudo técnico preliminar e análise de riscos será opcional;

4.2. Lembramos, ainda, que art. 72, inc. II da Lei Federal nº 14.133/2021, esclarece que os processos de inexigibilidade e de dispensa de licitação deverão conter, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo.

4.3. O Estudo Técnico Preliminar da presente contratação, encontra-se disposto no (ID. 012300583).

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

5.1. O imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores, possibilitará a manutenção das demandas do Programa Espaços da Cidadania e Salas da Cidadania.

5.2. Para tanto, observa-se que no caso em questão, resta-se configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inc. V, parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. O art. 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no art. 74, caput, inc. V da referida lei.

6.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

6.2.1. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; (ID. 012450031)

6.2.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; (ID. 012396528)

6.2.3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela. (ID. 013566914)

6.3. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

- 6.4. O Locador deverá disponibilizar:
 - 6.4.1. climatização;
 - 6.4.2. estrutura de piso e forro;
 - 6.4.3. acústica adequada;
 - 6.4.4. pontos de serviço de telefonia;
 - 6.4.5. ponto de entrega de água e esgoto;
 - 6.4.6. instalações elétricas;
 - 6.4.7. iluminação;
 - 6.4.8. sistema de prevenção de incêndio;
 - 6.4.9. pintura;
 - 6.4.10. revestimento;
 - 6.4.11. móveis que compreendem mesas;
 - 6.4.12. cadeiras de trabalho;
 - 6.4.13. cadeiras de espera e armários.

7. DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

- 7.1. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados do Locador e da Locatária, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.
- 7.2. O Programa Espaços da Cidadania e Salas da Cidadania é disciplinado pela Lei N° 6.217, de 04 de junho de 2012. Os serviços que estarão disponíveis nas unidades de atendimento ao cidadão serão prestados pelos órgãos e entidades competentes, sendo o atendimento individual e direto ao cidadão.
- 7.3. As unidades de atendimento ao cidadão terão os seguintes objetivos:
 - 7.3.1. concentrar em um único espaço físico a prestação de diversos serviços públicos;
 - 7.3.2. dar atendimento proporcionando diminuição de tempo e de custo para o cidadão;
 - 7.3.3. propiciar ao cidadão alto padrão de atendimento com qualidade e eficiência;
 - 7.3.4. acolher, orientar e informar a população sobre os procedimentos necessários.
- 7.4. Caberá à Secretaria de Estado da Administração a coordenação e gerenciamento do Espaço da Cidadania localizado no Teresina Shopping e aos órgãos e entidades prestadores de serviços a definição das rotinas de trabalho, que devem guardar consonância com os objetivos estratégicos do Governo do Estado.
- 7.5. Local: **Lojas N° 394/395/396/396A/397/397A/398 localizado na Praça de Alimentação do piso superior do Teresina Shopping.**
- 7.6. Horário de funcionamento: 08h:00min às 17h:00min.
- 7.7. Periodicidade da prestação dos serviços: De segunda-feira a sexta-feira.
- 7.8. A alteração de horário de funcionamento e periodicidade da prestação dos serviços podem acontecer a critério da Administração, desde que previamente comunicados à administração do Teresina Shopping.

8. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO DO SERVIÇO

- 8.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, de forma detalhada, no prazo de 05 (cinco) dias, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.
- 8.2. Para os fins do disposto no subitem anterior, o termo detalhado corresponde a documento minucioso, que descreve total e detalhadamente o objeto recebido, devendo ser acompanhado do atesto no verso do documento fiscal ou equivalente, conforme art. 19 do Decreto nº 15.938, de 26 de maio de 2022.

8.3. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, inclusive antes do recebimento provisório, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e na proposta, devendo ser substituídos no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da notificação da LOCADORA, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8.4. Na hipótese de irregularidade não sanada pelo contratado, incluindo o caso de serviço não prestado, o fiscal do contrato reduzirá a termo os fatos ocorridos e encaminhará ao(s) gestor(es) do contrato para procedimentos inerentes à apuração dos fatos e à aplicação das penalidades cabíveis, sendo o valor respectivo descontado da importância mensal devida à LOCADORA.

8.5. Os serviços serão recebidos definitivamente, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, no prazo de 15(quinze) dias, contados do recebimento provisório, mediante preenchimento de termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

8.6. O prazo para recebimento definitivo poderá ser excepcionalmente prorrogado, de forma justificada, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

8.7. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal quanto à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

8.8. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, bem como não exclui a responsabilidade pela garantia do(s) serviços(s) executado(s) por vícios ou disparidades em relação às especificações estabelecidas, verificadas posteriormente.

9. **DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA**

9.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Estado.

10. **MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

10.1. O regime de execução do objeto deste Termo de Referência é o de Empreitada por Preço Unitário (mensal).

11. **DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO**

11.1. O valor global da presente contratação é **R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais)**, sendo que o valor mensal é de **R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)**, estando inclusos todos os custos descritos no item 4 da Proposta Comercial apresentada (Aluguel mínimo, FPP, Encargos Comuns, Fundo de Reserva, Taxa de Administração, Energia e Água) (ID. 015788067).

12. **VIGÊNCIA CONTRATUAL**

12.1. O prazo de vigência do contrato será a partir da data assinatura, **pelo período de 60 meses.**

13. **DA GARANTIA CONTRATUAL**

13.1. Não será exigido garantia contratual.

14. **DA SUBLOCAÇÃO**

14.1. É vedada a sublocação imóvel pelo LOCADOR.

14.2. A finalidade do Programa Espaços da Cidadania e Salas da Cidadania, assim como os objetivos e critérios relativos às parcerias com órgãos e entidades do serviço público e até com a iniciativa privada estão previstos na Lei Estadual nº 6.217, de 04 de junho de 2012.

14.3. De acordo com o art. 2º do instrumento supra, caberá à Secretaria da Administração a coordenação e gerenciamento do programa, conforme segue:

“Art. 2º O Programa Espaços da Cidadania e Salas da Cidadania fica sob a coordenação e o gerenciamento da Secretaria de Estado da Administração.

Parágrafo único. Compete ao Governador do Estado definir os municípios de instalação das unidades de atendimento que integram o programa.”

14.4. Desta forma, considerando a finalidade do Espaço da Cidadania e as regras constantes na Lei Estadual nº 6.217, de 04 de junho de 2012, cabe ao Locatário a avaliação de conveniência e oportunidade em relação aos órgãos, entidades e parceiros privados que deverão integrar o Espaço da Cidadania, fato que justifica a vedação da sublocação ao Locador.

15. **DAS OBRIGAÇÕES**

15.1. **DO LOCADOR (A):**

15.2. Entregar o imóvel, objeto deste Termo de Referência, limpo e em estado de servir ao uso a que se destina;

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

15.4. Manter, durante o tempo da locação, a forma e o destino do imóvel;

15.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

15.6. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

15.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica;

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

15.9. Pagar as taxas e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como o prêmio de seguro complementar contra fogo;

15.10. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

15.11. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

15.12. Se responsabilizar por toda obra do espaço comercial incluindo ar condicionado, forro, piso, pontos de serviço de telefonia, ponto de entrega de água e esgoto, instalações elétricas, iluminação, sistema de prevenção de incêndio, pintura, revestimento, mobílias que compreendem mesas, cadeiras de trabalho, cadeiras de espera e armários, entregando o espaço pronto para uso faltando apenas sinalização e comunicação específica do órgão, computadores e máquinas que serão de responsabilidade da Locatária, conforme descrito no item 4.2 Proposta Comercial apresentada (ID. 015788067);

15.13. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

15.14. Reconhecer os direitos da Administração, em caso de rescisão administrava prevista no art. 137 e seguintes da Lei federal nº 14.133/2021;

15.15. As demais obrigações estarão dispostas no Contrato.

15.16. **DA LOCATÁRIA:**

15.17. Pagar pontualmente o aluguel, no prazo espulado na cláusula quarta, onde estão inclusos todos os custos: Aluguel mínimo, FFP, encargos Comuns, Fundo de Reserva, Taxa de Administração, energia e água, descritas no item 4.1 Proposta Comercial apresentada (ID. 015788067), correspondente ao período de locação;

- 15.18. reembolsará a LOCADORA, pelo valor pago nas hipóteses das alíneas h) e j), da Cláusula 2.1, acima, sem quaisquer acréscimos ou multas, as despesas extraordinárias de condomínio a que refere o parágrafo primeiro, taxas, prêmios de seguro contra incêndio, bem com o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, no prazo de 30 dias a contar da apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento;
- 15.19. Zelar e manter as dependências e estrutura do imóvel ora locado;
- 15.20. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- 15.21. Ficam vedadas a sublocação, com ns lucravos, sendo permitida a cessão de espaço(s) nas lojas ora locada(s), total ou parcialmente para uso, gratuito ou oneroso, sem fins lucrativos, por terceiros, para cumprimento no disposto na Lei Estadual nº 6.217 de 04 de junho de 2012, que instui o Programa Espaço da Cidadania e Salas da Cidadania, e Decreto Estadual nº 14.755 de 27 de fevereiro de 2012, que disciplina a implementação e funcionamento do Programa Espaços da Cidadania e Salas da Cidadania no Estado do Piauí, com o objevo de angir a finalidade de interesse público.
- 15.22. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como a ocorrência de eventuais turbações de terceiros;
- 15.23. Realizar a reparação dos danos causados ao imóvel locado, ou suas instalações, provocadas por seus servidores, visitantes ou prepostos;
- 15.24. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- 15.25. Entregar ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, de responsabilidade deste, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao Locatário;
- 15.26. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei federal nº 8.245/91;
- 15.27. Restituir o imóvel, na locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal;
- 15.28. Cumprir integralmente os documentos abaixo enunciados, considerando-os parte integrante e indissociável deste Termo de Referência, constando como anexo os já emidos no momento da contratação:
- 15.28.1. Convenção que estabelece as Normas Gerais de Locação, Administração, Funcionamento, Fiscalização e Outras Disposições do TERESINA SHOPPING;
- 15.28.2. Regimento interno do TERESINA SHOPPING;
- 15.28.3. Normas Técnicas e Operacionais a serem expedidas e comunicadas à LOCATÁRIA pela LOCADORA, inclusive as Normas de Obras;
- 15.28.4. Estatutos da Associação dos Lojistas do TERESINA SHOPPING a serem levados para registro no Contrato de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competentes;
- 15.28.5. Pasta Técnica da(s) loja(s) ou espaço(s) ora locado(s), com: Quadro de Facilidades e Planta Técnica, Detalhes Construtivos e de Projetos, Normas Técnicas de Projetos, Normas Para execução de Obras nas Lojas; bem como outros documentos.
- 15.29. Por despesas ordinárias de condomínio (inclusas no valor do custo operacional mensal conforme item 4.1 Proposta Comercial apresentada (ID. 015788067), se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:
- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas colevas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

15.30. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se reram aos gastos roneiros de manutenção do edicio, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constuição de fundo de reserva.

16. DAS BENFEITORIAS

16.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei federal nº 8.245/91.

16.2. Havendo necessidade de realização de benfeitorias necessárias, devidamente comprovadas, a LOCATÁRIA comunicará o fato por escrito à LOCADORA, que deverá tomar todas as providências no sentido de realizá-las. Caso a LOCADORA não promova a realização dessas benfeitorias, a LOCATÁRIA poderá realizá-las, sem prejuízo do direito de ser indenizada pela despesa realizada, preferencialmente mediante desconto nos valores devidos a título de aluguel.

16.3. As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pela LOCATÁRIA, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

17. RESCISÃO CONTRATUAL

17.1. Não havendo mais interesse da LOCATÁRIA em continuar a locação, poderá rescindir o contrato a qualquer tempo, enviando notificação à (ao) LOCADOR(a), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

17.2. O atraso superior a 2 (dois) meses, contado do vencimento da data de pagamentos ou de parcelas de pagamentos devidos pela Administração, salvo em caso de calamidade pública, de grave perturbação da ordem interna ou de guerra, bem como quando decorrerem de ato ou fato que o contratado tenha praticado, do qual tenha participado ou para o qual tenha contribuído, assegurado ao Locador o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação.

17.3. No caso do item anterior, a (o) LOCADOR (a) receberá o imóvel no estado em que se encontrar, não podendo reclamar indenização por danos nele ocorridos por desgaste do tempo ou devido ao uso normal.

17.4. O Contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei n. 14.133/2021, sem prejuízo das sanções aplicáveis e dos casos previstos no Contrato.

18. REAJUSTE

18.1. Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da LOCADORA, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, contado a partir da data do orçamento estimado, aplicando-se o 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.

18.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

18.3. As demais disposições estarão previstas no Contrato.

19. **SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (PENALIDADES)**

19.1. As penalidades administrativas aplicáveis à LOCADORA, por inadimplência, estão previstas no Capítulo I do Título IV da Lei n.º 14.133/2021, sem prejuízo das sanções previstas no Contrato.

20. **GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL**

20.1. As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei n.º 14.133/2021, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial, acarretará responsabilização.

20.2. As comunicações entre a LOCATÁRIA e a LOCADORA devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

20.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, que serão nomeados por ato do Secretário da Administração na forma do art. 117 da Lei n.º 14.133/2021.

20.4. A fiscalização do contrato acompanhará a execução do contrato de forma a garantir o fiel cumprimento de todas as cláusulas estipuladas, registrando no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à locação, visando assegurar os resultados desejados pela Administração.

20.5. O fiscal deverá verificar a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

20.6. No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.

20.7. A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela Administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.

20.8. O gestor do contrato será responsável por coordenar a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo todos os registros formais da locação, de ocorrências anotadas pela fiscalização, assim como das alterações e prorrogações contratuais.

20.9. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA e deverá enviar a documentação pertinente ao setor responsável pelas liquidações para a formalização dos procedimentos de pagamento, registrando os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação da despesa nos relatórios de gestão.

20.10. O gestor do contrato tomará as medidas necessárias para iniciar o processo administrativo de responsabilização, visando à aplicação das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, caso sejam detectadas infrações administrativas no decorrer da execução contratual.

21. **LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO**

21.1. O valor total global estimado para o objeto deste Termo de Referência é de R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais), sendo que o valor mensal é de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), com um prazo contratual de 60 (sessenta) meses, a contar da assinatura do contrato.

- 21.2. As condições de pagamento ao contratado encontram-se previstas no Termo de Contrato.
- 21.3. O pagamento será efetuado pela LOCATÁRIA no prazo de **até o 10º (décimo) dia útil**, contados a partir da data final do período de adimplemento a que se referir, a serem estabelecidos na fase contratual.
- 21.4. O pagamento deverá ser realizado em conta do Banco do Brasil S/A ou através de boleto bancário.
- 21.5. Ocorrendo eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela Locatária, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$I=(TX/100)/365$$

EM= I x N x VP, onde:

I = índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos Moratórios;

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

VP = Valor da parcela em atraso

22. **FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LOCADOR(A)**

22.1. O fornecedor foi selecionado por meio da realização de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

22.2. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

22.2.1. **Habilitação completa do locador,**

22.2.1.1. **Se o proprietário for pessoa física:**

- a) Cópia do RG e CPF;
- b) Certidão de regularidade de débitos com as Fazendas do Estado e do Município em que se situa o imóvel;
- c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativa a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- d) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas -CNDT;
- f) Cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;

22.2.1.2. **Se o proprietário for pessoa jurídica:**

- a) Ato constitutivo atualizado e documentação apta a comprovar os poderes dos administradores;
- b) Comprovante de inscrição e de situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ;
- c) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e de Terceiros;
- d) Certidão de regularidade de débitos com as Fazendas do Estado e do Município em que se situa o imóvel;
- e) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa, relativa a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- f) Certificado de Regularidade do FGTS;
- g) Se sociedade empresária, certidão negativa de falência, concordata, recuperação judicial e extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica;

h) Cumprimento do disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal.

22.2.2. Prova de que o locador não tenha sido declarado inidôneo ou suspenso no âmbito da União ou da Administração Estadual, mediante apresentação dos seguintes documentos:

- a) Certidão Negativa de Inidôneos do Tribunal de Contas da União (TCU);
- b) Certidão negativa de improbidade administrativa e inelegibilidade do Conselho Nacional de Justiça (CNJ);
- c) Certidão negativa de restrição a contratações do Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF);
- d) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS); e) Cadastro Único de Fornecedores de Materiais, Bens e Serviços do Estado do Piauí (CADUF);
- e) Cadastro de Impedidos de Contratar com o Serviço Público - TCE-PI.

23. PROTEÇÃO DE DADOS

23.1. As partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD (Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018).

23.2. O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º, 11 e/ou 14 da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular.

23.3. A LOCADORA obriga-se ao dever de proteção, confidencialidade, sigilo de toda informação, dados pessoais e base de dados a que tiver acesso, nos termos da LGPD, suas alterações e regulamentações posteriores, durante o cumprimento do objeto descrito no instrumento contratual.

23.4. A LOCADORA não poderá se utilizar de informação, dados pessoais ou base de dados a que tenham acesso, para fins distintos da execução dos serviços especificados no instrumento contratual.

23.5. A LOCADORA se responsabilizará por assegurar que todos os seus colaboradores, consultores, e/ou prestadores de serviços que, no exercício das suas atividades, tenham acesso e/ou conhecimento da informação e/ou dos dados pessoais, respeitem o dever de proteção, confidencialidade e sigilo, devendo estes assumir compromisso formal de preservar a confidencialidade e segurança de tais dados, documento que estar disponível em caráter permanente para exibição da SEAD, mediante solicitação.

24. DISPOSIÇÕES GERAIS

24.1. Referente as considerações comerciais a locadora considera alguns acordos comerciais, em conformidade com o informativo (ID. 012319830), todos os detalhes do imóvel selecionado encontra-se na Proposta, sendo as seguintes:

24.1.1. A administração do Teresina Shopping concorda e autoriza que seja realizada a divulgação do Espaço da Cidadania no Teresina Shopping em meios de comunicação, com a finalidade institucional e informativa;

24.1.2. Quanto ao quesito obra, a locadora será responsável pela preparação do espaço comercial e mobília;

24.1.3. Firma compromisso de assegurar e garantir o acordo e negociação;

24.1.4. Demais considerações não previstas nesse informativo serão discutidas junto ao departamento comercial da Locadora e Diretoria da SEAD – Secretaria de Administração do Estado do Piauí, na diretoria responsável pelos Espaços da Cidadania, bem como dos projetos de arquitetura da loja e de implantação no Teresina Shopping.

24.2. Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, mediante prévia manifestação da Procuradoria-Geral do Estado, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021.

24.3. O proponente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações

nele contidas implicará a imediata rescisão do contrato ou da prestação dos serviços, sem prejuízo das demais sanções cabíveis;

24.4. O foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste Termo de Referência será o do Município de Teresina – Piauí.

25. **ANEXO**

25.1. ANEXO I -Proposta Comercial (ID. 015788067).

25.2. ANEXO II- Informativo (ID. 012319830).

Teresina (PI)

(Documento assinado e datado eletronicamente)

Jacylenne Coêlho Bezerra Fortes

Superintendente de Licitações e Contratos Administrativos

Lucas Lopes de Araújo

Superintendente de Gestão Administrativa - SGA

APROVO:

Samuel Pontes do Nascimento

Secretário de Estado da Administração do Piauí - SEAD/PI



Documento assinado eletronicamente por **LUCAS LOPES DE ARAUJO Matr.391814-9, Superintendente**, em 20/12/2024, às 17:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **SAMUEL PONTES DO NASCIMENTO - Mat.0209541-2, Secretário de Estado**, em 20/12/2024, às 19:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



Documento assinado eletronicamente por **JACYLENNE COELHO BEZERRA - Matr.0371164-1, Superintendente**, em 23/12/2024, às 12:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Cap. III, Art. 14 do [Decreto Estadual nº 18.142, de 28 de fevereiro de 2019](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **015957349** e o código CRC **B22855F2**.

Av. Pedro Freitas, 1900 Centro Administrativo, BL1 - Bairro São Pedro,
Teresina/PI, CEP 64018-900
Telefone: - <http://www.sead.pi.gov.br/>



Referência: Caso responda, indicar expressamente o Processo nº [00002.003501/2024-11](#)

SEI nº 015957349