



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS
Avenida Coronel Teixeira, 7995 - Bairro Nova Esperança - CEP 69037-473 - Manaus - AM - www.mpam.mp.br
EDITAL CHAMAMENTO PÚBLICO 97004/2025-CPL/MP/CPL

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
UASG 925849

OBJETO

Locação de imóvel para instalação de Promotorias de Justiça no município de **URUCARÁ/AM, por 12 (doze) meses.**

DATA LIMITE PARA ENVIO DE PROPOSTA

Dia 28/04/2025

ENDEREÇO PARA ENVIO DE PROPOSTAS:

e-mail: licitacao@mpam.mp.br

OU

Comissão Permanente de Licitação da Procuradoria-Geral de Justiça do Estado do Amazonas,
Av. Coronel Teixeira, 7.995, Nova Esperança II, CEP: 69037-473, **no horário das 08:00h à 14:00h (horário local).**

SUMÁRIO

[1. DO OBJETO](#)

[2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO](#)

[3. DO FUNDAMENTO LEGAL](#)

[4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL](#)

[5. DO LEIAUTE](#)

[6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA](#)

[7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO](#)

[8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL](#)

[9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO](#)

[10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO](#)

[11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO](#)

[12. DO PAGAMENTO](#)

[13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS](#)

[ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA Nº 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896](#)

[ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL](#)

[ANEXO III - MODELO DE PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL](#)

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO 97004/2024-CPL/MP/PGJ

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS pelo presente edital e por intermédio da PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA, cadastrada no CNPJ sob o n.º 04.153.748/0001-85, tendo em vista o que consta do Processo SEI n.º 2025.002896, através da COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL, designada pelo Ato PGJ n.º 239/2024, alterado pelo Ato PGJ n.º 496/2024, de lavra do(a) Procurador(a)-Geral de Justiça, torna público que realizará o presente Chamamento para prospectar imóveis para locação, nos termos da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, da IN SEGES/ME N.º 103, de 30 de dezembro de 2022, do Ato n.º 008/2024/PGJ, e demais normas aplicáveis.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Chamamento Público é a prospecção, no mercado imobiliário do município de URUCARÁ/AM, de imóveis localizados no **perímetro máximo de 500,00m (quinhentos metros)** da localização do Fórum da Comarca, pelo prazo de **12 (doze) meses**, prorrogável a critério da Administração, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. Consoante documentos relacionados no **Processo SEI N.º 2025.002896**, que determina adoção de medidas necessárias à locação de imóvel que atenda aos requisitos desta Procuradoria-Geral de Justiça (PGJ).

2.2. Aplicação do Plano Estratégico do MPE/AM 2017 – 2027, em especial aquelas integrantes do objetivo “modernizar e expandir a infraestrutura física”.

2.3. A locação de imóvel destinado às instalações de Promotorias de Justiça no município de URUCARÁ/AM visa ofertar um ambiente propício ao desenvolvimento e continuidade da prestação dos serviços laborais, internos e externos, executados por membros, servidores e funcionários ao público atendido pelas promotorias, além do resguardo dos bens patrimoniais, garantindo segurança e bem estar a todos, haja vistas que atualmente a PJ de Beruri funciona em sala cedida do Tribunal de Justiça do Amazonas.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá:

3.1.1. Ao disposto na Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. Às disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.3. Subsidiariamente, à Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

3.1.4. Ao Ato N.º 008/2024/PGJ que define os procedimentos administrativos de contratação de bens e serviços no âmbito do Ministério Público do Amazonas os quais se realizarão por meio de etapas e atos estruturados de forma lógica para a consecução do interesse público envolvido.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do **Termo de Referência N.º 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896, Anexo I deste Edital.**

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5. DO LEIAUTE

5.1. A(s) proposta(s) recebida(s) passará(ão) pela análise da área de engenharia da PGJ-AM para estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do(s) imóvel(is) aos requisitos mínimos definidos no Edital de Chamamento Público e anexos.

5.2. O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As propostas serão recebidas até às 23:59h, horário de Brasília, do dia 28/04/2025, por meio do correio eletrônico licitacao@mpam.mp.br, ou protocoladas na Comissão Permanente de Licitação da Procuradoria-Geral de Justiça do Estado do Amazonas, Av. Coronel Teixeira, 7.995, Nova Esperança II, CEP: 69037-473, no horário das 08:00h à 14:00h (horário local).

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, conforme **Anexo II deste Edital**.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. A proposta deverá vir acompanhada de declaração de que o(s) proprietário(s), seu(s) cônjuge(s), parente(s) em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, ou seus dirigentes, no caso de pessoa jurídica, inclusive como administrador(es) ou sócio(s) com poder de direção de pessoa jurídica, não guardam vínculo de parentesco com membros ou servidores ocupantes de cargo de direção, chefia ou assessoramento no âmbito do Ministério Público do Estado do Amazonas e da Comissão Permanente de Licitação.

6.6. As propostas serão analisadas pela PGJ-AM observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do mercado imobiliário.

6.7. Nas análises das propostas ofertadas a PGJ-AM poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.8. O resultado do chamamento será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no sítio eletrônico da PGJ-AM (link: <https://mpam.mp.br/servicos/licitacoes>).

6.9. A proposta deve trazer consignado ao valor da locação o valor de manutenção anual que será parte integrante do contrato, nos termos do item 6 do Termo de Referência N° 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896, Anexo I deste Edital.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel realizada por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a PGJ-AM, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n.º 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a PGJ-AM o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica, e condominiais, se houver;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: Contrato social no caso de pessoa jurídica acompanhada de sua última alteração, Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidões Negativas de Falência e Recuperação Judicial (conforme Lei n° 11.101/05), e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) certidão atualizada de Ônus Reais do imóvel;
- k) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), prova de regularidade perante a fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- l) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- m) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- n) declaração expressa de ciência da sua obrigação, como LOCADOR, da responsabilidade pelo pagamento das despesas referentes às taxas de IPTU e prêmio de seguro contra incêndio, em conformidade ao disposto no art. 22, inciso VII da Lei do Inquilinato;
- o) projeto arquitetônico aprovado na Prefeitura com Relatório Fotográfico (Plantas-baixas e Croquis com as medidas dos ambientes do imóvel);
- p) certidão atualizada de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias do imóvel;
- q) certidão dominial vintenária;
- r) CND/INSS averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando se tratar de imóvel novo (últimos 05 anos contados da data de publicação deste Edital);
- s) Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado;
- t) Comprovante de pagamento de Foro quando se tratar de imóvel edificado em terreno foreiro;

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela Equipe de Engenharia da PGJ-AM.

8.1.1. O **LOCADOR** deverá, no **prazo máximo de 5 (cinco) dias**, a contar da data de assinatura do contrato, disponibilizar o imóvel para que sejam realizadas as adaptações necessárias.

8.1.2. Na assinatura do contrato o proprietário deverá garantir que o imóvel esteja em condições de uso/ocupação imediata de operação da Promotoria de Justiça de Uruará.

8.1.3. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no **Termo de Referência N° 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896**, Anexo I deste Edital, e na **proposta da proponente**.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1., será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela PGJ-AM, observado o disposto no subitem 7.5 deste Edital.

8.3. Caso o LOCADOR entenda pelo não recebimento, em razão de haver alguma pendência ou ajuste a ser sanado, deverá comunicar oficialmente sobre a situação e aguardar nova comunicação oficial para recebimento.

8.4. Os EFEITOS FINANCEIROS DA LOCAÇÃO só terão início na data de emissão do Termo de Recebimento.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. A PGJ-AM designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados, nos termos do **Termo de Referência N° 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896, Anexo I deste Edital**.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. A PGJ-AM, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela PGJ-AM, 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 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela PGJ-AM, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela PGJ-AM, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de **12 (doze) meses**, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela PGJ-AM, precedido de vistoria do imóvel.

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5. 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.

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da Procuradoria-Geral de Justiça para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o **10º (décimo) dia útil** do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, documentos de cobrança correspondente e certidões tenham sido emitidos e apresentados pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO até o último dia útil do mês anterior ao do pagamento.

12.3. As demais condições de pagamento são estabelecidas no item 13 do **Termo de Referência N° 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896**, Anexo I deste Edital, e Cláusula Décima Quarta da **Minuta de Contrato de Locação de Imóvel**, Anexo II deste Edital.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. A **COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO** prestará todos os esclarecimentos solicitados pelos interessados neste Chamamento Público, estando disponível para atendimento de segunda a sexta-feira, das 9h às 15 horas (horário de Brasília), na Avenida Coronel Teixeira, 7.995, Nova Esperança, Manaus – AM, pelos telefones (92) 3655-0743 ou, ainda, pelo e-mail: licitacao@mpam.mp.br.

13.2. Os proponentes assumem todos os custos de preparação e apresentação de sua proposta e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do Chamamento Público.

13.3. Os documentos eletrônicos produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, serão recebidos e presumidos verdadeiros em relação aos signatários, dispensando-se o envio de documentos originais e cópias autenticadas em papel.

13.4. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente normal no **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS**.

13.5. Nenhuma pessoa, física ou jurídica, ainda que credenciada, poderá representar mais de uma empresa concorrente, sob pena de não participação das empresas representadas.

13.6. A homologação do resultado deste Chamamento Público não implicará direito à contratação.

13.7. Em substituição aos respectivos originais, todos os documentos poderão ser apresentados em cópia autenticada por Cartório competente ou conferida com o original por servidor da CPL. **Neste último caso, a autenticação administrativa poderá ser feita, preferencialmente, até o dia anterior à data prevista para o recebimento dos envelopes da Proposta e da Documentação;**

13.8. Este Edital e seus Anexos poderão ser examinados sem ônus para o interessado, antes da realização do chamamento, no formato eletrônico, através de consulta aos sítios <https://www.gov.br/compras/pt-br> e www.mpam.mp.br, ou através do correio eletrônico da CPL, licitacao@mpam.mp.br.

13.8.1. O Edital e seus anexos também estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço eletrônico <https://www.gov.br/pncp/pt-br>.

13.8.2. Poderão ser, também, adquiridos impressos mediante depósito da quantia referente ao custo reprográfico, calculado no produto de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por página, depositado na Conta-Corrente n.º 13200-4, Agência 6019-4, do Banco Bradesco S/A (237), em nome do **FUNDO DE APOIO DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS**.

13.9. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Permanente de Licitação, com base no Ato PGJ n.º 008/2024 e na Lei n.º 14.133/21, e alterações.

13.10. As questões decorrentes da execução deste Instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas no foro da cidade de Manaus, com exclusão expressa de qualquer outro.

13.11. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

13.11.1. Anexo I - Termo de Referência N° 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896;

13.11.2. Anexo II - Minuta de Contrato Administrativo N° 20.2025.DCCON - CONTRATOS.1583563.2025.002896;

13.11.3. Anexo III - Modelo de Proposta para Locação de Imóvel;

Manaus, na data da assinatura eletrônica.

Sarah Madalena B. Côrtes de Melo
Presidente da Comissão Permanente de Licitação



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS
Avenida Coronel Teixeira, 7995 - Bairro Nova Esperança - CEP 69037-473 - Manaus - AM - www.mpam.mp.br

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896

1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel para instalação de Promotoria de Justiça no município de Urucará/AM.

2. OBJETIVO

2.1 Atender às necessidades de instalação da Promotoria de Justiça no município de Urucará/AM., com ambiente de trabalho adequado e seguro para o melhor desenvolvimento das atividades laborais.

3. JUSTIFICATIVA

3.1 Falta de estrutura própria do Ministério Público do Estado do Amazonas no município de Urucará, com ambientes adequados ao funcionamento de todas as atividades administrativas e ministeriais da Promotoria de Justiça.

3.2 Aplicação do Plano Estratégico do MPE/AM 2017 – 2027, em especial aquelas integrantes do objetivo “Modernizar e expandir a infraestrutura física”.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1 Da Lei nº 14.133 de 1 de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos:

“Art. 51. Ressalvado o disposto no [inciso V do caput do art. 74 desta Lei](#), 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.

Art. 74. É inexistente a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

...

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

5. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

5.1 O Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel para instalações de Promotorias de Justiça no município de Urucará/AM.

5.2 O imóvel ofertado deverá atender as especificações mínimas relacionadas nos itens abaixo.

5.2.1 Quadro de ambientes/áreas mínimas necessárias;

MPE/AM – Imóvel Térreo			
Ambientes	Qtd.	Área mínima (m ²)	Previsão de recursos humanos
Recepção	01	15,00 m ²	Até 3 (três) visitantes e mais 1 (um) funcionário (estagiário/recepcionista)
Sala para Promotoria de Justiça	01	12,00 m ²	1 (uma) Pessoa
Sala para Assessoria e Apoio	01	12,00 m ²	3 (três) Pessoas
Sala para reunião/audiência	01	12,00 m ²	5 pessoas
Banheiro Masculino	01	2,50m ²	1 (uma) pessoa

Banheiro Feminino	01	2,50m ²	1 (uma) pessoa
Ambiente para Copa	01	6,00 m ²	1 (uma) pessoa
Banheiro acessível	01	2,55m ²	Conforme legislação

5.3 O imóvel deverá estar com infraestrutura adequada aos padrões mínimos ao MPE/AM, no prazo estabelecido no item 6.2.

5.4 O imóvel deverá ser uma edificação térrea, estar a uma distância no perímetro máximo de 500 (quinhentos) metros da localização do Fórum TJAM Urucará/AM, justificados para otimização de acessibilidade e deslocamento.

5.5 A edificação deverá ser construída em alvenaria e estrutura de concreto (preferencialmente laje, por questões de segurança) e ter área mínima construída conforme quadro 5.2.1, que atenda aos seguintes ambientes internos: Recepção, Sala para Promotoria, Sala para Assessoria e Apoio Administrativo, Sala para reunião/audiência, Copa, Banheiros masculino feminino e Banheiro acessível.

5.6 A edificação deverá ter seu perímetro todo cercado por muro de alvenaria com altura mínima entre 2,0 (dois) e 2,5 (dois e meio) m.

5.7 Ter esquadrias que garantam o mínimo de iluminação e ventilação naturais, pé-direito de permanência prolongada de, no mínimo, 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), ou consoante exigências da legislação local, Código de Obras, ou legislação análoga municipal.

5.8 As instalações elétricas deverão ser em sistema trifásico. A iluminação e as tomadas de uso geral e da uso específico deverão estar em pleno funcionamento para uso de equipamentos eletrônicos tais como, computadores, telefones, impressoras/copiadoras, aparelhos condicionadores de ar com circuitos independentes, micro-ondas, geladeira, bebedouro e outros. Em caso de tomadas simples, a troca por tomadas duplas ou triplas (2 ou 3 módulos), com número de circuitos suficientes, para evitar sobrecarga.

5.9 Todas as salas deverão ter refrigeração independente;

5.10 Todas as salas deverão ter no mínimo 4 (quatro) pontos elétricos duplos ou triplos, com pelo menos dois circuitos independentes e 01 (uma) tomada dupla em circuito exclusivo para impressoras e 01 (um) tomada em circuito independente para o sistema de refrigeração (aparelho ar condicionado);

5.11 A sala que abrigará o Rack deverá ter área interna suficiente para os equipamentos de suporte da infraestrutura de rede quais sejam (rack, switch, patch panel e access point, CFTV, No breack e outros que se fizerem necessários para o funcionamento da rede de informática), podendo ser o ambiente destinado à sala de reunião/audiência;

5.12 O imóvel deverá estar acordo com as normas de Acessibilidade e de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros, e legislação municipal análoga, para repartição pública, com no mínimo: sinalização e iluminação de emergência, extintores de incêndio e saída de emergência;

5.13 O imóvel deverá ter banheiros em número suficiente para atender a população estimada no quadro do item 5.2.1 e ter banheiros para pessoas com deficiência, conforme recomendação das normas;

5.14 Na data da entrega das chaves, o imóvel deverá estar devidamente registrado no nome do locador, livre de ônus reais, estar quitado com as obrigações fiscais (pagamento de taxas e impostos junto aos órgãos públicos).

5.15 O período de locação será de até 12 (doze) meses, com possibilidade de renovação contratual, atendendo à legislação vigente.

6. DO VALOR ESTIMADO DA LOCAÇÃO

6.1 O valor estimado da locação será objeto da proposta do proprietário e estará sujeito ao laudo de avaliação de imóvel, consoante legislação vigente.

6.1.1 A proposta deve trazer consignado ao valor da locação o valor de manutenção anual que será parte integrante do contrato.

6.1.2 A manutenção predial deve atender:

1. Pintura geral anual/remoção de umidades/infiltrações superveniente;
2. Reparos em calçadas e pisos;
3. Instalação nova/reparos nas instalações elétricas - tomadas, trocas de luminárias;
4. Reparos e manutenção em instalações hidrossanitárias (sistema de água-fria e esgotamento sanitário - manutenção de fossa/sumidouro se houver, troca de torneiras, reparos em caixas de descarga de bacias sanitárias, reparos em reservatórios, entre outros);
5. Reparos em esquadrias - janelas e portas, inclusive, fechaduras, acessórios e vidros;
6. Reparos na cobertura - estrutura e telhado (quando necessário);
7. Reparos no forro e sua estrutura;
8. Outros reparos necessários a permitir um ambiente de trabalho salubre e seguro, entendidos como benfeitorias necessárias e úteis.

6.2 Na assinatura do contrato o proprietário deverá garantir que o imóvel esteja em condições de uso/ocupação imediata de operação da Promotoria de Justiça de Uruará.

6.3 O desembolso referente à locação apenas se dará após à realização de todos os ajustes necessários à ocupação pelo Ministério Público do Estado do Amazonas.

7. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA PROPOSTA

7.1 A proposta que melhor atender aos itens estipulado no quadro 5.2.1 das necessidades ministeriais, dada a localização nas proximidades do Fórum de Justiça, disponibilidade para ocupação imediata, estado de conservação, itens de segurança contra incêndio e patrimonial, grau de necessidade de adaptações/reformas/intervenções e custos para tal será considerada vencedora.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.1 A CONTRATADA deverá apresentar à CONTRATANTE a seguinte documentação atinente ao imóvel ofertado:

1. Título de propriedade com o respectivo registro atualizado;
2. Certidão dominial vintenária;
3. Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus;
4. Certidão Negativa de Débito de tributos municipais (ITBI, IPTU e taxas), expedida pelo Município de Uruará/AM;
5. Declaração de quitação de débitos para com as concessionárias de fornecimento de energia, água e condominiais, se houver;
6. CND/INSS averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando se tratar de imóvel novo (últimos 05 anos contados da data de publicação deste Edital);
7. Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado;
8. Comprovante de pagamento de Foro quando se tratar de imóvel edificado em terreno foreiro;
9. Plantas-baixas e Croquis com as medidas dos ambientes do imóvel;
10. Relatório Fotográfico – imagens externa e internas do imóvel objeto da proposta;

8.2 A CONTRATADA deverá dar integral cumprimento à proposta, a qual passa a integrar o Contrato a ser firmado, das condições quanto à regularidade de suas documentações e das condições do imóvel, independente de transcrição;

8.3 Comunicar à CONTRATANTE, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a efetivação da locação do imóvel;

8.4 Responsabilizar-se pelo pagamento dos impostos, taxas e despesas, incluindo energia e água, que incidirem sobre o imóvel até a emissão do Termo de Recebimento;

8.5 A CONTRATADA responsabilizar-se-á por todos os encargos e obrigações concernentes às legislações sociais, trabalhistas, tributárias, fiscais, comerciais, securitárias e previdenciárias que resultem ou venham resultar da execução dos serviços do proprietário(s), bem como por todas as despesas decorrentes da execução de eventuais trabalhos em horários extraordinários (diurno ou noturno) e, em suma, todos os gastos e encargos com material e mão de obra necessários à completa realização dos serviços de adaptação do imóvel para o MP.

8.5.1 A inadimplência da CONTRATADA com referência aos encargos trabalhistas e fiscais, não transfere à CONTRATANTE a responsabilidade por seu pagamento, uma vez que inexistente qualquer vinculação da CONTRATADA com esta Instituição Ministerial em relação a essas obrigações.

8.6 A CONTRATADA deverá praticar todos os atos necessários para realizar as adaptações solicitadas pelo MP;

8.7 Responsabilizar-se pelo sigilo e confidencialidade, por si e seus empregados alocados aos serviços, dos documentos e/ou informações que lhe chegarem ao conhecimento por força deste contrato, não podendo divulgá-los, sob qualquer pretexto;

8.8 Providenciar, quando da entrega do imóvel, a disponibilização de todos os conjuntos de projetos atualizados, devidamente aprovados pelos órgãos competentes (quando houver);

8.9 A CONTRATADA compromete-se a desenvolver todas as obrigações previstas neste instrumento, de acordo com as cláusulas contratuais e disposições legais e regulamentares cabíveis, observando estreitamente as especificações indicadas.

8.10 A CONTRATADA responderá integralmente por perdas e danos que causar à CONTRATANTE ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, independentemente de outras cominações legais a que estiver sujeita.

8.11 A CONTRATADA deverá aceitar todas as decisões, métodos de inspeção, verificação e controle, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos e explicações que a CONTRATANTE julgar necessário.

8.12 A CONTRATANTE não aceitará, sob pretexto algum, a transferência de responsabilidade da CONTRATADA para outras entidades, sejam técnicos, subempreiteiros ou quaisquer outros.

8.13 A presente contratação deverá atender, no que couber, aos dispositivos das Leis nº 14.133/21, n.º 8.078/90 e n.º 10.406/02 e às demais legislações pertinentes.

9. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Constituem obrigações do Ministério Público do Estado do Amazonas/Procuradoria-Geral de Justiça – PGJ-AM:

9.1 Fornecer à CONTRATADA as informações necessárias à fiel execução do objeto deste Projeto Básico.

9.2 Acompanhar e fiscalizar, como lhe aprouver e no seu exclusivo interesse, na forma prevista na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, o exato cumprimento das obrigações previstas neste Projeto Básico.

9.3 Efetuar o pagamento da CONTRATADA, dentro dos critérios estabelecidos neste Projeto Básico e no Contrato, por meio de Ordem Bancária.

9.4 Designar e informar à CONTRATADA, o fiscal e o gestor do contrato e seus substitutos, mantendo tais dados atualizados.

9.5 Permitir o acesso, acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, verificando a conformidade da entrega dos produtos/serviços, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do Contrato.

9.6 Anotar em registro próprio e notificar a CONTRATADA, por escrito, a ocorrência de eventuais problemas que possam surgir no decorrer do Contrato, fixando prazo para a sua correção.

9.7 Rejeitar, no todo ou em parte, o fornecimento executado em desacordo com o contrato.

9.8 Providenciar a Contratação junto às concessionárias de fornecimento de energia elétrica e água potável, para posterior mudança de titularidade das contas/faturas mensais de consumo.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1 Com fundamento nos artigos da Lei nº 14.133/2021, o caso de atraso injustificado ou retardamento da execução/entrega do objeto da licitação sem motivo justificado, sujeitará a CONTRATADA ao pagamento de multa de mora, sem prejuízo das demais sanções, que será aplicada na forma seguinte:

1. Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor total do contrato, por dia de atraso na entrega do imóvel;
2. No caso de atraso no recolhimento da multa aplicada, incidirá nova multa sobre o valor devido, equivalente a 0,1% (um décimo por cento), calculado sobre o total dos dias em atraso;
3. Os valores cobrados, a título de multa moratória, ficam limitados a 30% (vinte por cento) do valor total do contrato.

Na hipótese da aplicação de multa atingir ou ultrapassar o limite previsto no inciso III caracterizar-se-á a inexecução contratual, sujeitando a CONTRATADA às demais implicações legais, em especial a execução pela CONTRATANTE da garantia prestada.

10.2 Pela inexecução parcial ou inexecução total das condições estabelecidas no Projeto Básico e no Contrato, a CONTRATANTE poderá aplicar, sem prejuízo das demais cominações legais, multas e penalidades previstas no Contrato, as seguintes sanções:

1. Advertência por escrito, quando a CONTRATADA deixar de atender determinações necessárias à regularização de faltas ou defeitos concernentes ao Contrato;
2. Multa compensatória com percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato;
3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 3 (três) anos. Esta sanção será aplicada, ressalvadas outras hipóteses não arroladas neste item, quando a CONTRATADA convocada dentro do prazo de validade da proposta: não celebrar o contrato; deixar de entregar ou apresentar documentação falsa; ensejar o retardamento contratual; não manter a proposta; falhar ou fraudar com as obrigações contratuais; comportar-se de modo inidôneo; ou cometer fraude fiscal.
4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a CONTRATANTE, que será concedida sempre que a CONTRATADA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

10.3 A multa será descontada pela CONTRATANTE dos créditos existentes em nome da CONTRATADA e, não havendo esses, ou sendo ela maior que o crédito, deverá ser recolhida a conta a ser indicada pela CONTRATANTE, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, após o recebimento pela CONTRATADA da respectiva notificação. Não solvida a multa, nos termos aqui previstos, será ela cobrada judicialmente com ônus ao devedor.

10.4 As sanções previstas nos itens 1, 3 e 4 poderão ser aplicadas juntamente à do item 2, garantido sempre o contraditório e ampla defesa.

10.5 As penalidades previstas poderão ser minoradas ou não serão aplicadas quando o descumprimento do estipulado no contrato decorrer de justa causa ou impedimento devidamente comprovado e aceito pela CONTRATANTE.

11. DA GESTÃO, FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

11.1 A LOCATÁRIA, por força deste Projeto Básico, obriga-se a gerir, acompanhar e fiscalizar o Contrato, por intermédio de servidores ou comissão, a serem designados pela Administração, doravante denominados GESTOR e FISCAL:

1. Abrir processo de gestão do presente contrato, fazendo constar todos os documentos referentes à fiscalização da locação e do contrato;
2. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, bem como indicar as ocorrências verificadas, determinando o que for necessário à regularização das faltas observadas.
3. Informar à Administração Superior, com a antecedência necessária, o término do contrato;
4. Atestar a fatura/recibo do aluguel, para a efetivação do pagamento correspondente;
5. Submeter previamente à aprovação do LOCADOR a realização de quaisquer benfeitorias ou adaptações necessárias ao conveniente uso do imóvel, respeitando a finalidade da locação;
6. Realizar relatórios fotográficos sistemáticos para instruir os autos do processo de gestão;
7. Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;
8. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento das tarefas;
9. Rejeitar, no todo ou em parte, serviço ou fornecimento executado em desacordo com o contrato;
10. Solicitar aos seus superiores, em tempo hábil, as decisões e providências que ultrapassarem sua competência, para a adoção das medidas convenientes;
11. Providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer.

11.2 A ação da FISCALIZAÇÃO não exonera o LOCADOR de suas responsabilidades contratuais.

11.3 O LOCADOR deverá manter preposto para representá-lo administrativamente na execução do contrato, devendo, no prazo máximo de 10 (dez) dias da assinatura do instrumento, informar nome, telefone, endereços e outros meios de comunicação entre a LOCATÁRIA e o preposto responsável pela execução do contrato.

12. DA VISTORIA CONDIÇÕES DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

12.1 O LOCADOR deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data de assinatura do contrato, disponibilizar o imóvel para que sejam realizadas as adaptações necessárias.

12.2 O LOCADOR deverá providenciar juntos às concessionárias de água e energia elétrica a transferência da titularidade das faturas, e apresentar os protocolos das solicitações.

12.3 Caso o LOCADOR ou o LOCATÁRIA entenda pelo não recebimento, em razão de haver alguma pendência ou ajuste a ser sanado, deverá comunicar oficialmente sobre a situação e aguardar nova comunicação oficial para recebimento.

12.4 Os EFEITOS FINANCEIROS DA LOCAÇÃO só terão início na data de emissão do Termo de Recebimento.

12.5 Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água/esgoto e energia elétrica), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportados proporcionalmente, em regime de rateio, a contar da data de emissão do Termo de Recebimento.

12.6 O pagamento dos encargos locatícios previstos no item anterior dar-se-á, preferencialmente, em sua primeira parcela, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes. Caso a LOCATÁRIA pague tais encargos na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida do valor do aluguel. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto, preferencialmente no pagamento do último mês de aluguel.

13. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

13.1 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, a partir da assinatura do contrato, no mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, documentos de cobrança correspondente e certidões tenham sido emitidos e apresentados pelo LOCADOR à LOCATÁRIA.

13.2 O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor designado FISCAL ou substituto legal, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

13.3 O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

13.4 Para fins de pagamento, o LOCADOR deverá encaminhar, mensalmente, à Procuradoria-Geral de Justiça os seguintes documentos: a) requerimento solicitando o pagamento; b) recibo e c) certidão de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, certidões de regularidade com as Fazendas Federal (incluindo seguridade social), Estadual e Municipal e certidão de regularidade com a justiça trabalhista, sendo que a regularidade deverá ser mantida durante todo o período do contrato.

13.5 O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

13.6 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 a LOCATÁRIA.

13.7 Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

13.8 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, onde:

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

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

$I = i \div 365 = (6 \div 100) \div 365 = 0,00016438$

Onde i = taxa percentual anual no valor de 6%.

14. DA ELABORAÇÃO

14.1 O presente Termo de Referência foi elaborado pela Divisão de Engenharia, Arquitetura e Cálculo - DEAC, em conformidade com as atribuições legais e regimentais, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis, com o interesse e a conveniência da Administração e integra o procedimento interno.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS

Av. Coronel Teixeira, nº 7995 - Bairro Nova Esperança - CEP 69037-473 - Manaus - AM - www.mpam.mp.br

ANEXO II

MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 20.2025.DCCON - CONTRATOS.1583563.2025.002896

Processo SEI n.º 2025.002896

Licitação ou Contratação Direta n.º _____

Contrato Administrativo n.º _____

Termo de Contrato Administrativo que entre si celebram o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS** e _____, visando à locação de imóvel para instalação da Promotoria de Justiça no município de Urucará/AM.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS**, por intermédio de sua **PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA**, órgão de sua Administração Superior, com sede na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Coronel Teixeira, 7.995 – Nova Esperança, 69.037-473, inscrito no CNPJ (MF) sob o n.º 04.153.748/0001-85, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos, o Exmo. Sr. **André Virgílio Belota Seffair**, residente e domiciliado em Manaus/AM, portador do RG nº 11154209 SESEP/AM e inscrito no CPF sob o nº ***.287.772-**, e a empresa _____, com sede na _____, inscrita no CNPJ (MF) sob o n.º _____, daqui por diante denominado **LOCADOR**, portador do documento de identidade n.º _____ e inscrito no CPF (MF) sob o n.º _____, tendo em vista o que consta no **Processo n.º 2025.002896**, doravante denominado **PROCESSO**, e em consequência do _____, firmam o presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, nos moldes da Lei n.º 14.133/2021, da proposta de aluguel integrante deste instrumento, e mediante as condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

O presente contrato tem por objeto a locação com *facilities* do imóvel situado na _____, visando à instalação da Promotorias de Justiça no município de Urucará/AM, com ambiente de trabalho adequado e seguro para o melhor desenvolvimento das atividades laborais.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO DETALHAMENTO DO OBJETO:

O imóvel ofertado deverá atender as especificações mínimas relacionadas nesta cláusula, conforme o quadro abaixo:

MPE/AM – Imóvel Térreo			
Ambientes	Qtd.	Área mínima (m²)	Previsão de recursos humanos
Recepção	01	15,00 m²	Até 3 (três) visitantes e mais 1 (um) funcionário (estagiário/recepcionista)
Sala para Promotoria de Justiça	01	12,00 m²	1 (uma) Pessoa
Sala para Assessoria e	01	12,00 m²	3 (três) Pessoas

Apoio			
Sala para reunião/audiência	01	12,00 m ²	5 pessoas
Banheiro Masculino	01	2,50m ²	1 (uma) pessoa
Banheiro Feminino	01	2,50m ²	1 (uma) pessoa
Ambiente para Copa	01	6,00 m ²	1 (uma) pessoa
Banheiro acessível	01	2,55m ²	Conforme legislação

1. O imóvel deverá estar com infraestrutura adequada aos padrões mínimos do MPE/AM, imediatamente após a assinatura do contrato.
2. O imóvel deverá ser uma edificação térrea e estar a uma distância, no perímetro máximo de 500 (quinhentos) metros, da localização do Fórum do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas (TJAM) situado em Uruará/AM, justificadas essas exigências para otimização de acessibilidade e deslocamento.
3. A edificação deverá ser construída em alvenaria e estrutura de concreto (preferencialmente laje, por questões de segurança) e ter área mínima construída conforme quadro 5.2.1, que atenda aos seguintes ambientes internos: Recepção, Sala para Promotoria, Sala para Assessoria e Apoio Administrativo, Sala para reunião/audiência, Copa, Banheiros masculino feminino e Banheiro acessível.
4. A edificação deverá ter seu perímetro todo cercado por muro de alvenaria com altura mínima entre 2,0 (dois) e 2,5 (dois e meio) m.
5. O prédio deverá ter esquadrias que garantam o mínimo de iluminação e ventilação naturais, pé-direito de permanência prolongada de, no mínimo, 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), ou consoante exigências da legislação local, Código de Obras, ou legislação análoga municipal.
6. As instalações elétricas deverão ser em sistema trifásico. A iluminação e as tomadas de uso geral e da uso específico deverão estar em pleno funcionamento para uso de equipamentos eletrônicos tais como, computadores, telefones, impressoras/copiadoras, aparelhos condicionadores de ar com circuitos independentes, micro-ondas, geladeira, bebedouro e outros. Em caso de tomadas simples, a troca por tomadas duplas ou triplas (2 ou 3 módulos), com número de circuitos suficientes, para evitar sobrecarga.
7. Todas as salas deverão ter refrigeração independente;
8. Todas as salas deverão ter no mínimo 4 (quatro) pontos elétricos duplos ou triplos, com pelo menos dois circuitos independentes e 01 (uma) tomada dupla em circuito exclusivo para impressoras e 01 (um) tomada em circuito independente para o sistema de refrigeração (aparelho ar condicionado);
9. A sala que abrigará o Rack deverá ter área interna suficiente para os equipamentos de suporte da infraestrutura de rede quais sejam (rack, switch, patch panel e access point, CFTV, No breack e outros que se fizer necessário para o funcionamento da rede de informática), podendo ser o ambiente destinado à sala de reunião/audiência;
10. O imóvel deverá estar acordo com as normas de acessibilidade e de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Amazonas, e com a legislação municipal análoga, para repartição pública, com no mínimo: sinalização e iluminação de emergência, extintores de incêndio e saída de emergência;
11. O imóvel deverá ter banheiros em número suficiente para atender a população estimada no quadro desta cláusula, bem como ter banheiros para pessoa com deficiência, conforme recomendação das normas pertinentes ao tema;
12. Na data da entrega das chaves, o imóvel deverá estar devidamente registrado no nome do locador, livre de ônus reais, e estar quitado com as obrigações fiscais (pagamento de taxas e impostos junto aos órgãos públicos).
13. O período de locação será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 106, caput, da Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA:

O presente contrato tem vigência de **12 (sessenta) meses**, contados da data de sua assinatura, nos termos do art. 3º, da Lei n.º 8.245/1991, e do art. 105, caput, da Lei n.º 14.133/2021.

1. Conforme o art. 9º, §1º, da Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103/2022, e o art. 107 da Lei n.º 14.133/2021, o contrato poderá ser prorrogado sucessivas vezes, até o limite de 10 (dez) anos, desde que os preços permaneçam vantajosos para a **LOCATÁRIA** e haja suficiência orçamentária.

2. Fica assegurada à **LOCATÁRIA** a continuidade do contrato de locação, mesmo em caso de alienação do imóvel alugado, nos termos do art. 8º, da Lei n.º 8.245/1991, ficando desde já autorizada a **LOCATÁRIA** a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Cartório Oficial de Registro de Imóveis competente.
3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, 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.
4. O **LOCADOR** não possui direito subjetivo à prorrogação contratual.
5. O presente instrumento não poderá ser prorrogado caso o **LOCADOR** tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do **ESTADO DO AMAZONAS**.

CLÁUSULA QUARTA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL DA CONTRATAÇÃO:

O presente contrato foi firmado mediante **inexigibilidade de licitação**, fundamentando-se no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021, e no Ato n.º 008/2024/PGJ, o qual define os procedimentos administrativos para contratação de bens e serviços no âmbito do Ministério Público do Estado do Amazonas, conforme o _____.

1. Subsidiariamente, este ajuste é regido pela Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103, de 30 de dezembro de 2022, que regulamenta os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

CLÁUSULA QUINTA – DO REGIME DE EXECUÇÃO:

Nos termos do art. 8º, II, da Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103/2022, o regime de execução deste contrato é o da **prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel**.

1. Na assinatura do contrato, o **LOCADOR** deverá garantir que o imóvel esteja em condições de uso/ocupação imediata de operação da Promotoria de Justiça de _____.
2. O desembolso referente à locação dar-se-á somente após a realização de todos os ajustes necessários à ocupação do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES:

Para melhor caracterizar o presente contrato, integram também este instrumento, como se nele estivessem transcritos, obedecidos os termos da legislação sobre contratos públicos, os seguintes documentos:

1. A proposta do **LOCADOR**, datada de _____, constante do **PROCESSO**;
2. O Termo de Referência n.º 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896, datado de 28 de fevereiro de 2025; e
3. O Despacho de Inexigibilidade de Licitação n.º _____.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO:

A **LOCATÁRIA**, por força deste contrato e do art. 117, caput, da Lei n.º 14.133/2021, obriga-se a gerir, acompanhar e fiscalizar o presente instrumento, por intermédio de servidores ou comissão, a serem designados pela Administração, doravante denominados, respectivamente, **GESTOR** e **FISCAL**.

1. A ação conjunta do **GESTOR** e do **FISCAL** é denominada **FISCALIZAÇÃO**.
 - 1.1 A Divisão de Contratos e Convênios (DCCON) da **LOCATÁRIA**, caso não seja designada como **GESTOR** deste instrumento, será reputada como gestora subsidiária dele, possuindo prerrogativas próprias da gestão de contratos, nos limites de suas atribuições.
2. São atribuições da **FISCALIZAÇÃO**:
 - 2.1 Abrir processo de gestão do presente contrato, fazendo constar todos os documentos referentes à fiscalização da locação e do contrato;
 - 2.2 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, bem como indicar as ocorrências verificadas, determinando o que for necessário à regularização das faltas observadas.
 - 2.3 Informar à Administração Superior, com a antecedência necessária, o término do contrato;
 - 2.4 Atestar a fatura/recibo do aluguel, para a efetivação do pagamento correspondente;

- 2.5 Submeter previamente à aprovação do **LOCADOR** a realização de quaisquer benfeitorias ou adaptações necessárias ao conveniente uso do imóvel, respeitando a finalidade da locação;
- 2.6 Realizar relatórios fotográficos sistemáticos para instruir os autos do processo de gestão;
- 2.7 Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;
- 2.8 Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento das tarefas;
- 2.9 Rejeitar, no todo ou em parte, serviço ou fornecimento executado em desacordo com o contrato;
- 2.10 Solicitar aos seus superiores, em tempo hábil, as decisões e providências que ultrapassarem sua competência, para a adoção das medidas convenientes;
- 2.11 Providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer.

3. A ação da **FISCALIZAÇÃO** não exonera o **LOCADOR** de suas responsabilidades contratuais nem as atenua.
4. O **LOCADOR** deverá manter preposto para representá-lo administrativamente na execução do contrato, devendo, no prazo máximo de 10 (dez) dias da assinatura do instrumento, informar nome, telefone, endereços e outros meios de comunicação entre a **LOCATÁRIA** e o preposto responsável pela execução do contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

Constituem obrigações da **LOCATÁRIA**:

1. Fornecer ao **LOCADOR** as informações necessárias à fiel execução do objeto deste instrumento.
2. Acompanhar e fiscalizar, como lhe aprouver e no seu exclusivo interesse, na forma prevista na Lei n.º 14.133/2021, o exato cumprimento das obrigações previstas neste contrato.
3. Efetuar o pagamento do **LOCADOR**, dentro dos critérios estabelecidos neste contrato, por meio de Ordem Bancária.
4. Designar e informar ao **LOCADOR**, o **FISCAL** e o **GESTOR** do contrato e seus substitutos, mantendo tais dados atualizados.
5. Permitir o acesso, acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, verificando a conformidade da entrega dos produtos/serviços, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do contrato.
6. Anotar em registro próprio e notificar o **LOCADOR**, por escrito, a ocorrência de eventuais problemas que possam surgir no decorrer do contrato, fixando prazo para a sua correção.
7. Rejeitar, no todo ou em parte, o fornecimento executado em desacordo com o contrato.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

São obrigações do **LOCADOR** :

1. Apresentar à **LOCATÁRIA** a seguinte documentação atinente ao imóvel ofertado:
 - a. Título de propriedade com o respectivo registro atualizado;
 - b. Certidão dominial vintenária;
 - c. Certidão negativa de ônus reais, contendo expressamente que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus;
 - d. Certidão Negativa de Débito de tributos municipais (ITBI, IPTU e taxas), expedida pelo Município de Urucará/AM;
 - e. Declaração de quitação de débitos para com as concessionárias de fornecimento de energia, água e condominiais, se houver;
 - f. CND/INSS averbadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, quando se tratar de imóvel novo (últimos 5 anos contados da data de publicação deste Edital);
 - g. Declaração negativa de débito de condomínio, quando for o caso;
 - h. Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado;
 - i. Comprovante de pagamento de Foro quando se tratar de imóvel edificado em terreno foreiro;
 - j. Plantas-baixas e Croquis com as medidas dos ambientes do imóvel com Relatório Fotográfico;
 - k. Relatório Fotográfico – imagens externa e internas do imóvel objeto da proposta.

2. O **LOCADOR** deverá dar integral cumprimento à proposta, a qual passa a integrar este instrumento, das condições quanto à regularidade de suas documentações e das condições do imóvel, independente de transcrição.
3. Comunicar à **LOCATÁRIA**, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a efetivação da locação do imóvel;
4. Responsabilizar-se pelo pagamento dos impostos, taxas e despesas, incluindo energia e água, que incidirem sobre o imóvel até a emissão do Termo de Recebimento;
 - 4.1 O **LOCADOR** deverá providenciar juntos às concessionárias de água e energia elétrica a transferência da titularidade das faturas, e apresentar os protocolos das solicitações.
5. O **LOCADOR** responsabilizar-se-á por todos os encargos e obrigações concernentes às legislações sociais, trabalhistas, tributárias, fiscais, comerciais, securitárias e previdenciárias que resultem ou venham resultar da execução dos serviços do proprietário(s), bem como por todas as despesas decorrentes da execução de eventuais trabalhos em horários extraordinários (diurno ou noturno) e, em suma, todos os gastos e encargos com material e mão de obra necessários à completa realização dos serviços de adaptação do imóvel para a **LOCATÁRIA**.
 - 5.1 A inadimplência do **LOCADOR** com referência aos encargos trabalhistas e fiscais, não transfere à **LOCATÁRIA** a responsabilidade por seu pagamento, uma vez que inexistente qualquer vinculação daquela parte com esta no que alude a essas obrigações.
6. O **LOCADOR** deverá praticar todos os atos necessários para realizar as adaptações solicitadas pela **LOCATÁRIA**;
7. Responsabilizar-se pelo sigilo e confidencialidade, por si e seus empregados alocados aos serviços, dos documentos e/ou informações que lhe chegarem ao conhecimento por força deste contrato, não podendo divulgá-los, sob qualquer pretexto;
8. Providenciar, quando da entrega do imóvel, a disponibilização de todos os conjuntos de projetos atualizados, devidamente aprovados pelos órgãos competentes (quando houver);
9. O **LOCADOR** compromete-se a desenvolver todas as obrigações previstas neste instrumento, de acordo com as cláusulas contratuais e disposições legais e regulamentares cabíveis, observando estreitamente as especificações indicadas;
10. O **LOCADOR** responderá integralmente por perdas e danos que causar à **LOCATÁRIA** ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, independentemente de outras cominações legais a que estiver sujeita;
11. O **LOCADOR** deverá aceitar todas as decisões, métodos de inspeção, verificação e controle, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos e explicações que a **LOCATÁRIA** julgar necessário;
12. A **LOCATÁRIA** não aceitará, sob pretexto algum, a transferência de responsabilidade do **LOCADOR** para outras entidades, sejam técnicos, subempreiteiros ou quaisquer outros;
13. A presente contratação deverá atender, no que couber, aos dispositivos das Leis nº 14.133/21, n.º 8.078/90 e n.º 10.406/02 e às demais legislações pertinentes;
14. Nos termos do art. 92, XVII, da Lei n.º 14.133/2021, o **LOCADOR** deverá cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
15. Em consonância com o Termo de Referência n.º 3.2025.DEAC.1562326.2025.002896, durante a vigência desta contrato, o **LOCADOR** deverá executar, a título exemplificativo, os seguintes préstimos gerenciais e de manutenção imobiliária:
 - 15.1 Pintura geral anual/remoção de umidades/infiltrações superveniente;
 - 15.2 Reparos em calçadas e pisos;
 - 15.3 Instalação nova/reparos nas instalações elétricas - tomadas, trocas de luminárias;
 - 15.4 Reparos e manutenção em instalações hidros sanitárias (sistema de água-fria e esgotamento sanitário - manutenção de fossa/sumidouro se houver, troca de torneiras, reparos em caixas de descarga de bacias sanitárias, entre outros);
 - 15.5 Reparos em esquadrias - janelas e portas, inclusive, fechaduras, acessórios e vidros;
 - 15.6 Manutenção de aparelhos condicionadores de ar;
 - 15.7 Reparos na cobertura - estrutura e telhado (quando necessário);
 - 15.8 Reparos de forro; e
 - 15.9 Outros reparos necessários a permitir um ambiente de trabalho salubre e seguro, entendidos como benfeitorias necessárias e úteis.

16. Na assinatura do contrato o **LOCADOR** deverá garantir que o imóvel esteja em condições de uso/ocupação imediata de operação da Promotoria de Justiça de Uruará.

17. O desembolso referente à locação apenas se dará após à realização de todos os ajustes necessários à ocupação pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:

As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, 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 n.º 8.245/1991, e o art. 578 do Código Civil.

1. A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
2. A **LOCATÁRIA** fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias **removíveis** que tiver por necessárias aos seus serviços, sem direito ao reembolso respectivo. Caso a **LOCATÁRIA** realize benfeitorias no imóvel e, finda a locação, poderá retirá-las.
3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, desde que não sejam de propriedade do **LOCADOR**, constantes do laudo de vistoria.
4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme descrição prevista no Termo de Recebimento Definitivo, elaborado quando da vistoria para entrega de chaves, salvo os desgastes e deteriorações no imóvel decorrentes do uso normal.
5. Caso haja concordância do **LOCADOR** as alterações ou benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** poderão permanecer no imóvel finda a locação.
6. Fica vedado a qualquer das partes, nos termos do art. 25, V, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, realizar benfeitorias voluptuárias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA E DAS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL:

O **LOCADOR** deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da data de assinatura do contrato, disponibilizar o imóvel para que sejam realizadas as adaptações necessárias.

1. O **LOCADOR** deverá providenciar juntos às concessionárias de água e energia elétrica a transferência da titularidade das faturas, e apresentar os protocolos das solicitações.
2. Caso o **LOCADOR** ou o **LOCATÁRIA** entenda pelo não recebimento, em razão de haver alguma pendência ou ajuste a ser sanado, deverá comunicar oficialmente sobre a situação e aguardar nova comunicação oficial para recebimento.
3. Os efeitos financeiros da locação só terão início na data de emissão do Termo de Recebimento.
4. Os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água/esgoto e energia elétrica), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à **LOCATÁRIA**, serão suportados proporcionalmente, em regime de rateio, a contar da data de emissão do Termo de Recebimento.
5. O pagamento dos encargos locatícios previstos no item anterior dar-se-á, preferencialmente, em sua primeira parcela, pagando **LOCADOR** e **LOCATÁRIA** suas respectivas partes. Caso a **LOCATÁRIA** pague tais encargos na integralidade, a parte de responsabilidade do **LOCADOR** será abatida do valor do aluguel. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto, preferencialmente no pagamento do último mês de aluguel.
 - 5.1 A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto, preferencialmente no pagamento do último mês de aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO VALOR:

O valor do presente contrato é de R\$ _____ a ser executado em 12 (doze) parcelas mensais de _____, conforme _____ e o quadro abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QTD	VALOR MENSAL ESTIMADO	VALOR ANUAL ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO

1	Locação de Imóvel para Instalação de Promotorias de Justiça no Município de _____.	Mês	60	R\$	R\$	R\$
VALOR ANUAL DA CONTRATAÇÃO						R\$
VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO						R\$

1. No preço contratado já estão incluídos todos os custos e despesas, tais como: custos diretos e indiretos, tributos incidentes, despesas administrativas, materiais, serviços, encargos sociais, trabalhistas, seguros, frete, embalagens, lucro, serviços de manutenção do imóvel e equipamentos, IPTU e outros necessários ao cumprimento integral do objeto deste instrumento.

1.1 Incluem-se nesse cômputo os valores necessários à realização das obrigações a que se refere o item 15 da Cláusula Nona deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA CONTRATUAL:

Este instrumento não exigirá garantia contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO:

O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, a partir da assinatura do contrato, no mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, documentos de cobrança correspondente e certidões tenham sido emitidos e apresentados pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**

1. Nos termos do art. 139, caput, e do art. 140, ambos do Ato n.º 008/2024/PGJ, os prazos para a **LOCATÁRIA** liquidar e pagar são de:

1.1 até 10 (dez) dias úteis para a liquidação da despesa, a contar do recebimento da nota fiscal ou do instrumento de cobrança equivalente pela **LOCATÁRIA**;

1.2 até 10 (dez) dias úteis para o pagamento, contados da liquidação da despesa.

2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor designado **FISCAL** ou substituto legal, do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR**.

3. O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR** e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

4. Para fins de pagamento, o **LOCADOR** deverá encaminhar, mensalmente, ao Setor de Protocolo da **LOCATÁRIA**, mediante o e-mail protocolo@mpam.mp.br, os seguintes documentos: a) requerimento solicitando o pagamento; b) recibo e c) certidão de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, certidões de regularidade com as Fazendas Federal (incluindo seguridade social), Estadual e Municipal e certidão de regularidade com a justiça trabalhista, sendo que a regularidade deverá ser mantida durante todo o período do contrato.

5. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo **LOCADOR**, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

6. 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 a **LOCATÁRIA**.

7. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, onde:

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

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

$$I = i \div 365 = (6 \div 100) \div 365 = 0,00016438$$

Onde i = taxa percentual anual no valor de 6%.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas oriundas deste contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Unidade Orçamentária: 03101 – Procuradoria Geral de Justiça; **Programa de Trabalho:** 03.122.0001.2001.0001 - Administração da Unidade; **Fonte:** 0100 – Recursos Ordinários; **Natureza da Despesa:** 33903615 – Locação de Imóveis, tendo sido emitida, pela **LOCATÁRIA**, em _____, a Nota de Empenho n.º _____, no valor global de R\$ _____.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO REAJUSTE:

Será admitido o reajuste anual do preço da locação com prazo de vigência igual ou superior a (12) doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado do orçamento estimado pela **LOCATÁRIA**, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

1. Considerar-se-á data do orçamento estimado o dia de assinatura do Quadro-Resumo de Compras, ocorrida em _____.
2. O reajuste poderá ser formalizado por apostilamento, nos termos do art. 136, I, da Lei n.º 14.133/2021.
 - 2.1 Se o reajuste coincidir com a prorrogação contratual, será celebrado mediante termo aditivo.
3. A **LOCATÁRIA** tem o prazo de 1 (um) mês para se manifestar sobre o requerimento de reajuste, contado a partir do recebimento dele pela DCCON, mediante o
3. A **LOCATÁRIA** deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.
4. O reajuste será calculado de acordo com o último índice conhecido, antes da formalização do aditivo ou da apostila, considerando-se um período de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ALTERAÇÃO:

Competem a ambas as partes, de comum acordo, salvo nas situações tratadas neste instrumento, na Lei n.º 14.133/2021 e em outras disposições legais pertinentes, realizar, por escrito, mediante termo aditivo, as alterações contratuais que julgarem convenientes.

1. O **LOCADOR** fica obrigado a aceitar as alterações unilaterais, conforme disposto no arts. 104 e 124, I, da Lei n.º 14.133/2021.
2. Esta cláusula obedecerá às prescrições contidas nos arts. 124 a 136 da Lei n.º 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

Nos termos dos art. 155 da Lei n.º 14.133/2021, o **LOCADOR** será responsabilizada administrativamente na forma desta cláusula.

1. São condutas passíveis de sanção administrativa:
 - 1.1 Dar causa à inexecução parcial do contrato;
 - 1.2 Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
 - 1.3 Dar causa à inexecução total do contrato;
 - 1.4 Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
 - 1.5 Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
 - 1.6 Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
 - 1.7 Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
 - 1.8 Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
 - 1.9 Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

- 1.10 Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - 1.11 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
 - 1.12 Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846/2013.
2. Pela inexecução total ou parcial do compromisso assumido, a **LOCATÁRIA** poderá aplicar ao **LOCADOR** as seguintes sanções:
- 2.1 Advertência, que será aplicada exclusivamente à conduta descrita no item 1 do caput desta cláusula, quando não se justificar imposição de penalidade mais grave;
 - 2.2 Multas, que serão aplicadas por qualquer das infrações descritas no caput desta cláusula, nos percentuais estabelecidos na Cláusula Décima Nona deste contrato;
 - 2.3 Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do **ESTADO DO AMAZONAS**, em decorrência das infrações previstas nos subitens 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 e 1.7 desta cláusula, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, havendo possibilidade de reabilitação do **LOCADOR** após o decurso de 1 (um) ano;
 - 2.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com toda a Administração Pública brasileira, em virtude das condutas descritas nos subitens 1.8, 1.9, 1.10, 1.11 e 1.12 desta cláusula, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o **LOCADOR** ressarcir a **LOCATÁRIA** pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de 3 (três) anos;
3. As sanções serão aplicadas pela **LOCATÁRIA** em procedimento apuratório que assegure ao **LOCADOR** as garantias do contraditório e da ampla defesa, com os recursos a eles inerentes.
- 3.1 Compete à Comissão Permanente de Licitação (CPL) da **LOCATÁRIA** instruir os procedimentos apuratórios de que trata este item.
5. Cabe ao (à) **SUBPROCURADOR(A)-GERAL DE JUSTIÇA PARA ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS** a aplicação das sanções descritas nos subitens 2.1, 2.2 e 2.3 desta cláusula.
- 5.1 Da decisão do (a) **SUBPROCURADOR(A)-GERAL DE JUSTIÇA PARA ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS** cabe recurso dirigido a este, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.
 - 5.2 Se o (a) **SUBPROCURADOR(A)-GERAL DE JUSTIÇA PARA ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS** não reconsiderar a decisão em 5 (cinco) dias úteis, encaminhar-la-á ao (à) **PROCURADOR(A)-GERAL DE JUSTIÇA**.
6. Compete ao (à) **PROCURADOR(A)-GERAL DE JUSTIÇA** a aplicação da sanção disposta no subitem 2.4 desta cláusula.
- 6.1 Da decisão do (a) **PROCURADOR(A)-GERAL DE JUSTIÇA** caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis.
7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no Sistema de Cadastro Único de Fornecedores - SICAF.
8. A sanção do subitem 2.2 desta cláusula pode ser aplicada isolada ou conjuntamente com as dos subitens 2.1, 2.3 e 2.4.
9. A aplicação das penalidades previstas nesta cláusula não exclui nem atenua a obrigação de o **LOCADOR** reparar integralmente os danos causados à **LOCATÁRIA**.
10. As penalidades previstas poderão ser minoradas, ou não serem aplicadas, quando o descumprimento do estipulado no contrato decorrer de justa causa ou impedimento devidamente comprovado e aceito pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS MULTAS:

As multas a que se refere o subitem 2.2 da Cláusula Décima Oitava subdividem-se em moratórias e compensatórias.

1. Nos termos do art. 162, caput, da Lei n.º 14.133/2021, as multas moratórias serão impostas ao **LOCADOR** quando ele retardar a execução ou a entrega do objeto contratual, sem motivo justificado, consoante os percentuais abaixo:
 - 1.1 **0,5% (cinco décimos por cento)** do valor total do contrato, por dia de atraso na entrega do imóvel;
 - 1.2 No caso de atraso no recolhimento da multa aplicada, incidirá nova multa sobre o valor devido, equivalente a **0,1% (um décimo por cento)**, calculado sobre o total dos dias em atraso;
 - 1.3 Os valores cobrados, a título de multa moratória, ficam limitados a **30% (vinte por cento)** do valor total do contrato;

1.4 Na hipótese de a aplicação de multa atingir ou ultrapassar o limite previsto no subitem 1.3 desta cláusula, caracterizar-se-á a inexecução contratual, sujeitando o **LOCADORA** às demais implicações legais, podendo a **LOCATÁRIA** rescindir o presente instrumento.

2. Na forma do art. 156, II, da Lei n.º 14.133/2021, as multas compensatórias têm caráter indenizatório e serão aplicadas nos casos de inexecução parcial ou total do presente ajuste por parte do **LOCADOR**, devido a qualquer uma das condutas descritas no art. 155 da referida norma, no valor mínimo de 0,5% (cinco décimos por cento) e máximo de 30% (trinta por cento), conforme a seguinte gradação:

2.1 **0,5% (cinco décimos por cento) a 5% (cinco por cento)** sobre o valor total da contratação, na hipótese de inexecução parcial do contrato que não cause danos significativos à **LOCATÁRIA**, a critério desta, e desde que não se justifique imposição de penalidade mais grave;

2.2 **10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento)** sobre o valor global da contrato, quando o **LOCADOR** praticar as condutas descritas no art. 155, II, III, IV, V, VI e VII, da Lei n.º 14.133/2021;

2.3 **15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento)** sobre o valor total da contratação, se o **LOCADOR** efetuar as condutas dispostas no art. 155, VIII, IX, X, XI e XII, da Lei n.º 14.133/2021.

3. As multas de que trata esta cláusula serão entendidas como independentes e cumulativas entre si.

4. A multa será descontada pela **LOCATÁRIA** dos créditos existentes em nome do **LOCADOR** e, não havendo esses, ou sendo ela maior que o crédito, deverá ser recolhida a conta a ser indicada pela **LOCATÁRIA**, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, após o recebimento pelo **LOCADOR** da respectiva notificação. Não solvida a multa, nos termos aqui previstos, será ela cobrada judicialmente com ônus ao devedor. .

5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à **LOCATÁRIA** serão deduzidos dos valores a serem pagos ou, quando for o caso, serão cobrados judicialmente.

6. Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pelo **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme art. 419 do Código Civil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO:

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

1. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a **LOCATÁRIA**, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

1.1 A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pela **LOCATÁRIA** nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

1.2 Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este parágrafo ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

2. O contrato pode 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 14.133/21, bem como consensualmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

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

2.3 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica **LOCADOR**, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

3. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido de:

3.1 Indenizações e multas.

3.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

3.3 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos.

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 14.133/2021).

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO:

O presente contrato será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, e sob a forma de extrato, no Diário Oficial Eletrônico do Ministério Público do Estado do Amazonas, após a sua assinatura, correndo as despesas por conta da **LOCATÁRIA**, nos termos do art. 88, XV, §2º, do Ato n.º 008/2024/PGJ.

1. Este contrato em sua íntegra será publicado no sítio oficial do Ministério Público do Estado do Amazonas, por meio do Portal da Transparência, conforme o art. 5º, II, da Resolução n.º 82/2012, do Conselho Nacional do Ministério Público - CNMP.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS NORMAS APLICÁVEIS:

O presente contrato deverá respeitar as seguintes leis e/ou decretos e resoluções:

1. Lei n.º 14.133/2021 – Licitações e Contratos;
2. Lei n.º 8.245/91 – Locação de Imóveis Urbanos;
3. Lei n.º 10.406/02 – Código Civil Brasileiro;
4. Lei n.º 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor;
5. Instrução Normativa SEGES/ME n.º 103/2022;
6. Ato n.º 008/2024/PGJ; e
7. Demais legislações supervenientes, de forma suplementar, à luz da legislação específica vigente.
8. O **LOCADOR** declara conhecer todas essas normas e concorda em sujeitar-se às estipulações, sistemas de penalidades e demais regras delas constantes, mesmo que não expressamente transcritas no presente instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

O **LOCADOR**, em cumprimento à Resolução n.º 37/2009 do Conselho Nacional do Ministério Público, declara que não possui cônjuge, companheira ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de membros ou de servidores ocupantes de cargo de direção, chefia ou assessoramento no âmbito do Ministério Público do Estado do Amazonas.

1. Os casos omissos neste contrato serão resolvidos pela Administração Superior da **LOCATÁRIA**, baseados na legislação vigente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO FORO CONTRATUAL:

As questões decorrentes da execução deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na justiça estadual, no foro de Manaus/AM, com expressa renúncia do **LOCADOR** a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, foi o presente termo de contrato, depois de lido e anuído, assinado digitalmente pelas partes e por duas testemunhas.

Manaus, data da última assinatura eletrônica das partes.

(assinado eletronicamente)

ANDRÉ VIRGÍLIO BELOTA SEFFAIR
Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos
Ministério Público do Estado do Amazonas

(assinado eletronicamente)

Locador



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS
Avenida Coronel Teixeira, 7995 - Bairro Nova Esperança - CEP 69037-473 - Manaus - AM - www.mpam.mp.br

ANEXO III - MODELO DE PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS

Avenida Coronel Teixeira, n. 7995 - Bairro Nova Esperança

CEP: 69037-473 - Manaus/AM

Apresentamos ao **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS** proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em **URUCARÁ/AM**, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Promotoria de Justiça de URUCARÁ, nos seguintes termos:

Item	Descrição	Valor Mensal (R\$)
1	Locação de imóvel para instalação de Promotorias de Justiça no município de URUCARÁ/AM .	A
2	Manutenção de imóvel para instalação de Promotorias de Justiça no município de URUCARÁ/AM .	B
SUBTOTAL = ITEM 1 + ITEM 2		A + B
QTD MENSAL		12
VALOR ANUAL (12 meses)		R\$ (A + B) x 12

- dados do imóvel:
- prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: () 5 (cinco) dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de cinco dias);
- total da área privativa: () metros quadrados;
- total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): () metros quadrados;
- valor mensal do aluguel: R\$ () ;
- valor mensal do condomínio: R\$ () ; (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
- valor do IPTU: R\$ () ;
- Garagem: () vagas privativas.

Declaramos que:

- o imóvel ofertado estará disponível ao **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO AMAZONAS**, conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 5 (cinco) dias a contar da data de assinatura do contrato;
- nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos;

3. temos ciência da obrigação, como LOCADOR, da responsabilidade pelo pagamento das despesas referentes às taxas de IPTU e prêmio de seguro contra incêndio, em conformidade ao disposto no art. 22, inciso VII, da Lei do Inquilinato;
4. o(s) proprietário(s), seu(s) cônjuge(s), parente(s) em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, ou seus dirigentes, no caso de pessoa jurídica, inclusive como administrador(es) ou sócio(s) com poder de direção de pessoa jurídica, não guardam vínculo de parentesco com membros ou servidores ocupantes de cargo de direção, chefia ou assessoramento no âmbito do Ministério Público do Estado do Amazonas e da Comissão Permanente de Licitação;
5. quando da entrega do imóvel, será disponibilizado todos os conjuntos de projetos atualizados, devidamente aprovados pelos órgãos competentes (quando houver);
6. o imóvel estará devidamente registrado no nome do locador, livre de ônus reais, quitado com as obrigações fiscais (pagamento de taxas e impostos junto aos órgãos públicos), na data da entrega das chaves;
7. **no preço da proposta está incluso o valor da locação e o valor de manutenção anual, que será parte integrante do contrato;**
8. responsabilizamo-nos por todos os encargos e obrigações concernentes às legislações sociais, trabalhistas, tributárias, fiscais, comerciais, securitárias e previdenciárias que resultem ou venham resultar da execução dos serviços do proprietário(s), bem como por todas as despesas decorrentes da execução de eventuais trabalhos em horários extraordinários (diurno ou noturno) e, em suma, todos os gastos e encargos com material e mão de obra necessários à completa realização dos serviços de adaptação do imóvel para o MP.

Validade da proposta: 90 (noventa) dias.

Em caso de proposta apresentada por PESSOA JURÍDICA:

Razão Social CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Fax:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

Dados do Representante da empresa para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF: Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade

Estado Civil

Endereço:

Telefone:

Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

Em caso de proposta apresentada por PESSOA FÍSICA:

Nome:

CPF:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade Estado Civil Endereço:

Telefone:

Fac-simile:

Endereço Eletrônico:

(Local) , (dia) de (mês) de (ano).

Assinatura do Proponente / Representante Legal

Anexos:

- a. Título de propriedade, com o respectivo registro atualizado;
- b. Certidão Negativa de Débito de tributos municipais (ITBI, IPTU e taxas), expedida pelo Município; e Guia de IPTU atual;
- c. Declaração de quitação de débitos para com as concessionárias de fornecimento de energia, água e condominiais, se houver;
- d. Croquis com as medidas dos ambientes do imóvel com Relatório Fotográfico;



Documento assinado eletronicamente por **Sarah Madalena Barbosa Santos Cortes, Presidente da Comissão Permanente de Licitação - CPL**, em 07/04/2025, às 11:33, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no link http://sei.mpam.mp.br/sei/controlador_externo.php?



[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](#) informando o código verificador **1592862** e o código CRC **FC122C24**.