



FLS. Nº 73
PROC. Nº 6412023
RUBRICA ✗

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO Nº...../2023

PROCESSO Nº...../2023

TERMO DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS, E A EMPRESA OBJETIVANDO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DE REFEITÓRIO, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS, inscrita no CNPJ sob o nº 05.495.676/0001-17, situada na Rua da Estrela, 257 - Centro, São Luís – MA, 65010-200, órgão do Poder Legislativo, doravante denominada **CONTRATANTE**, neste ato representada por sua titular, **PAULO VICTOR MELO DUARTE**, RG nº, CPF nº, residente neste município, e de outro, a empresa, inscrita no CNPJ sob o nº....., Inscrição Estadual nº....., situada na, doravante denominada **CONTRATADA**, neste ato representada por, RG nº, CPF nº....., têm entre si ajustado o presente, **RESOLVEM** celebrar este Contrato decorrente de dispensa de licitação e do Processo Administrativo nº XXXXX/2023, com fundamento no art. 24, X da Lei Federal nº 8.666/1993, na Lei nº 8.245/1991 e demais normas regulamentares pertinentes à espécie, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O presente contrato 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.

1.2. Da descrição do imóvel:

- a)** 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;
- b)** O referido imóvel possui área de 1.414,5 m² e perímetro 151,24 m²;
- c)** Características do lote:
 - c.1.) A rua possui rede de água potável.
 - c.2.) A rua possui rede de energia elétrica.
 - c.3.) A rua possui rede telefônica.
 - c.4) A rua possui rede de pavimentação asfáltica.
 - c.5) A rua possui rede de esgoto.
- d)** Características da edificação:

✗



FLS. Nº 94
PROC. Nº 6419023
RUBRICA [assinatura]

ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

- d.1) Estrutura: Tijolos cerâmicos nas estruturas principais e divisórias de gesso/drywall em alguns ambientes. No salão principal, há pilares centralizados e robustos.
- d.2) Forro: Forro mineral/Removível com rebaixo em gesso.
- d.3) Piso: Porcelanato em alguns ambientes do salão principal e cerâmico em algumas salas administrativas e banheiros. Na recepção, há piso tátil.
- d.4) 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.
- d.5) Instalações hidráulicas: Abastecimento por rede de concessionária. Distribuição em tubos e conexões soldáveis.
- d.6) Esgoto: Tubos PVC e sem vazamentos aparentes.
- d.7) Aparelhos: Os banheiros possuem vaso sanitário com válvula de descarga e pia. Há banheiros que seguem os parâmetros da norma de acessibilidade.
- d.8) 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.
- d.9) 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).
- d.10) Instalação de ar-condicionado: Há salas que constam as tubulações da Central de ar-condicionado que são distribuídas para as áreas principais do prédio.
- d.11) 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.
- e) Ambientes da edificação:**
- e.1) Entrada (ampla e acessível)
- e.2) Atendimento (Área que proporciona espaço para atender o mobiliário (mesas e cadeiras para os funcionários)
- e.3) Sala do diretor
- e.4) Banheiros para pessoas com deficiência
- e.5) Banheiros (02)
- e.6) Circulação de acesso aos banheiros
- e.7) Cozinha
- e.8) Salão (02)
- e.9) Sala do servidor
- e.10) Salas de Central de ar
- e.11) Salas administrativas (Adaptáveis para áreas de armazenamento e suporte ao refeitório)
- e.12) Casa de força (Fornecendo segurança nas instalações elétricas)



PLANO Nº 45
PROCESSO 6412023
PUBRICA dt

ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

e.13) Casa de bombas para combate a incêndio

e.14) Corredores

e.15) Hall de acesso às salas administrativas

d) ÁREA TOTAL: 1.414,65 m²

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO

2.1. Vinculam-se ao presente Contrato, independentemente de transcrição, os documentos constantes no Proc. nº xxxx/2023 e a Proposta de Preços da CONTRATADA, bem como o Relatório de Vistoria do Imóvel.

2.2. Além da Lei Federal nº 8.666/93, esta contratação também se fundamenta na Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre 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.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR TOTAL

3.1. O valor total deste Contrato é de R\$..... (.).

3.2. Os preços permanecerão fixos e irrevogáveis durante a vigência do presente Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

4.1. As despesas decorrentes do presente Contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:, conforme Nota de Empenho nº

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. 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.

5.2. 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.

CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão realizadas às custas do Locatário, ficando incorporadas ao imóvel, exceto aquelas que possa ser retiradas sem danos e alteração estrutural ao mesmo, não cabendo a indenização e permitindo 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.

6.2. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que a sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



F.I.S. Nº 96
PROC. Nº 6412023
RUBRICA ck

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

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

6.4. 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.

6.5. 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

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS EM GERAL DAS PARTES

7.1. As partes devem cumprir fielmente as cláusulas avençadas neste contrato, respondendo pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. A CONTRATADA, além das obrigações estabelecidas no presente contrato, deverá, de forma geral:

- a) nomear preposto para, durante o período de vigência, representá-lo na execução do contrato;
- b) respeitar as normas e procedimentos de controle interno, inclusive de acesso às dependências da CONTRATANTE;
- c) comunicar à Administração da CONTRATANTE qualquer anormalidade constatada e prestar os esclarecimentos solicitados;
- d) responsabilizar-se por todos os encargos fiscais resultantes desta contratação.

7.3. A inadimplência da CONTRATADA, com referência aos encargos supracitados, não transfere a responsabilidade por seu pagamento à Administração da CONTRATANTE, nem pode onerar o objeto deste contrato.

7.4. São expressamente vedadas à CONTRATADA, de forma geral:

- a) a veiculação de publicidade acerca deste contrato, salvo se houver prévia autorização da CONTRATANTE;
- b) a contratação de servidor do quadro da Câmara Municipal de São Luís, ativo ou inativo há menos de 5 (cinco) anos, ou ocupante de cargo em comissão, assim como de seu cônjuge, companheiro, parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau, durante a vigência deste contrato.

7.5. A CONTRATANTE, além das obrigações estabelecidas no edital e no presente contrato, deverá, de forma geral:

- a) prestar informações e esclarecimentos pertinentes que venham a ser solicitados pelo representante ou preposto da CONTRATADA;
- b) efetuar o pagamento mensal devido pela Locação do Imóvel, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato;
- c) exercer a fiscalização do contrato, por servidores designados para esse fim;
- d) comunicar oficialmente à CONTRATADA quaisquer falhas verificadas no cumprimento do contrato;

CLÁUSULA OITAVA – DOS CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO DO OBJETO

ck



FLS. Nº 77
PROC. Nº 6419023
RUBRICA ck

ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

- 8.1. 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.
- 8.2.** 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:
- 8.2.1. 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.
- 8.2.2. Definitivamente:** No prazo de 15 (quinze) dias corridos a partir do recebimento provisório, mediante atesto da Nota Fiscal/recibo locatício, após constatação das exigências técnicas necessárias, manutenção e conservação do objeto e consequente aceitação.
- 8.3.** 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.
- 8.4.** 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.
- 8.5.** 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.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 9.1.** Constituem obrigações e responsabilidades da CONTRATADA, além do estabelecido na legislação em vigor, no Termo de Referência e neste instrumento, o que segue:
- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância com a proposta de preços;
 - Garantir que sob o imóvel não pesa qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente para fins de avaliação por parte da Administração;
 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - Fornecer à locatária descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
 - Fornecer à locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;



FLS. Nº 98
PROC. Nº 6412023
RUBRICA ok

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

- g)** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- h)** Informar à locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- i)** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas durante o processo de contratação;
- j)** Apresentar à CONTRATANTE, o nome do Banco, Agência e o número da conta bancária, para efeito de crédito de pagamento das obrigações; não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, exceto nas condições autorizadas no Termo de Referência ou na minuta de contrato.
- k)** Responsabilizar-se pelas despesas relativas à execução contratual, nos termos indicados neste instrumento.
- l)** Arcar com as despesas relativas ao IPTU, vencidas, vincendas e vindouras;
- m)** Entregar o imóvel livre de dívidas, embaraços, penhor, garantia ou quaisquer outros débitos que impeçam a transação em questão;
- n)** Caso a Administração entenda necessário, solicitará Certidão Negativa de Débitos junto à CAEMA e à Equatorial Energia no momento da assinatura deste contrato;
- o)** Efetuar o pagamento das despesas relativas à energia elétrica e água, até a data da efetiva entrega do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

10.1. Constituem obrigações e responsabilidades da CONTRATANTE, além do estabelecido na legislação em vigor, no Termo de Referência e neste instrumento, o que segue:

- a)** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b)** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- c)** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- d)** Realizar vistoria do imóvel juntamente com a contratada, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- e)** Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, caso provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- g)** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e registrado do locador;
- h)** Pagar as despesas relativas à energia elétrica e água/esgoto, a partir da data de entrega das chaves;
- i)** Fiscalizar a execução do contrato, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso;

ok



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

99
PROC. N° 6418023
RUBRICA A

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES CONTRATUAIS

11.1. A Contratada estará sujeita à aplicação de sanções administrativas, dentre outras hipóteses legais, quando:

- a) prestar os serviços ou entregar os materiais em desconformidade com o especificado e aceito;
- b) não substituir, no prazo estipulado, o material recusado pela contratante;
- c) descumprir os prazos e condições previstas neste contrato.

11.2. O atraso injustificado no início da execução sujeitará a Contratada à aplicação das seguintes multas de mora:

- a) de até 0,33% (trinta e três centésimos por cento) ao dia, incidente sobre o valor da parcela do objeto em atraso, desde o segundo até o trigésimo dia;
- b) de até 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) ao dia, incidente sobre o valor da parcela em atraso, a partir do trigésimo primeiro dia, não podendo ultrapassar 20% (vinte por cento) do valor do contrato.

11.3. Além das multas aludidas no item anterior, a Contratante poderá aplicar as seguintes sanções à Contratada, garantida a prévia e ampla defesa, nas hipóteses de inexecução total ou parcial do Contrato:

- a) advertência escrita;
- b) multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do Contrato;
- c) suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Câmara Municipal de São Luís por prazo não superior a 02 (dois) anos;
- d) declaração de inidoneidade para participar de licitação e assinar contratos com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a administração pelos prejuízos resultantes a após decorrido o prazo não superior a 02 (dois) anos;

11.4. As sanções previstas nas alíneas "a", "c", e "d" poderão ser aplicadas conjuntamente com a prevista na alínea "b".

11.5. A multa, eventualmente imposta à contratada, será automaticamente descontada da fatura a que fizer jus. Caso a contratada não tenha nenhum valor a receber da contratante, ser-lhe-á concedido o prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados de sua notificação, para efetuar o pagamento da multa em conta bancária a ser informada pela CONTRATANTE.

11.6. Após decorrido o prazo estabelecido, não sendo efetuado o pagamento, seus dados serão encaminhados ao órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa do Estado, podendo, ainda a administração proceder à cobrança judicial da multa.

11.7. Caberá ao Fiscal do Contrato, designado pela CONTRATANTE propor a aplicação das penalidades previstas, mediante relatório circunstanciado, apresentando provas que justifiquem a proposição.

11.8. As penalidades aplicadas poderão ser relevadas na hipótese de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado, a juízo da Administração.

✍



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento será efetuado mensalmente, em até 30 (trinta) dias consecutivos, a contar da apresentação de Nota Fiscal/Recibo Locatício devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato, através de depósito bancário na conta corrente da CONTRATADA, por meio de ordem bancária, mediante a apresentação das Certidões de Regularidades Fiscais;

12.2. A fatura só será liberada para pagamento depois de aprovada pela área gestora, e autorizada pela CONTRATANTE.

12.3. Deverá estar isenta de erro ou omissão, sem o que será, de forma imediata, devolvida à CONTRATADA para correções;

12.4. Não será efetuado qualquer pagamento a CONTRATADA, antes da apresentação e da aceitação do documento de cobrança, de atestada a conformidade pelo setor competente da CONTRATANTE;

12.5. Enquanto houver pendências relativas à liquidação de obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência, a apresentação de documentação exigida em disposição do ato convocatório, legal ou regulamentar, a regularidade fiscal, não será efetuado o pagamento;

12.6. Havendo erro na apresentação da nota fiscal/Recibo Locatício ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a contratada providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciará-se após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a contratante.

12.7. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem de pagamento.

12.8. O contratado deverá manter, durante toda execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação, devendo esta demonstrar por meio da seguinte documentação:

- a) Certidão Negativa de débito, dívida ativa da União e Previdenciária;
- b) Certidão Regularidade do FGTS - CRF;
- c) Prova de Regularidade junto à Fazenda Estadual (negativa e dívida ativa);
- d) Prova de Regularidade junto à Fazenda Municipal (Negativa e dívida ativa);
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista - CNDT;
- f) Outros que foram necessários para a realização do certame, os quais a Administração se reserva ao direito de exigir a qualquer tempo.

12.9. No caso de eventuais atrasos de pagamento, desde que o locador não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM: encargos moratórios a serem acrescidos o valor originalmente devido

I: índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:



ELS. Nº 81
PRÓC. Nº 6412023
RUBRICA *

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

$$I = \frac{(6/100)}{365}$$

N: Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP: Valor da parcela em atraso

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FISCAL DO CONTRATO

13.1. 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 contratado, na forma estabelecida no Termo de Referência e processo administrativo que originou o presente contrato.

13.2. Caberá ao Gestor do contrato:

a) Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, inclusive a observância do prazo de vigência do mesmo, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou 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 lhe for aplicado, 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.

13.3. Caberá ao Fiscal do contrato:

a) propor a aplicação das penalidades previstas, mediante relatório circunstanciado, apresentando provas que justifiquem a proposição.

b) O acompanhamento 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA SUBCONTRAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

14.1. A CONTRATADA não poderá subcontratar total ou parcialmente o objeto deste Contrato, bem como cedê-lo ou transferi-lo, no todo ou em parte, sob pena de imediata rescisão e aplicação das sanções administrativas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO REAJUSTE

15.1. O preço do serviço que objeto deste Contrato poderá ser reajustado desde que observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses da sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.



FLS. Nº 82
PROC. Nº 6412023
RUBRICA

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

15.2. O reajuste será feito mediante solicitação da contratada, que deverá embasar o seu pedido com as devidas justificativas. A Administração se resguarda ao direito de analisar e decidir sobre sua concessão.

15.3. O valor do aluguel será reajustado pelo Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGPM - FGV), ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA – FGV), de todos o menor.

15.4. Caso o locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da forma prevista neste contrato.

15.5. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

16.1. Este contrato pode ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei Federal nº 8.666, de 21/06/1993, desde que haja interesse do CONTRATANTE, com a apresentação das devidas justificativas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA INEXECUÇÃO CONTRATUAL

17.1. A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento, nos termos do art. 77 da Lei nº. 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA RESCISÃO

18.1. Constituem motivos ensejadores da rescisão do presente Contrato, os enumerados no artigo 78, da Lei Federal nº 8.666/93, e ocorrerá nos termos do art. 79, do mesmo diploma legal.

18.2. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

18.3. A rescisão por descumprimento das cláusulas contratuais acarretará a retenção dos créditos decorrentes do Contrato, até o limite dos prejuízos causados ao CONTRATANTE, além das sanções previstas neste instrumento.

18.4. Caso, por razões de interesse público e devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do art. 78, da Lei nº 8.666/93, a locatária decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o locador, oficialmente, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

18.5. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurando o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA VENDA DO IMÓVEL



FLS. Nº 83
PROC. Nº 64/2023
RUBRICA

**ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

19.1. O imóvel objeto deste contrato poderá ser vendido pelo **LOCADOR** no curso desta locação a quem que seja, porém, o **LOCATÁRIO** terá direito a preferência em igualdade de preço e condições, devendo manifestar interesse num prazo de trinta dias.

19.1.1. Caso o locatário não queira comprar o imóvel, obriga-se a mostrá-lo ou permitir a qualquer outro pretendente mediante comunicação prévia pelo **LOCADOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS COMUNICAÇÕES

20.1. Qualquer comunicação entre as partes a respeito do presente Contrato, só produzirá efeitos legais se processada por escrito, mediante protocolo ou outro meio de registro, que comprove a sua efetivação, não sendo consideradas comunicações verbais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA HABILITAÇÃO

21.1. A CONTRATADA terá que manter durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

22.1. O extrato do presente Contrato será publicado pelo CONTRATANTE no Diário Oficial do Município, obedecendo ao disposto no art. 61, parágrafo único da Lei Federal nº 8.666/93, sendo a publicação condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO

23.1. Fica eleito o foro da Justiça Estadual da Comarca de São Luís/MA, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E assim, por estarem de acordo, ajustadas e contratadas, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente Contrato, em 4 vias de igual teor e forma, para um só efeito, perante 02 (duas) testemunhas que também os subscrevem.

São Luís/MA, XX de xxxxxxxx de 2023.

PAULO VICTOR MELO DUARTE

Presidente da Câmara Municipal de São Luís

Nome

Empresa

Testemunha: _____

Testemunha: _____



FLS. Nº 84
PROC. Nº 6419033
RUBRICA JK

ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

CPF: _____

CPF: _____

RG: _____

RG: _____

JK



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

FLS. Nº 85
PROC. Nº 6412023
RUBRICA: *JA*

MANIFESTAÇÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Referência	Processo nº 64/2023
Instituição	Câmara Municipal de São Luís
Assunto	Manifestação da Comissão de Licitação
Objeto	Locação de imóvel para funcionamento do refeitório , visando atender aos interesses dos servidores da Câmara Municipal de São Luís – CMSL

À PROCURADORIA ADJUNTA ADMINISTRATIVA

Em cumprimento à Lei 8.666/1993, o Sr. Presidente da Câmara Municipal de São Luís- MA encaminhou a esta Comissão de Licitação o processo acima em epígrafe para emissão de Manifestação acerca do atendimento dos pressupostos formais e início dos procedimentos licitatórios, preconizados nos artigos 24, 26 e 38 da lei supracitada.

O processo administrativo sob análise de competência da Câmara Municipal de São Luís versa sobre a **locação de imóvel para funcionamento do refeitório**, visando atender aos interesses dos servidores da Câmara Municipal de São Luís – CMSL.

Instruindo os autos, vieram os seguintes documentos e informações:

- Memorando nº 013/2023/SA/CMSL (fl.01);
- Termo de Referência (fls. 02 a 11);
- Laudo de Avaliação Locatícia (fls. 12 a 16);
- Memorial Descritivo (fls. 17 a 21);
- Resolução nº 003/2022 e sua respectiva publicação no Diário Oficial do Município de São Luís (fls. 23 a 26);
- Termo de abertura do Processo (fls. 27);
- Portaria da Comissão de Cotação de Preços (fl. 28);
- Cotação de preços e proposta da empresa (fls. 29 a 33);
- Despacho da Comissão de Cotação de Preços (fls. 34 a 35);
- Despacho de aprovação da cotação (fl. 36);
- Dotação orçamentária (fl. 37).



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

P.S. Nº 86
PROJ. Nº 6412023
RUBRICA *AK*

1. FUNDAMENTAÇÃO E DO ENQUADRAMENTO

Assertivamente, assinala-se que o artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal disciplina a licitação como regra para a contratação de obras, serviços, compras e alienações. Destarte, visa assegurar condições isonômicas a todos os concorrentes que objetivam atender às demandas dos órgãos públicos em detrimento dos serviços autorizados por pessoas físicas e/ou jurídicas em todos os âmbitos da Administração Pública, além de visar obter a proposta mais vantajosa nas contratações.

Acrescenta-se a isso a disposição mencionada no *caput* do art. 3º da Lei Federal nº 8.666/93, criada com o objetivo precípuo de regulamentar todo o procedimento licitatório. Nesse sentido, dispõe a referida lei, *in verbis*:

Art. 3º: A licitação destina-se a garantir a **observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável** e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos **da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa**, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos. (grifo nosso).

Disso posto, em observância aos requisitos tanto da Lei Constitucional quanto das normas infraconstitucionais, tem-se que o procedimento licitatório, mediante o rito preposto no art. 38 da Lei nº 8.666/93, inicia-se “com a abertura de processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, contendo a autorização respectiva, a indicação sucinta de seu objeto e do recurso próprio para a despesa, e ao qual serão juntados oportunamente”.

Contudo, ressalta-se que as contratações também podem ocorrer de modo distinto do pretendido. São exemplos as exceções admitidas nos artigos 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, que versam, respectivamente, sobre a Dispensa e a Inexigibilidade de Licitação, as quais permitem aquisições ou contratações específicas que tornem inviáveis o procedimento licitatório conforme os trâmites usuais.

Nesse sentido, em consonância com o artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93, nota-se que o certame em comento versa sobre questão em que é cabível a Dispensa de Licitação. Assim sendo, tem-se:

Art. 24. É dispensável a licitação:

[...]

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

PLANO 87
Processo Nº 6412023
PAG. Nº 01

In casu, o objeto da pretensa contratação diz respeito à locação de bem imóvel destinado a uma finalidade pública específica, hipótese a qual se subsume, perfeitamente, ao conteúdo normativo talhado no art. 24, inciso X da Lei de Licitações.

2. DO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS

Conforme disposição do art. 26 da Lei 8.666/93, em seu parágrafo único:

Art. 26. As dispensas previstas nos §§ 2º e 4º do art. 17 e no inciso III e seguintes do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8º desta Lei deverão ser comunicados, dentro de 3 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos.

Parágrafo único: O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I - caracterização da situação emergencial, calamitosa ou de grave e iminente risco à segurança pública que justifique a dispensa, quando for o caso;

II – **razão da escolha do fornecedor ou executante;**

III – **justificativa do preço.**

IV – documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados. (grifo nosso).

Além disso, verifica-se que o art. 24, inciso X prevê os seguintes requisitos/critérios para a utilização dessa hipótese de contratação direta:

- 1) **Destinação do imóvel ao atendimento das finalidades precípuas da Administração;**
- 2) **Existência de motivos (necessidade de instalação e localização) que condicionem a sua escolha; e**
- 3) **Preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.**

Na mesma linha, a melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

PLANO 88
PROPOSTA 6412023
PÚBLICA *

encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).

Nesse sentido, colacionamos aresto do Tribunal de Contas da União:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

“A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

A respeito do citado, destaca-se que a Secretaria Administrativa informou, através do Memo nº 003/2023/SA/CMSL, que:

“(...) 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 administrativas e possui características capazes de satisfazer as necessidades desejadas, proporcionando aos servidores da casa um local digno, e sobretudo próximo, para a realização das 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).”

Nesse sentido, entende-se que os itens 1 e 2 foram devidamente cumpridos, conforme justificativas ora apresentadas.



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

No que tange à compatibilidade de preços, destaca-se que, por se tratar de dispensa de licitação, mas que em muito se assemelha à inexigibilidade, já que, nos termos da Lei e do Memo 03/22 não há outro imóvel na localidade que atenda fielmente aos objetivos da Administração, não foi possível realizar cotação de preços, no seu sentido estrito.

Assim, entende-se que realizar pesquisa mercadológica através de **pedido de cotação de preços se mostra incompatível com a própria justificativa da contratação, motivo pelo qual o cumprimento da normal legal foi efetivado através do Laudo de Avaliação Locatícia**, que definiu, por meio de critérios técnicos, o preço máximo a ser pago pela Administração.

O Laudo de Avaliação de Imóvel para locação serve para estabelecer o valor de mercado do bem imóvel e, assim, definir o valor do seu aluguel. Nesse caso, a metodologia de avaliação utilizada pode ser a comparativa ou, ainda, o método da rentabilidade, aplicando o resultado sobre o cálculo do valor de mercado para venda.

Outra função desse tipo de laudo é relatar as condições reais do imóvel no momento em que é entregue ao locatário. Desse modo, gera-se, no ato de sua devolução, uma referência para aferição do estado do imóvel, garantindo os direitos legais das partes envolvidas.

O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que: (...) 1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)

Sendo assim, a equipe de engenharia da Câmara Municipal de Saúde confeccionou o Laudo constante às fls. 12 a 16, estabelecendo a importância máxima a ser paga pela Administração para a locação do imóvel situado à Travessa Boa Ventura, nº 26B, Centro. Em decorrência da análise, chegou-se à estimativa máxima mensal de R\$ 43.237,95 (quarenta e três mil, duzentos e trinta e sete reais e noventa e cinco centavos).

Observa-se, ainda, que a Comissão de Cotação de Preços informou, em sua manifestação, a viabilidade mercadológica da locação em comento, haja vista que a proposta comercial apresentada pela empresa proprietária do imóvel, no valor mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), apresentou adequação ao valor máximo estabelecido no Laudo elaborado pela equipe de engenharia da CMSL.



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

FL. Nº 90
PROC. Nº 6412023
RUBRICA A

Posto isso, resta cumprido o requisito 3 supracitado, resultando na obediência integral aos arts. 24, X e 26 da Lei nº 8.666/93, motivo pelo qual entende-se pela possibilidade de contratação, nos termos da Lei.

3. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

Conforme determinação legalmente estabelecida, é requisito primordial que a empresa contratada demonstre por meio de documentação probatória todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no art. 27 da Lei nº 8.666/93 relativas à:

- I - Habilitação jurídica;
- II – Habilitação fiscal, social e trabalhista;
- III – Habilitação técnica;
- IV – Habilitação econômica e financeira;
- V – Cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

Desse modo, após análise dos autos, constatou-se que a empresa escolhida se encontra dentro dos parâmetros normativos convencionados, conforme documentação acostada às fls. 42 a 72.

4. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

EXERCÍCIO 2023

PROGRAMA/DESCRIÇÃO		NATUREZA DE DESPESA	
FICHA	AÇÃO	CÓDIGO	DESCRIÇÃO
15	01.122.0411.2249 – Manutenção da Câmara Municipal	3.3.90.39	Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

5. DO CONTRATO – MINUTA

Com o objetivo de instruir a Dispensa de Licitação do Processo Administrativo em epígrafe, definindo claramente as obrigações das partes e os demais requisitos legais constantes no art. 55 da Lei nº 8.666/93, esta Comissão junta aos autos a Minuta do Contrato (fls. 73 a 84) para devida apreciação jurídica.

6. DA CONCLUSÃO

Por todo o exposto, estando satisfeitas as exigências quanto aos aspectos materiais e formais, concluímos objetivamente o seguinte:



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

FLS Nº 91
PROJ Nº 6412033
RESOLUÇÃO *

1. O objeto descrito no presente processo se enquadra dentro das situações previstas na Lei nº 8.666/93;
2. A pesquisa de preços baseou-se no Laudo de Avaliação Locatícia, elaborado pela equipe de engenharia da CMSL;
3. A proposta apresentada pelo locador está de acordo com os parâmetros apurados pelo Laudo de Avaliação Locatícia;
4. A manifestação possui **CARÁTER OPINATIVO** sendo vinculada ao parecer favorável da Procuradoria Adjunta Administrativa e à autorização da Autoridade Competente;
5. Segue documentação da Empresa Ducanges Indústria e Comércio Ltda. e do imóvel a ser locado, bem como a Minuta do Contrato para análise da Procuradoria Adjunta Administrativa.

São Luís/MA, 18 de janeiro de 2023.


Jéssica Thereza M. R. Araújo

Presidente da Comissão Permanente de Licitação
Mat. 10394-1