

CONTRATO N° 076/2025

DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 038/2025

PROCESSO SEI N° 00350.000325/2025-89

**TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE
INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS DO
PIAUI S/A E A EMPRESA MBR LTDA.**

A **AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS DO PIAUI S/A**, sociedade com sede na cidade de Teresina, Estado do Piauí, na Avenida João XXIII, nº 2715, bairro São Cristóvão, CEP N° 64.051005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.660.105/0001-42 neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social por seu Presidente, o Senhor **VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, Economista, inscrito no CPF nº XXX.053.193-XX e RG nº 070XXX982019-5 SSP-MA; doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e a empresa **MBR LTDA**, com sede e foro na a Rua Beija Flor, Nº 1167 – Bairro São Cristóvão, Cep.: 64.052-300 Teresina – PI, cadastrado no cadastro pessoa jurídica CNPJ sob nº 05.951.548/0001-30, aqui representada por seu representante legal o senhor **EDISON MOURA NETO**, inscrito no CPF N° xxx.684.xxx-82, doravante denominada abreviadamente de **LOCADORA**, tendo em vista a Contratação Direta por Dispensa de Licitação, constante no Processo Administrativo nº 00350.000325/2025-89 e o que mais consta dos citados autos, que passa a fazer parte integrante deste instrumento, independentemente de transcrição, em conformidade com as normas da Lei nº 13.303/2016 e Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Investe Piauí - RILCC, os quais submetem as partes para todos os efeitos, têm justo e acordado celebrar o presente **TERMO DE CONTRATO**, regendo-se a contratação pelo fixado nas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. O objeto do presente Termo de Contrato é a Locação de Imóvel para a instalação de um HUB de Inovação na cidade de Picos-PI, sendo 05 (cinco) salas/lojas (L32, L33, L34, L35 e L36) comerciais, localizadas no Piauí Shopping Center, BR 316, esquina com a Av. Severo Eulálio, na cidade de Picos-PI.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO CONTRATO

2.1. Fica estabelecido que o valor mensal do presente Contrato é de R\$ 19.818,75 (Dezenove mil oitocentos e dezoito reais e setenta e cinco centavos). O valor global do contrato é de R\$ 237.825,00 (Duzentos e trinta e sete mil e oitocentos e vinte e cinco reais) referente a 12 (doze) meses.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

3.1. O prazo de vigência deste Termo de Contrato é de 12 (doze) meses, iniciando a partir da data de assinatura do Contrato.

3.2. O prazo de vigência do contrato poderá ser prorrogado, com fundamento no art. 167 e 168

da RILCC da INVESTE PIAUÍ, mediante prévia apresentação de justificativas, autorização da autoridade competente para a celebração do ajuste e da correspondente adequação do cronograma físico-financeiro, formalizadas nos autos do processo administrativo.

3.6. As prorrogações dos prazos de execução e de vigência do contrato deverão ser promovidas por meio de prévia celebração de termo aditivo.

3.7. Após a conclusão dos serviços, a LOCADORA deverá apresentar documento fiscal válido correspondente ao mesmo.

CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4.1. O pagamento será efetuado à LOCADORA, em moeda nacional por meio de ordem bancária, após a apresentação da fatura mensal / nota fiscal, desde que devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato a execução e regularidade da prestação dos serviços.

4.2. O prazo máximo para pagamento das faturas é de até 15 (quinze) dias, devendo ser apresentada ao Departamento Contábil e Financeiro do LOCATÁRIO 03 (três) dias antes dos seus vencimentos.

4.3. Por ocasião do encaminhamento da (s) nota (s) fiscal (is), o LOCADOR deverá encaminhar as certidões de regularidade fiscal e trabalhista bem como cópia do contrato social, indispensáveis para efetivação do pagamento.

4.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que a Contratada 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.

4.5. O pagamento somente será autorizado depois de efetuado o “atesto” pelo servidor competente, condicionado este ato à verificação da conformidade da Nota Fiscal/Fatura apresentada em relação à etapa do cronograma físico-financeiro executada.

4.6. Será efetuada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, caso não sanados em 5 (cinco) dias úteis contados da notificação da LOCATÁRIO, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

4.6.1. Não produziu os resultados acordados;

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

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

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

4.8. Constatando-se a situação de irregularidade da Contratada nas CNDS requeridas no item 4.3., será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da Locatária.

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

4.10. Persistindo a irregularidade, a Locatária deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à Contratada a ampla defesa.

4.11. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, conforme estabelecido neste Contrato, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a Contratada não regularize a situação apontada no item 4.9.

4.12. Somente por motivo de economicidade, segurança nacional ou outro interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade da Locatária, não será rescindido o contrato em execução com a Contratada inadimplente quanto ao item 4.9.

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

4.14. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até o 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 a aplicação da seguinte fórmula:

$$I = (TX/100)^{365}$$

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

I = índice de atualização financeira;

TX= Percentual de 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 a ser paga.

CLAUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obrigando-se a:

I. Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim o restituir ao LOCADOR(A), finda ou rescindida a locação, correndo por conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres e instalações elétricas, torneira, aparelho sanitário e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a pinta-lo novamente em sua desocupação com tintas e cores iguais as existentes; tudo de acordo com a vistoria feita no imóvel;

II — Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização, por escrito, do LOCADOR(A);

III — Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora do LOCADOR(A) reprimir a infração, assentimento à mesma;

IV- Encaminhar ao LOCADOR(A) todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinação por aqueles poderes;

V- No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo locador, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, no seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização.

CLAUSULA SEXTA- DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. O LOCADOR obriga-se a:

I — Apresentar, na assinatura deste contrato, o laudo de vistoria do imóvel, discriminando o seu estado;

II - Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para esta dispensa;

III - Comunicar imediatamente ao LOCATARIO qualquer irregularidade manifestada na

execução do contrato;

IV — Responsabilizar-se pelos danos causados diretamente a INVESTE ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo na execução do Contrato.

CLAÚSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS FINANCEIROS

7.1. Os recursos financeiros para atender à contratação serão provenientes dos recursos da INVESTE.

CLAÚSULA OITAVA – DA RESCISÃO

a) A inexecução total ou parcial do Contrato poderá ensejar a sua rescisão, com as consequências cabíveis, conforme disposto nos arts. 207 a 210 do RILCC da Investe Piauí.

b) A rescisão do contrato poderá ser:

I - por ato unilateral e escrito de qualquer das partes;

II - amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo de contratação, desde que haja conveniência para a INVESTE;

III - judicial, nos termos da legislação.

c) A rescisão por ato unilateral a que se refere o inciso I deste artigo, deverá ser precedida de comunicação escrita e fundamentada da parte interessada e ser enviada à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

d) Quando a rescisão ocorrer sem que haja culpa da outra parte Locatária, será esta ressarcida dos prejuízos que houver sofrido, regularmente comprovados, e no caso do Locador terá este ainda direito a:

I - devolução da garantia, acaso tenha sido prestada;

II - pagamentos devidos pela execução do contrato até a data da rescisão;

III - pagamento do custo da desmobilização, caso requerido e devidamente comprovado.

e) A rescisão por ato unilateral da INVESTE acarretará as seguintes consequências, sem prejuízo das sanções previstas neste Regulamento:

I - assunção imediata do objeto contratado pela INVESTE, no estado e local em que se encontrar;

II - execução da garantia contratual para ressarcimento pelos eventuais prejuízos sofridos pela INVESTE;

III - na hipótese de insuficiência da garantia contratual, a retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados a INVESTE.

CLAÚSULA NONA – DA MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO

9.1. O presente contrato foi objeto de DISPENSA DE LICITAÇÃO, conforme art. 29, inciso V da Lei nº 13.303/2016 e artigo 146, inciso V do RILCC.

CLAÚSULA DÉCIMA – DO IMPOSTO PREDIAL

10.1. As partes ajustam que o pagamento do imposto predial do imóvel locado ficará por conta do LOCATARIO.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES

11.1. O(A) LOCADOR(A) e o LOCATARIO obrigam-se a respeitar o presente contrato em suas cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal, na multa igual ao valor correspondente a 1% (um por cento) do valor global do Contrato, que pago integralmente, qualquer que seja o tempo contratual decorrido, inclusive se verificada a prorrogação do Contrato. O pagamento da multa não obsta a rescisão do Contrato pela parte inocente, caso lhe convier.

11.2 Qualquer descumprimento das exigências estipuladas no presente contrato poderá ser aplicado as sanções previstas na Lei n.º 13.303/16 e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Investe Piauí, conforme o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS ACRÉSCIMOS E SUPRESSÕES

12.1. Em havendo necessidade de acréscimos ou supressões nos quantitativos que se fizerem indispensáveis, e sempre nas mesmas condições da proposta, os mesmos serão realizados nos moldes do art. 170 do Regulamento RILCC de Contratação da Investe Piauí;

12.2. Em ocorrendo acréscimo ou supressão ao valor contratual deverá ser respeitado o limite legal de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial do presente contrato, para quaisquer de seus itens, bem como a anuência da CONTRATADA.

12.3. Eventuais alterações contratuais poderão ocorrer nos termos da Lei n.º 13.303/2012 e do RILCC.

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA – DO REAJUSTE

13.1. O valor do aluguel será reajustado a cada 12 meses, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM (índice Geral de Preço de Mercado), em caso de falta deste índice, seja por motivo de extinção ou não divulgado, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o [PC(FIPE), IGP(FGV) e o INPC/IBGE, respectivamente pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média dos 3 índices escolhidos, mediante acordo entre as partes, que reflita a variação da inflação ocorrida no período. O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR após 12 (doze) meses de vigência do último valor contratado.

13.2. O LOCADOR e o LOCATARIO poderão fixar de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusulas de reajuste. Não havendo acordo, após 3 anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, o LOCADOR poderá pedir a REVISAO JUDICIAL do aluguel, a fim de ajusta-lo ao preço de mercado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

14.1. Fica designado (a) como Fiscal (a) deste Contrato, por parte da CONTRATANTE, o servidor (a), Bárbara Araújo de Brito, CPF: xxx.877.693-xx, responsável pelo acompanhamento e perfeito cumprimento das obrigações aqui definidas e nos termos do Regulamento de Contratações da Investe Piauí, arts. do 197 ao 199 da RILCC.

14.2. Durante a vigência do contrato, sua execução será acompanhada e fiscalizada pela INVESTE e as decisões e providências que ultrapassarem a competência dos seus representantes deverão ser solicitadas aos seus superiores visando à adoção das medidas necessárias;

14.3. A Contratada deverá manter preposto, aceito por esta INVESTE, durante o período de sua vigência, para representá-la sempre que for necessário;

14.4. A fiscalização e a gestão do contrato ficarão a cargo de servidores distintos, designados pela INVESTE, que deverão acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade das entregas, conforme o art. 197 do Regulamento de Contratações da Investe Piauí.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pela Locatária, segundo as disposições contidas na Lei nº 13.303/2016 e na RILCC da Investe Piauí, e demais normas, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. O foro para dirimir questões relativas ao presente contrato será o de Teresina - PI, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento contratual, juntamente com duas testemunhas que também assinam, para que produzam os seus reais e jurídicos efeitos.

Teresina – PI, Setembro de 2025.

VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA
DIRETOR PRESIDENTE DA AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS
ESTRATÉGICOS DO PIAUÍ S/A
LOCATÁRIO

EDISON MOURA NETO
REPRESENTANTE LEGAL DA MBR LTDA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. CPF/MF:
2. CPF/MF:

