



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MJSP - POLÍCIA FEDERAL  
SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA - SELOG/SR/PF/AM

(Processo Administrativo nº 08240.003948/2026-43)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº xx/2026, QUE  
FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO  
(A) ..... E  
.....

A União, por intermédio da **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO AMAZONAS**, com sede na Avenida Domingos Jorge Velho, nº 40 - Dom Pedro II, na cidade de Manaus/AM, CEP 69.042-470, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.494/0021-80, neste ato representada pela Superintendente Regional da Polícia Federal no Amazonas, nomeada pela Portaria DG/PF nº xxx, de xx de xxx de 20xx, publicada no Boletim de Serviço xxx, de xx de xxxxx de 20xx, doravante denominada **COMODATÁRIA**, a [COMODANTE], inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº [CNPJ], sediado(a) na [endereço], na cidade de [cidade]/[UF], doravante designado CONTRATADO, neste ato representado(a) por [nome e função no CONTRATADO], conforme [atos constitutivos da empresa] **OU** [procuração apresentada nos autos], tendo em vista o que consta no Processo nº 08240.003948/2026-43 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **Inexigibilidade de Licitação nº XX/2026**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a **cessão gratuita, em regime de COMODATO ADMINISTRATIVO**, cessão de imóvel urbano não residencial situado no endereço [endereço], bairro [bairro], no Município de [cidade]/[UF], objeto da matrícula nº [matrícula], do [nº ofício]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de [comarca], para instalação do **Espaço PF** da Superintendência Regional de Polícia Federal no Amazonas (SR/PF/AM).

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

1.3. À SR/PF/AM pretende entrar no imóvel no prazo **de até 60 (sessenta) dias** após a assinatura do contrato, podendo ser prorrogado em comum acordo entre as partes, ficando a cargo do futuro COMODANTE locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

1.4. A cessão dar-se-á em qualquer ônus para a Administração, vedada a previsão de contraprestação financeira ou imposição de encargos a COMODANTE que descaracterizem a natureza gratuita do ajuste.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA COMODANTE

3.1. A COMODANTE obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a cessão, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da COMODATÁRIA;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da cessão, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a cessão, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à cessão;
- 3.1.6. Auxiliar a COMODATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.1.7. Fornecer a COMODATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba a COMODATÁRIA;
- 3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.11. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;
- 3.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.15. Notificar a COMODATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e
- 3.1.16. Informar a COMODATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA COMODATÁRIA**

- 4.1. A COMODATÁRIA obriga-se a:
  - 4.1.1. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, conforme finalidade pública, devendo conservá-lo como se seu fosse;
    - 4.1.1.1. É vedada a subcessão, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da COMODANTE;
  - 4.1.2. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
  - 4.1.3. Restituir o imóvel, finda a cessão, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
    - 4.1.3.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da COMODANTE.
  - 4.1.4. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados, bem como manutenção decorrente de uso normal;
  - 4.1.5. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da COMODANTE, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

- 4.1.6. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico cedido;
- 4.1.7. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 4.1.8. Levar o presente contrato de cessão a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 4.2. A COMODATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela COMODANTE, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela COMODATÁRIA, dependerão de prévia autorização da COMODANTE, conforme art. 578 do Código Civil.
- 5.1.1. As benfeitorias úteis somente serão indenizáveis se previamente autorizadas. Na ausência de autorização, não haverá direito à indenização, conforme regime do comodato.
- 5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pela COMODATÁRIA, devendo o imóvel cedido, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DA GRATUIDADE**

- 6.1. O presente contrato não implica qualquer pagamento, remuneração ou transferência de recursos públicos.
- 6.2. A cessão do imóvel é realizada de forma voluntária e gratuita.
- 6.3. Eventuais benefícios indiretos ao COMODANTE não constituem contraprestação contratual.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

- 7.1. O prazo de vigência do contrato será de **5 (cinco) anos**, podendo ser prorrogado por igual período, por interesse das partes, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, desde que mantido o interesse público e a vantajosidade.
- 7.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel, uma vez que não haverá transferências de recursos públicos.
- 7.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com a COMODANTE, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:
- 8.1.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a cessão tenha transcorrido regularmente;
- 8.1.2.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na cessão;
- 8.1.2.3. Haja manifestação expressa da COMODANTE informando o interesse na prorrogação; e
- 8.1.2.4. Seja comprovado que a COMODANTE mantém as condições iniciais de habilitação.
- 7.1.3. A COMODANTE não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.
- 7.1.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 7.1.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando a COMODANTE tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.
- 7.1.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, a COMODANTE deverá enviar comunicação escrita à SR/PF/AM, 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.

## **CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

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

## **CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO**

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

9.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

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

9.1.3. A COMODANTE poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA - DAS ALTERAÇÕES**

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

10.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

10.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

11.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de **até 2% (dois por cento)** por dia de atraso na entrega pela COMODATÁRIA do imóvel cedido nas condições de recebimento, até o limite de **7 (sete)** dias;

(2) Multa Compensatória de **até 0,5 % (zero vírgula cinco por cento)** sobre o valor do contrato caso o atraso na entrega do imóvel cedido supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória **até 0,5 % (zero vírgula cinco por cento)** até o limite de **30% (trinta por cento)** do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso na entrega do imóvel cedido, objeto das multas dos itens 1 e 2.

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

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

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

11.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela COMODATÁRIA a COMODANTE, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

11.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **30 (trinta)** dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

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

11.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

11.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

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

12.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

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

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

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

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

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

12.3.3. Indenizações e multas.

12.4. 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, de 2021).

12.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.5. O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por interesse público, mediante aviso prévio mínimo de 90 (noventa) dias, sem direito a indenização, ressalvadas benfeitorias previamente autorizadas.

12.6. A SR/PF/AM reconhece que a execução depende da manutenção da cessão do imóvel, devendo manter plano de contingência para a continuidade da prestação do serviço público em caso de término do contrato.

12.7. A interpretação do presente contrato deverá preservar a natureza jurídica de comodato gratuito, sendo vedada a sua requalificação como contrato oneroso em razão de obrigações acessórias eventualmente pactuadas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS CASOS OMISSOS**

13.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – PUBLICAÇÃO**

14.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO**

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

Manaus/AM, data e assinatura Digital.

**NOME COMPLETO**

Delegado(a) de Polícia Federal  
Superintendente Regional de Polícia Federal no Amazonas  
Representante legal da COMODATÁRIA

**NOME COMPLETO DO REPRESENTANTE**

RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA  
Representante legal da COMODANTE

TESTEMUNHAS:

- 1-
- 2-