SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DO ESTADO DO PIAUÍ
Rua Walfran Batista, 91, - Bairro São Cristovão, Teresina/PI, CEP 64046-470
Telefone: - http://www.ssp.pi.gov.br/index.php

TERMO DE CONTRATO Nº 014/2026 REFERENTE AO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00027.006247/2024-17, QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO PIAUÍ, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DO ESTADO DO PIAUÍ, E O SR. MARCOS ANTONIO DE ARAUJO SANTOS, PARA OS FINS QUE SE ESPECIFICAM.

O **Estado do Piauí**, por intermédio da **SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DO ESTADO DO PIAUÍ**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.553.549/0001-90, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, com sede à Rua Walfran Batista, nº 91, Bairro: São Cristóvão, CEP: 64.046-470, Teresina-PI, neste ato representado por seu Secretário de Estado da Segurança Pública, Sr. Antônio Luiz Soares Santos, portador da Cédula de Identidade nº 1.424.698 SSP/PI, inscrito no CPF sob o nº 057.220.698-41; e o Sr. **MARCOS ANTONIO DE ARAUJO SANTOS**, portador da Cédula de Identidade nº 359.526 SSP/PI, inscrito no CPF sob o nº 183.729.023-72, doravante denominado abreviadamente **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, regido pelo disposto no Código Civil, art. 565 e ss., Lei federal nº 8.245/91 e suas alterações, Lei federal nº 14.1332, art. 74, V e suas alterações, conforme justificativa de inexigibilidade de licitação e demais elementos constantes do Processo Administrativo de nº 00027.006247/2024-17, aos quais este contrato se acha vinculado, mediante as cláusulas a seguir estabelecidas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Contrato é o aluguel de imóvel de matrícula nº 24.395 (Certidão de inteiro teor de ID 014857874), destinado a sediar o **Instituto de Biometria Forense "João de Deus Martins" - IBFJDM, na cidade de Teresina/PI,** o qual está situado na Rua Clodoaldo Freitas, N° 949 - Centro, Teresina/PI, com 285,00m² de área.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES

2.1. São obrigações do (a) LOCADOR (a):

a) entregar o imóvel, objeto deste contrato, limpo e em estado de servir ao uso a que se destina;

b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

c) manter, durante o tempo da locação, a forma e o destino do imóvel;

d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

e) fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

f) fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias por esta pagas, vedada a quitação genérica;

g) 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;

h) pagar as taxas e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como o prêmio de seguro complementar contra fogo;

i) exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

j) pagar as despesas extraordinárias de condomínio;

k) manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

l) reconhecer os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista na Lei Federal 14.133/21.

2.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

a) pagar pontualmente o aluguel, no prazo estipulado na cláusula quarta;

b) zelar e manter as dependências e estrutura do imóvel ora locado;

c) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

d) efetuar o pagamento das despesas com o consumo de energia elétrica, água, esgoto e afins, correspondente ao período de locação;

e) 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;

f) realizar a reparação dos danos causados ao imóvel, ou suas instalações, provocadas por seus servidores;

g) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

h) 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;

i) 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 artigo 27, da Lei federal nº 8.245/91;

j) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

2.3. 2.3. Por despesas ordinárias de condomínio 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 coletivas;

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.

2.4. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, 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) constituição de fundo de reserva.

2.5. O imóvel, objeto deste contrato, somente será recebido após a aprovação, pelo setor competente, do Termo sobre as condições físicas e materiais de entrega do mesmo, emitido pela Locadora.

2.6. O imóvel, atendidas suas finalidades, poderá ser utilizado por qualquer órgão da Administração Direta ou Indireta do Estado do Piauí.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

3.1. O v**alor global** do presente contrato é **R$ 1.140.000,00 (um milhão, cento e quarenta mil reais)** e o **valor mensal** da contratação é de **R$ 19.000,00 (dezenove mil reais)**.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. A LOCATÁRIA processará a liberação dos recursos em parcelas mensais a serem depositadas em conta específica, sendo que a autorização do pagamento deverá ser feita até o 10º (décimo) dia útil após a data da solicitação.

4.2. Quando da ocorrência de 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 das seguintes formulas:

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

4.3. A atualização só será devida em caso de mora imputável exclusivamente à locatária.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA CLASSIFICAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão às custas da LOCATÁRIA, assim discriminadas:

a) Unidade Orçamentária: 12101

b) Programa de trabalho: 06.181. 0103. 6015

c) Elemento de Despesa: 339036

d) Fonte de Recurso: 500/501

6. CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTE E ALTERAÇÕES

6.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze (12) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

6.2. 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.

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

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA

7.1. O período de vigência será de **60 (sessenta) meses**, com início na data da assinatura do contrato, tornando-se eficaz a partir da publicação, em extrato, na Imprensa Oficial, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, mediante termo aditivo, conforme dispõe a Lei nº 14.133/21.

7.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início após contados 30 dias da entrega e recepção das chaves. A partir do trigésimo primeiro dia de ocupação se iniciará a contagem do primeiro período referente à cobrança do primeiro aluguel, cujo pagamento ocorrerá na forma do item 4 deste.

7.3. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8 da Lei Federal nº 8.245/91.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

8.1. Não havendo mais interesse da LOCATÁRIA em continuar a locação, poderá rescindir o presente contrato a qualquer tempo, enviando notificação à (ao) LOCADOR(a), com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

8.2. Constituem ainda motivo para a rescisão do contrato:

a) o não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais;

b) o atraso injustificado na liberação do imóvel por parte do Locador;

c) desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;

d) o atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela LOCATÁRIA, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao Locador o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;

e) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

8.3. Ocorrendo o evento acima apontado, a (o) LOCADOR (a) receberá o imóvel no estado em que se encontrar, não podendo reclamar qualquer indenização por danos nele ocorridos por desgaste do tempo ou devido ao uso normal.

8.4. No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro evento de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel, poderá a Locatária, alternativamente:

a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o Locador a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou

b) considerar rescindido o presente contrato, sem que ao Locador assista qualquer direito a indenização.

9. CLÁUSULA NONA - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

9.1. A inexecuçaõ total ou parcial do contrato de locaçaõ e dos serviços condominiais (se houver), ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia e ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

9.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que naõ acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contrataçaõ; e

9.1.2. Multa:

9.1.2.1. Moratória de até 2% (dois) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locaçaõ;

9.1.2.2. Compensatória de 5% (cinco) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecuçaõ total ou parcial de obrigaçaõ assumida.

9.1.3. Suspensaõ de licitar e impedimento de contratar com a SSP/PI, pelo prazo de até 2 (dois) anos; e

9.1.4. Declaraçaõ de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administraçaõ Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitaçaõ perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir ao LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

9.1.5. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais

sanções.

9.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

9.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por passarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

9.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO, em virtude de atos ilícitos praticados.

9.2.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/21, e subsidiariamente na Lei no 9.784/99.

9.3. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

9.4. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Estado, ou ainda, quando for o caso, serão cobrados judicialmente.

9.5. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DOS EFEITOS

10.1. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros.

10.2. Com vistas ao exercício, pela Locatária, desse seu direito, obriga-se o Locador a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11.1. 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.

11.2. Havendo necessidade de realização de benfeitorias necessárias, 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.

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

12.1. A publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos no Diário Oficial do Estado do Piauí será providenciada pela Locatária, às suas expensas.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VINCULAÇÃO

13.1. O presente contrato se encontra vinculado à contratação direta por inexigibilidade de licitação nos autos do Processo SEI de nº 00027.006247/2024-17, conforme justificativa fundamentada no art. 74, inc. V, da Lei Federal nº 14.133/21, devidamente aprovada pelo Secretário de Estado, devidamente aprovado pelo Procurador-Geral do Estado.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14.1. Fica eleito o foro de Teresina, para dirimir dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E por estarem de pleno acordo, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito, que, depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes e duas testemunhas, para que produza seus efeitos legais.

Teresina (PI), *(datado eletronicamente).*

(assinado eletronicamente)

Antônio Luiz Soares Santos

Secretaria de Segurança Pública do Estado do Piauí

LOCATÁRIO

(assinado eletronicamente)

Marcos Antonio de Araujo Santos

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1.

2.

Documento assinado eletronicamente por **Marcos Antônio de Araújo Santos**, **Usuário Externo**, em 20/03/2026, às 08:53, 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 **ANTONIO LUIZ SOARES SANTOS - Matr.0444898-7**, **Secretário de Segurança Pública do Estado do Piauí**, em 25/03/2026, às 14:32, 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 **0019439905** e o código CRC **317E35E8**.
