



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA

Memo nº 003/2023 SA/CMSL

São Luís - MA, 09 de janeiro de 2023

Ao Excelentíssimo Senhor  
**PAULO VICTOR MELO DUARTE**  
Presidente/CMSL

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
Estado do Maranhão  
PROTOCOLO

Proc. Nº 0064/2023

Data: 09 / 01 / 2023

  
\_\_\_\_\_  
PROTOCOLISTA

Senhor Presidente,

Atualmente, os servidores da Câmara Municipal de São Luís não possuem um lugar plenamente apropriado para realizarem suas refeições. Objetiva-se, desse modo, providenciar um local adequado para este fim, dada a impossibilidade do deslocamento até suas residências e retorno para cumprir o expediente.

Em sua sede administrativa a Câmara Municipal não possui espaço físico disponível para desempenhar tal atividade. Assim, vislumbrou-se a possibilidade de locação do imóvel localizado à Travessa Boa Ventura, nº 26B, Centro, cujas instalações se mostram adequadas às necessidades da Administração.

O imóvel que se pretende locar localiza-se nas proximidades da sede administrativa e possui características capazes de satisfazer as necessidades desejadas, proporcionando aos servidores da casa um local digno, e sobretudo próximo, para realização de suas refeições.

Considerando que esta contratação é de suma importância, haja vista a necessidade de garantir melhorias nas condições de trabalho dos servidores, sempre objetivando a valorização da mão de obra humana e a dignidade dos servidores desta Casa Legislativa, e considerando ainda a aprovação do **Projeto de Resolução nº 003/22, que dispõe sobre a locação de um refeitório para os servidores da Câmara Municipal de São Luís** (publicado no Diário Oficial do Município em 09 de janeiro de 2022), solicitamos de Vossa Senhoria a **AUTORIZAÇÃO** para abertura de processo destinado a **locação de imóvel para funcionamento do refeitório, para atender as necessidades da Câmara Municipal de São Luís/MA**, durante o período de 12 meses, com possibilidade de prorrogação.

Assim, segue acostado a este instrumento o Termo de Referência, o Laudo de Avaliação Locatícia e o Memorial Descritivo do imóvel, contendo os elementos, quantitativos e especificações necessários para fundamentar a pretensa aquisição.

Atenciosamente,

**CAIO ANDERSON CIMAS DE MORAIS LIMA**  
Secretário Administrativo  
CMSL



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA

---

TERMO DE REFERÊNCIA

**1. DO OBJETO:**

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de imóvel para funcionamento do refeitório**, visando atender aos interesses dos servidores da Câmara Municipal de São Luís – CMSL, conforme condições estabelecidas neste instrumento.

**2. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:**

2.1. O imóvel está localizado à Travessa Boa Ventura/Beco da Prensa, nº 26, Bairro Centro, São Luís/MA, com matrícula 1309, CNM 029975.2.0001309-79;

2.2. O referido imóvel possui área de 1.414,5 m<sup>2</sup> e perímetro 151,24 m<sup>2</sup>;

2.3. Características do lote:

- a) A rua possui rede de água potável.
- b) A rua possui rede de energia elétrica.
- c) A rua possui rede telefônica.
- d) A rua possui rede de pavimentação asfáltica.
- e) A rua possui rede de esgoto.

2.4. Características da edificação:

- a) Estrutura: Tijolos cerâmicos nas estruturas principais e divisórias de gesso/drywall em alguns ambientes. No salão principal, há pilares centralizados e robustos.
- b) Forro: Forro mineral/Removível com rebaixo em gesso.
- c) Piso: Porcelanato em alguns ambientes do salão principal e cerâmico em algumas salas administrativas e banheiros. Na recepção, há piso tático.
- d) Instalações elétricas: Padrão Trifásico. Tensão 220 Volts. Além disso, verifica-se que os quadros de distribuição estão todos em bom estado de conservação e devidamente identificados.
- e) Instalações hidráulicas: Abastecimento por rede de concessionária. Distribuição em tubos e conexões soldáveis.
- f) Esgoto: Tubos PVC e sem vazamentos aparentes.
- g) Aparelhos: Os banheiros possuem vaso sanitário com válvula de descarga e pia. Há banheiros que seguem os parâmetros da norma de acessibilidade.
- h) Revestimento e pintura: As paredes internas e externas apresentam tinta acrílica sobre massa corrida/acrílica. Existem paredes que possuem acabamento com revestimento cerâmico e com porcelanato com relevo.

FLS. Nº 02  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [Assinatura]





**ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA**

i) Esquadrias internas e externas: As dimensões e posicionamentos das portas e janelas estão descritas no projeto, variando de material de madeira (em salas administrativas), alumínio (áreas técnicas) e vidro (nas entradas principais).

j) Instalação de ar-condicionado: Há salas que constam as tubulações da Central de ar-condicionado que são distribuídas para as áreas principais do prédio.

k) Instalação de combate a incêndio: Foram identificados sistemas de hidrantes e mangotinhos, assim como uma sala de casa de bombas, porém não foi possível identificar se o sistema está com ou sem vazamentos.

**2.5. Ambientes da edificação:**

a) Entrada (ampla e acessível)

b) Atendimento (Área que proporciona espaço para atender o mobiliário (mesas e cadeiras para os funcionários)

c) Sala do diretor

d) Banheiros para pessoas com deficiência

e) Banheiros (02)

f) Circulação de acesso aos banheiros

g) Cozinha

h) Salão (02)

i) Sala do servidor

j) Salas de Central de ar

k) Salas administrativas (Adaptáveis para áreas de armazenamento e suporte ao refeitório)

l) Casa de força (Fornecendo segurança nas instalações elétricas)

m) Casa de bombas para combate a incêndio

n) Corredores

o) Hall de acesso às salas administrativas

p) ÁREA TOTAL: 1.414,65 m<sup>2</sup>

**3. DO OBJETIVO, DA JUSTIFICATIVA E DO FUNDAMENTO DA CONTRATAÇÃO:**

3.1. O imóvel localizado à Travessa Boa Ventura, nº 26B, Centro, cujas instalações se mostram adequadas às necessidades da Administração, adjacente à Câmara Municipal de Vereadores de São Luís, o que facilitaria o acesso dos servidores para o cumprimento da sua finalidade. Assim, o imóvel foi identificado pela Administração como aquele que melhor atende às finalidades precípuas da CMSL.

FLS. Nº 03  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [Assinatura]



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA

3.2. O imóvel que se pretende locar localiza-se nas proximidades da sede administrativa e possui características capazes de satisfazer as necessidades desejadas, proporcionando aos servidores da casa um local digno, e sobretudo próximo, para realização de suas refeições.

3.3. Em relação à análise técnica da edificação após visita in loco pela equipe da Diretoria de Serviços Gerais, Manutenção e Infraestrutura da CMSL, foi possível constatar que o imóvel se encontra em bom estado de conservação e de utilização das suas instalações físicas para que seja implementado o refeitório para atender os funcionários desta Casa Legislativa.

3.4. Nesse sentido, ao pensar em um layout de um projeto de um refeitório em um espaço físico, que será locado, deve-se analisar o programa de necessidades padrão para esse tipo de ambiente e verificar se realmente irá atender o proposto sem diversas intervenções.

3.5. O imóvel, em questão, apresenta instalações essenciais que proporcionarão segurança e conforto para os usuários. Atualmente, o espaço possui instalações como: casa de bombas (prevenção e combate a incêndio), banheiros com acessibilidade na qual proporcionará inclusão para pessoas com deficiência, cozinha com espaço que atenderá a demanda e o fluxo de funcionamento dos funcionários e cabe mencionar a adaptação do layout em ambientes que possuem divisória de gesso/drywall.

3.6. Em relação aos aspectos físicos, a alvenaria está íntegra e sem rachaduras. Além disso, as instalações hidrossanitárias e elétricas estão visualmente preservadas e isso facilitará as instalações dos eletrodomésticos necessários para atender a função do espaço. As esquadrias internas e externas encontram-se em bom estado de conservação.

3.7. Diante disso, observa-se que o imóvel está em bom estado de conservação e utilização para funcionamento do refeitório em questão, motivo pelo qual solicita-se sua locação.

3.8. Fundamentando o pleito, destaca-se a **aprovação da Resolução nº 003/22 que dispõe sobre a locação de um refeitório para os servidores da Câmara Municipal de São Luís** (publicada no Diário Oficial do Município em 09 de janeiro de 2022).

3.9. A contratação será realizada por **dispensa de licitação**, com fundamento no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, haja vista se tratar de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

3.10. A contratação também se fundamenta na Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre a as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, naquilo que não for disciplinado neste instrumento e não contrariar os princípios e as legislações que regem as contratações públicas.

3.11. E, por último, justifica-se a **natureza continuada** da contratação, por se fazerem presentes os pressupostos de essencialidade, continuidade, necessidade permanente da execução e habitualidade.

FLS. Nº 04  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [Assinatura]





ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA

#### 4. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS:

4.1. O custo mensal para locação do imóvel será de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), totalizando o valor global de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais). Os recursos necessários para a cobertura da despesa deverão ser informados em data oportuna.

#### 5. DAS BENFEITORIAS:

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

5.2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

#### 6- DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

6.1. **Do início da execução:** O imóvel deverá ser disponibilizado à Câmara Municipal de São Luís no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos após a assinatura do contrato.

6.2. O recebimento do objeto será feito nos termos dos arts. 73 a 76 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, e serão considerados aceitos somente após o recebimento e análise pela Contratante, atendidas as especificações do Termo de Referência, nos seguintes termos:

**6.2.1. Provisoriamente:** No prazo de 15 (quinze) dias corridos, após assinatura do contrato e posterior publicação, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta.

**6.2.2. Definitivamente:** No prazo de 15 (quinze) dias corridos a partir do recebimento provisório, mediante atesto da Nota Fiscal, após constatação das exigências técnicas necessárias, manutenção e conservação do objeto e consequente aceitação.

6.3. Na hipótese da verificação a que se refere o item acima não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

FLS. Nº 05  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [Assinatura]



**ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA**

6.4. Os **serviços** poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações técnicas constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigido no prazo de 05 (cinco) dias corridos, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

6.5. O aceite/aprovação do objeto pela Câmara Municipal de São Luís não exclui a responsabilidade civil, nem ético-profissional da CONTRATADA por vícios de quantidade ou qualidade do objeto ou disparidade com as especificações estabelecidas, verificadas, posteriormente, garantindo-se a este Hospital as faculdades previstas no art. 18 da Lei nº 8.078/90.

## **7. DA QUALIFICAÇÃO JURÍDICA E FISCAL:**

### **7.1. Habilitação Jurídica:**

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CNPJ), ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), conforme o caso;
- b) Documento de constituição da empresa, nos seguintes termos:
  - b.1) No caso de empresário individual, deverá apresentar a inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
  - b.2) Em se tratando de Microempreendedor Individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, na forma da Resolução CGSIM no 16, de 2009, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio [www.portaldoeempreendedor.gov.br](http://www.portaldoeempreendedor.gov.br);
  - b.3) No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI deverá apresentar o ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;
  - b.4) No caso de sociedade simples, deverá apresentar a inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;
  - b.5) No caso de ser o participante sucursal, filial ou agência, deverá apresentar a Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera com averbação no Registro onde tem sede o participante;
  - b.6) No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, deverá apresentar o Decreto de autorização;
- c) Documento de identificação do sócio administrador e/ou do proprietário do imóvel;

FLS. Nº 06  
PROC. Nº 0064/2013  
RUBRICA [Assinatura]





**ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA**

- d) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da empresa, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- e) Declaração de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos.
- f) No caso em que a imobiliária ou escritório esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel

**7.2. Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista:**

- a) Certidão conjunta expedida pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.
- b) Certidão negativa ou positiva com efeito de negativa expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado (Débitos Fiscais e Dívida Ativa).
- c) Certidão negativa ou positiva com efeito de negativa expedida pela Prefeitura Municipal (Débitos Fiscais e Dívida Ativa).
- d) Certificado de Regularidade do FGTS, dentro do seu prazo de validade.
- e) CNDT – Certidão de Negativa de Débito Trabalhista.

**8. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:**

- 8.1. Planta Baixa;
- 8.2. Memorial descritivo;
- 8.3. Certidão do imóvel ou Escritura;
- 8.4. Certidão Negativa de Ônus Reais;
- 8.5. Certidão (negativa ou positiva com efeito de negativa) do cadastro imobiliário

**9. DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA E FINANCEIRA**

9.1. Certidão Negativa de Falência ou Concordata, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com data não excedente a 90 (noventa) dias consecutivos anteriores a data de apresentação da documentação de habilitação, salvo se a mesma trouxer consignado o seu prazo de validade.

9.1.1. No caso de certidão positiva de recuperação judicial ou extrajudicial, o licitante deverá apresentar a comprovação de que o respectivo plano de recuperação foi acolhido judicialmente, na forma do art. 58, da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, sob pena de inabilitação, devendo ainda comprovar todos os demais requisitos de habilitação.

FLS. Nº 07  
PROC. Nº 006412023  
RUBRICA [Assinatura]



**ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA**

**9.2.** Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrado há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta.

- a) No caso de empresa constituída no exercício social vigente, admite-se a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade;
- b) É admissível o balanço intermediário, se decorrer de lei ou contrato/estatuto social.
- c) Comprovação da boa situação financeira da empresa mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um), obtidos pela aplicação das seguintes formulas:

$$LG = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

$$SG = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo não circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

- d) As empresas, que apresentarem índice inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LG), deverão comprovar capital social mínimo ou patrimônio líquido de 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação ou do item pertinente.

## **10. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

**10.1.** São obrigações da Contratante aquelas previstas na Minuta do Contrato, conforme art. 55 inciso XI, da Lei nº 8.666/93.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

**11.1.** A Contratada deve cumprir todas as obrigações previstas, conforme art. 55 inciso XI, da Lei nº 8.666/93.

## **12. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO**

**12.1.** A Câmara Municipal de São Luís/MA – CMSL/MA, através de servidores credenciados, será a responsável direta pela fiscalização do contrato, observando a especificação do item licitado, na forma estabelecida no Termo de Referência, no edital, anexos.

FLS. Nº 08  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [Assinatura]





**ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA**

**12.2. Caberá ao Gestor do contrato:**

- a) Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, incluindo observância do prazo de vigência do mesmo, determinando o que for necessário à regularização das falhas e defeitos observados.
- b) As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Gestor do Contrato deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil para adoção das medidas convenientes.
- c) O Gestor e Responsável pela execução do contrato serão designados por Portaria da Câmara Municipal de São Luís/MA, a quem caberá as atribuições contidas no presente Termo de Referência, naquilo que for aplicável, o exercício da fiscalização do contrato e dirimir as dúvidas que surgirem no curso da prestação dos serviços, devendo ser o principal intermediador entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE.

**12.3. Caberá ao Fiscal do contrato:**

- a) propor a aplicação das penalidades previstas, mediante relatório circunstanciado, apresentando provas que justifiquem a proposição.
- b) acompanhar a execução dos serviços e a fiscalização do contrato, sob os aspectos qualitativos e quantitativos, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando à CONTRATADA as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte da mesma.

**13- DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO**

**13.1.** O contrato a ser celebrado terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, cuja eficácia fica condicionada à data de sua publicação, mediante extrato, no Diário Oficial do Município, nos termos do parágrafo único do artigo 61 da Lei Federal nº 8.666/93.

**13.2.** O presente contrato poderá ser prorrogado na forma do inciso II, Art. 57 da Lei nº 8.666/93, por se tratar de serviços em caráter continuado, limitada sua duração a 60 (sessenta) meses.

**14-DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**14.1.** O pagamento obedecerá às condições previstas na Minuta do Contrato, nos termos do art. 55, III, da Lei nº 8.666/93.

**15-DO REAJUSTE**

**15.1.** As condições para reajuste estão previstas na Minuta do Contrato, conforme art. 55, III, da Lei nº 8.666/93.

**16-DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL**

**16.1.** Não haverá exigência de garantia contratual da execução por não se tratar de objeto de alta complexidade, ou seja, não representa riscos financeiros à Administração.

FLS. Nº 09  
PROC. Nº 00641/2023  
RUBRICA [Assinatura]



**ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
SECRETARIA ADMINISTRATIVA**

---

**17-DA SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

17.1. As questões relativas às sanções e penalidades serão tratadas no instrumento contratual.

**18. DA RESCISÃO**

18.1. As questões relativas à rescisão serão tratadas no instrumento contratual.

**19-DOS APÊNDICES**

19.1. É parte integrante deste Termo de Referência:

**APÊNDICE I – Modelo de Proposta de Preços**

Elaboração do Termo de Referência:

Em: 09 de janeiro de 2022

**CAIO ANDERSON CIMAS DE MORAIS LIMA**  
Secretário Administrativo  
CMSL

FLS. Nº 10  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [assinatura]





ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA**  
**IMÓVEL URBANO PARA FINS COMERCIAIS**

Endereço: Travessa Boa Ventura, Nº 26B – São Luís /MA.

Área: 1.414,5 m<sup>2</sup>

Perímetro: 151,24 m

Destinação: Imóvel a disposição da Câmara Municipal de Vereadores de São Luís.

FLS. Nº 12  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [assinatura]

### 1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

### 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne à descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente ao aluguel contém um amplo imóvel comercial de um pavimento com vários compartimentos, entre eles: 03 amplos salões comerciais, banheiro masculino e feminino com várias cabines, banheiro masculino e feminino adaptados para portadores de necessidades especiais, refeitório interno com pias, amplos corredores de acesso a 11 salas administrativas divididas por paredes de alvenaria, gesso e drywall, além de sala do servidor de rede, 03 salas para central de ar-condicionado, casa de força, casa de bombas hidráulicas. Parte interna toda em forro

Palácio Pedro Neiva de Santana, Rua da Estrela 257, Centro São Luís - MA



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS**  
**DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.**

removível de fibra mineral, com rebaixo e detalhes arquitetônicos em gesso. Piso de porcelanato nos salões principais e cerâmico nos corredores e salas administrativas, além de revestimento cerâmico em todas as paredes dos banheiros e do refeitório. Possui piso tátil na entrada e no salão principal. Pintura nas paredes internas e externas em bom estado, com tinta acrílica sobre massa corrida/acrílica. Algumas paredes possuem murais que relembram casarões do Centro Histórico ludovicense. Quadro e instalações elétricas visualmente em bom estado de conservação, padrão trifásico e tensão 220 volts. Instalações hidráulicas e sanitárias sem vazamentos aparentes. Instalações de combate a incêndio aparentemente com tubulações conservadas, com vários hidrantes estrategicamente espalhados. Feito breve teste nas bombas de incêndio que aparentam estar em bom funcionamento, porém o sistema de acionamento das bombas não estava no modo automático de funcionamento, o que pode indicar possível vazamento ou entrada de ar na rede. O imóvel encontra-se em ótimo estado interno, não necessitando grandes modificações na estrutura, apenas adaptações de ambientes para funcionamento da destinação proposta, com poucos retoques de pintura, pequenas intervenções nas luminárias, torneiras e aparelhos sanitários.

#### **4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel está localizado na Travessa Boa Ventura, nº 26B, Centro, ao lado da Câmara Municipal de Vereadores de São Luís, fundo com o Shopping da Criança. sendo sua via de acesso principal a Avenida Senador Vitorino Freire. O entorno é contemplado com imóveis residenciais, comerciais e órgãos públicos, além do Terminal de Integração da Praia Grande. Possui toda a infraestrutura necessária e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Vias Pavimentadas e de fluxo contínuo
- Fácil acesso ao transporte público

FLS. Nº 13  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [assinatura]

#### **5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A NBR 14.653-2-2011, em seu item 9 - Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e por isso, não é passível de fixação a priori”





ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1-Tabela 1 e Tabela 2. item 9.2.3 Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

## 6. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado. O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores. São eles:

PADRÃO CONSTRUTIVO	
BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ALTO	1,40

LOCALIZAÇÃO	
PERIFERIA	0,70
MÉDIO	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

FLS. Nº 12  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA DM

## 7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (Vmm) praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos ( exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado ( não necessitar de muitas alterações na estrutura e forma) etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).



Prédios Inteiros à Venda / MA / Prédios Inteiros à venda em São L... / Centro / Rua dos Afogados

### Prédio Inteiro com 10 Quartos para venda ou aluguel, 450m<sup>2</sup> - Centro

prédio/edifício inteiro para comprar e alugar em  
Rua dos Afogados, 1 - Centro, São Luís - MA

Venda R\$ 650.000 - Aluguel R\$ 6.000/mês

Palácio Pedro Neiva de Santana, Rua da Estrela 257, Centro São Luís - MA

Portal do Imóvel





ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.



Lojas, Salões e Pontos Comerciais... / MA / Lojas, Salões e Pontos Comerciais... / Centro / Rua Oswaldo Cruz

**Loja / Salão / Ponto Comercial para alugar, 900m<sup>2</sup> - Centro**

ponto comercial/loja/box para alugar em  
Rua Oswaldo Cruz - Centro, São Luís - MA

**R\$ 10.000** /mês

condomínio não informado - IPTU não informado

M R  
LOCACAO ...  
Creci: 00244-J



Casas Comerciais à Venda / MA / Casas Comerciais à venda em São Luís - Centro / Rua Santa Rita

**Casa Comercial para venda ou aluguel, 304m<sup>2</sup> - Centro**

imóvel comercial para alugar e comprar em  
Rua Santa Rita - Centro, São Luís - MA

**Venda R\$ 750.000 - Aluguel R\$ 7.000/mês**

ADALBERTO  
LEITE...  
Creci: 00076-L

	Aluguel Mensal	m <sup>2</sup>	Preço por m <sup>2</sup>
<b>Imóvel 1</b>	R\$ 6.000,00	450	R\$ 13,33
<b>Imóvel 2</b>	R\$ 10.000,00	900	R\$ 11,11
<b>Imóvel 3</b>	R\$ 7.000,00	304	R\$ 23,03
	<b>Preço médio por m<sup>2</sup></b>		<b>R\$ 15,82</b>

FLS. Nº 15  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA *[Handwritten Signature]*

Custo médio do m<sup>2</sup> na região do imóvel = R\$ 15,82 por m<sup>2</sup>  
Área total do imóvel estudado: 1.414,658 m<sup>2</sup>

**Valor Médio Locatício : R\$ 22.379,89 (vinte e dois mil, trezentos e setenta e nove reais e oitenta e nove centavos)**

Palácio Pedro Neiva de Santana, Rua da Estrela 257, Centro São Luís - MA





ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ALTO	BOM	BOA
1,40	1,15	1,20

9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_{max} = V_{mm} \times PC \times EC \times LO$$

$V_{max}$  = Valor máximo

$V_{mm}$  = Valor Médio de Mercado

PC = Coeficiente do Padrão Construtivo

EC = Coeficiente do Estado de Conservação

LO = Coeficiente da Localização

$$V_{max} = 22.379,89 \times 1,40 \times 1,15 \times 1,20$$

Valor máximo = R\$ 43.237,95 (quarenta e três mil, duzentos e trinta e sete reais e noventa e cinco centavos)

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o Valor médio de mercado (item 7) e o Valor máximo para o imóvel avaliado (item 9)

Portanto:

$$R\$ 22.379,89 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL MENSAL} \leq R\$ 43.237,95$$

Marcos Davi de Carvalho Júnior  
Engenheiro Civil – CREA 111965537-4

Davi Aguiar Bezerra  
Engenheiro Civil – CREA 111841701-1

FLS. Nº 16  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [assinatura]



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.

## MEMORIAL DESCRITIVO

Ref: Locação de imóvel

Autor do memorial:

Hilryson Silva Cunha – Arquiteto e Urbanista

CAU n°: A148761-2

FLS. N° 17  
PROC. N° 006412023  
RUBRICA [Assinatura]





ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.

**MEMORIAL DESCRITIVO**

**Obra:** Edificação Mista - Comercial

**Endereço:** Travessa Boa Ventura, N° 26B - Centro.

**Área:** 1.414,65 m<sup>2</sup>

**Perímetro:** 151,24 m

**1. CARACTERÍSTICA DO LOTE:**

- a) A rua possui rede de água potável.
- b) A rua possui rede de energia elétrica.
- c) A rua possui rede telefônica.
- d) A rua possui rede de pavimentação asfáltica.
- e) A rua possui rede de esgoto.

**2. CARACTERÍSTICA DA EDIFICAÇÃO:**

a) Estrutura: Tijolos cerâmicos nas estruturas principais e divisórias de gesso/drywall em alguns ambientes. No salão principal, há pilares centralizados e robustos.

b) Forro: Forro mineral/Removível com rebaixo em gesso.

c) Piso: Porcelanato em alguns ambientes do salão principal e cerâmico em algumas salas administrativas e banheiros. Na recepção, há piso tátil.

d) Instalações elétricas: Padrão Trifásico. Tensão 220 Volts. Além disso, verifica-se que os quadros de distribuição estão todos em bom estado de conservação e devidamente identificados.

e) Instalações hidráulicas: Abastecimento por rede de concessionária. Distribuição em tubos e conexões soldáveis.



**ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.**

- f) Esgoto: Tubos PVC e sem vazamentos aparentes.
- g) Aparelhos: Os banheiros possuem vaso sanitário com válvula de descarga e pia. Há banheiros que seguem os parâmetros da norma de acessibilidade.
- h) Revestimento e pintura: As paredes internas e externas apresentam tinta acrílica sobre massa corrida/acrílica. Existem paredes que possuem acabamento com revestimento cerâmico e com porcelanato com relevo.
- i) Esquadrias internas e externas: As dimensões e posicionamentos das portas e janelas estão descritas no projeto, variando de material de madeira (em salas administrativas), alumínio (áreas técnicas) e vidro (nas entradas principais).
- j) Instalação de ar-condicionado: Há salas que constam as tubulações da Central de ar-condicionado que são distribuídas para as áreas principais do prédio.
- k) Instalação de combate a incêndio: Foram identificados sistemas de hidrantes e mangotinhos, assim como uma sala de casa de bombas, porém não foi possível identificar se o sistema está com ou sem vazamentos.

**3. AMBIENTES DAS EDIFICAÇÃO:**

- a) Entrada (ampla e acessível)
- b) Atendimento (Área que proporciona espaço para atender o mobiliário (mesas e cadeiras para os funcionários)
- c) Sala do diretor
- d) Banheiros para pessoas com deficiência
- e) Banheiros (02)
- f) Circulação de acesso aos banheiros
- g) Cozinha
- h) Salão (02)
- i) Sala do servidor
- j) Salas de Central de ar

FLS. Nº 19  
PROC. Nº 0064/2023  
RUBRICA [assinatura]





**ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.**

k) Salas administrativas (Adaptáveis para áreas de armazenamento e suporte ao refeitório)

l) Casa de força (Fornecendo segurança nas instalações elétricas)

m) Casa de bombas para combate a incêndio

n) Corredores

o) Hall de acesso às salas administrativas

p) ÁREA TOTAL: 1.414,65 m<sup>2</sup>

Observação: Tudo como consta no projeto.

#### **4. CONCLUSÃO**

Em relação à análise técnica da edificação após visita in loco, foi possível constatar que o imóvel se encontra em bom estado de conservação e de utilização das suas instalações físicas para que seja implementado o refeitório para atender os funcionários da Câmara Municipal de São Luís.

Ao pensar em um layout de um projeto de um refeitório em um espaço físico, que será locado, deve-se analisar o programa de necessidades padrão para esse tipo de ambiente e verificar se realmente irá atender o proposto sem diversas intervenções. E o imóvel, em questão, apresenta instalações essenciais que proporcionarão segurança e conforto para os usuários. Atualmente, o espaço possui instalações como: casa de bombas (prevenção e combate a incêndio), banheiros com acessibilidade na qual proporcionará inclusão para pessoas com deficiência, cozinha com espaço que atenderá a demanda e o fluxo de funcionamento dos funcionários e cabe mencionar a adaptação do layout em ambientes que possuem divisória de gesso/drywall.

Em relação aos aspectos físicos, a alvenaria está íntegra sem rachaduras, porém serão necessárias as intervenções quanto à pintura e reparos em áreas com descolamento de revestimento. As instalações hidrossanitárias e elétricas estão visualmente preservadas e isso ajudará nas instalações dos eletrodomésticos necessários para atender a função do espaço. As esquadrias internas e externas encontram-se em bom estado. Em alguns pontos, serão necessárias as trocas de peças danificadas do forro. Ressalta-se que existem alguns pontos de infiltração que precisam ser analisados e reparados. Assim, o imóvel por estar em bom estado de conservação e utilização encontra-se em condições para ser utilizado. Ratifica-



ESTADO DO MARANHÃO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS  
DIRETORIA DE SERVIÇOS GERAIS, MANUTENÇÃO E INFRAESTRUTURA.

se, ainda, que qualquer alteração deve seguir os procedimentos e autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

São Luís - MA 06 de janeiro de 2023.

Hilryson Silva Cunha

Hilryson Silva Cunha

Arquiteto e Urbanista – Câmara Municipal de São Luís - MA

CAU n°: A148761-2

FLS. N° 21  
PROC. N° 00641/2023  
RUBRICA HL