

**CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO****CONTRATO CNMP nº 13/2026**

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 13/2026, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO, E A PESSOA JURÍDICA KASAR INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A.

A **UNIÃO**, por intermédio do **CONSELHO NACIONAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO**, CNPJ nº 11.439.520/0001-11, situado no Setor de Administração Federal Sul – SAFS, quadra 2, lote 3, Edifício Adail Belmonte, Brasília/DF, representado neste ato por seu Secretário-Geral, Sr. **CARLOS VINÍCIUS ALVES RIBEIRO**, no uso da competência que lhe foi atribuída pela Portaria CNMP-PRESI nº 57, de 27 de maio de 2016, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIA**, e a pessoa jurídica **KASAR INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**, CNPJ nº 12.251.696/0001-08, estabelecida no SAFS Quadra 2, Bloco I, 1º Subsolo Parte C, Zona Civico-administrativa, Brasília/DF CEP 70070-600, neste ato representada por **LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS**, CPF nº XXX.520.501-XX, e daqui por diante designada simplesmente **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo nº 19.00.5700.0002678/2026-15 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, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de dezembro de 2022, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente **TERMO DE CONTRATO**, decorrente de Inexigibilidade de Licitação, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1 Contratação de locação comercial continuada do pavimento de cobertura (fração autônoma) no Edifício Alvoran, localizado na Quadra 02, Lote 09, Bloco I, SAF/Sul, para atendimento às necessidades de ampliação das instalações físicas do Conselho Nacional do Ministério Público - CNMP, incluindo a prestação de serviços na modalidade “*facilities*” (serviços integrados) sob a responsabilidade do LOCADOR, conforme especificações constantes no Termo de Referência.

1.2 Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.2.1 O Termo de Referência;

1.2.2 Proposta do LOCADOR;

1.2.3 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente 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 - MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência.

CLÁUSULA QUARTA - SUBCONTRATAÇÃO

4.1. Será admitida a subcontratação para a prestação de serviços de *Facilities*, nos termos previstos na Seção 14 do Termo de Referência, parte integrante e complementar deste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – VALOR DO CONTRATO

5.1 O valor mensal estimado do contrato é de R\$ 47.675,58 (quarenta e sete mil seiscentos e setenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos), perfazendo o valor anual de R\$ 588.907,13 (quinhentos e oitenta e oito mil novecentos e sete reais e treze centavos) e o valor quinquenal R\$ 2.944.535,65 (dois milhões, novecentos e quarenta e quatro mil quinhentos e trinta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), conforme tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNIDADE	PREÇO (R\$)		
				UNITÁRIO	MENSAL	ANUAL
1	Contratação de locação comercial continuada de uma fração autônoma de um edifício corporativo atendendo aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.	338,24	m2	94,61	32.000,00	384.000,00
2	IPTU/TLP proporcional à área privativa ocupada	338,24	m2	49,67	-	16.800,15
3	Serviços de zeladoria de conservação, manutenção e operação da infraestrutura predial e áreas comuns da edificação (taxa de condomínio proporcional à área privativa ocupada)	338,24	m2	34,69	11.733,40	140.800,80
4	Facilities: Serviço de Comunicação de Dados e Voz (Infraestrutura de TI) - Link Ponto a Ponto via MPLS	1	Link de 1Gbps	3.000,00	3.942,18	47.306,18
	Administração e custos indiretos			942,18		
TOTAL MENSAL/ANUAL					47.675,58	588.907,13
TOTAL QUINQUENAL					R\$ 2.944.535,65	

5.2 Nos preços acima propostos estão inclusas todas as despesas e custos diretos e indiretos, como impostos, taxas, fretes, garantias, serviços de instalação, salários, encargos sociais, fiscais e comerciais, bem como quaisquer outros aplicáveis.

CLÁUSULA SEXTA – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. O prazo para pagamento ao LOCADOR e demais condições a ele referentes encontram-se definidos na Seção 19 do Termo de Referência, parte integrante e complementar deste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE

7.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irredutíveis no prazo de 1 (um) ano contado da data da avaliação do imóvel, em **09/07/2026**.

7.2 Após o interregno de 1 (um) ano, os preços iniciais poderão ser reajustados, nos termos e condições estabelecidas na Seção 7 do Termo de Referência, parte integrante e complementar deste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA – DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

8.1 O LOCATÁRIO obriga-se a cumprir todas as condições estabelecidas na Seção 12 do Termo de Referência, parte integrante e complementar deste instrumento.

CLÁUSULA NONA – DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

9.1 O LOCADOR, independentemente de ser o empregador direto dos colaboradores colocados à disposição do LOCATÁRIO, obriga-se a cumprir todas as condições estabelecidas na Seção 13 do Termo de Referência, parte integrante e complementar deste instrumento.

CLÁUSULA DEZ – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil.

10.1.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

10.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, itens de marcenaria, biombos, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, salvo em caso de acordo formalizado previamente com o LOCADOR autorizando a devolução sem os respectivos itens.

CLÁUSULA ONZE – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

11.1 O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da sua assinatura, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e demais condições estabelecidas na Seção 6 do Termo de Referência, parte integrante e complementar deste instrumento.

11.2 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

CLÁUSULA DOZE - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 Comete infração administrativa, sujeitando-se às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021 e na Portaria CNMP-SG nº 153/2023, o LOCADOR quando:

- a. der causa à inexecução parcial do contrato;
- b. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c. der causa à inexecução total do contrato;
- d. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f. praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2 Serão aplicadas ao LOCADOR que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

i. **Advertência**, quando o LOCADOR der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021](#));

ii. **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021](#));

iii. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021](#)).

iv. **Multa**, nas hipóteses previstas no item 20 – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS APLICADAS AOS SERVIÇOS DE FACILITIES e item 21 – TABELA DE PENALIDADES, ambos do Termo de Referência.

12.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à LOCATÁRIA ([art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021](#)).

12.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa ([art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021](#)).

12.4.1 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação ([art. 157, da Lei nº 14.133/2021](#)).

12.5 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela LOCATÁRIA ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente ([art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021](#)).

12.6 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.7 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao LOCADOR, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do [art. 158 da Lei nº 14.133/2021](#), para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.8 Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021](#)):

- a natureza e a gravidade da infração cometida;
- as peculiaridades do caso concreto;
- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- os danos que dela provierem para a Locatária;
- a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle

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

12.10 A personalidade jurídica do LOCADOR poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o LOCADOR, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160, Lei nº 14.133/2021](#)).

12.11 A LOCATÁRIA deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. ([art. 161, Lei nº 14.133/2021](#)).

12.12 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163, Lei nº 14.133/2021

12.13 Os débitos do LOCADOR para com a LOCATÁRIA, 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 LOCADOR possua com o mesmo órgão ora locatário, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

CLÁUSULA TREZE - EXTINÇÃO CONTRATUAL

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

13.2 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.

13.2.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os [arts. 138 e 139](#) da mesma Lei.

13.2.2 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.

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

13.3 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.3.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.3.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e

13.3.3 Indenizações e multas.

13.4 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).

13.5 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o locador mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade locatária 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](#)).

CLÁUSULA QUATORZE - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

14.1 As partes deverão cumprir a [Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 \(LGPD\)](#), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

14.2 Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do [art. 6º da LGPD](#).

14.3 É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

14.4 A LOCATÁRIA deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub operação firmados ou que venham a ser celebrados pelo LOCADOR.

14.5 Terminado o tratamento dos dados nos termos do [art. 15 da LGPD](#), é dever do LOCADOR eliminá-los, com exceção das hipóteses do [art. 16 da LGPD](#), incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

14.6 É dever do LOCADOR orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

14.7 O LOCADOR deverá exigir de sub operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

14.8 A LOCATÁRIA poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o LOCADOR atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

14.9 O LOCADOR deverá prestar, no prazo fixado pela LOCATÁRIA, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

14.10 Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados ([art. 37 da LGPD](#)), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

14.10.1 Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela LOCATÁRIA nas hipóteses previstas na LGPD.

14.11 O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

14.12 Os contratos e convênios de que trata o [§ 1º do art. 26 da LGPD](#) deverão ser comunicados à autoridade nacional.

CLÁUSULA QUINZE - REGULARIDADE JUNTO AO CADIN

15.1 O LOCADOR deverá manter-se em situação regular junto ao Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Federais - Cadin, sob pena de impossibilitar a celebração de aditamentos, nos termos do art. 6º-A da Lei nº 10.522/2022, incluindo pela Lei nº 14.973/2024.

15.2 Ao LOCADOR com registro no Cadin, poderá ser facultada a possibilidade de regularização ou quitação de seu débito, para levantar o impedimento ao aditamento, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento da notificação, prazo este passível de prorrogação, a pedido da empresa, desde que esteja devidamente justificado.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- I. Gestão/Unidade: 590003
- II. Fonte de Recursos: 1000000000
- III. Programa de Trabalho: 174664
- IV. Naturezas de Despesa: 33903910, 33903915, 33903916 e 33904013
- V. Plano Interno: 26COENG50
- VI. Notas de Empenho: 2026NE261 e 2026NE262

16.2 A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes.

CLÁUSULA DEZESSETE - CASOS OMISSOS

17.1 Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas nas Leis nº 8.245/1991 e 8.078/1990 e nas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DEZOITO - ALTERAÇÕES

18.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos art. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

18.2 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica da LOCATÁRIA, 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 (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

18.3 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 14.133/2021.

CLÁUSULA DEZENOVE - PUBLICAÇÃO

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

CLÁUSULA VINTE - FORO

20.1 Fica eleito o Foro da Justiça Federal em Brasília-DF, 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 14.133/2021](#).

20.2 E, por estarem de pleno acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente Contrato assinado pelas partes.

**CONSELHO NACIONAL DO
MINISTÉRIO PÚBLICO**
LOCATÁRIO

**KASAR INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A**
LOCADORA



Documento assinado eletronicamente por **Luis Felipe Belmonte dos Santos, Usuário Externo**, em 24/07/2026, às 15:46, conforme § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 DE NOVEMBRO DE 2020, e Portaria CNMP-PRESI Nº 77, DE 8 DE AGOSTO DE 2017.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Vinícius Alves Ribeiro, Secretário-Geral do CNMP**, em 24/07/2026, às 17:48, conforme § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 DE NOVEMBRO DE 2020, e Portaria CNMP-PRESI Nº 77, DE 8 DE AGOSTO DE 2017.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.cnmp.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1360340** e o código CRC **E9D40855**.