



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 01/2017

O PRESIDENTE DA COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO designado através da Portaria n° 582/2017/GAB/PROCON de 15 de setembro de 2017, sendo o PROCON autarquia pertencente à administração indireta do Governo do Estado do Maranhão, torna público para conhecimento de todos que na forma das disposições contidas no artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93 e alterações posteriores, torna público o presente Edital que tem como objetivo a consulta de interessados na **LOCAÇÃO** de imóvel para o **INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR**, que irá analisar a possível locação conforme interesse da Administração Pública. O edital do chamamento público está disponível gratuitamente no sítio www.procon.ma.gov.br ou no Setor de Licitações na sede do PROCON/MA localizado na Avenida Marechal Castelo Branco n° 848- São Francisco- São Francisco, São Luís/MA. O imóvel será destinado para a implementação da unidade fixa do PROCON/VIVA no município de TIMON/MA, com características e condições descritas neste edital e no projeto básico:

1 – CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

1.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

1.2. Não poderão participar deste certame:

- a) interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
- b) interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração Pública;
- c) servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou responsável pelo presente chamamento público.

2- CONDIÇÕES PRELIMINARES

2.1. O Chamamento Público será conduzido pela Comissão Setorial de Licitação do PROCON/MA em conjunto com a área técnica responsável.

3- DOS REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

3.1. O objeto deste Edital é a **LOCAÇÃO** de imóvel para atender as necessidades do Instituto de Promoção e Defesa do Cidadão e Consumidor com as seguintes características mínimas:



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

a) O imóvel ofertado deverá estar localizado em prédio comercial, atendendo, ainda, às seguintes exigências:

3.1.1 Estar localizado no bairro do Centro, para melhor acesso à todos os habitantes locais e circunvizinhos;

3.2. O projeto da unidade a ser implantada deverá seguir o layout (em anexo) proposto pelo setor de Engenharia do PROCON/VIVA;

3.3. Deve possuir 1 sala de 3,04x2,47 para instalação da JUCEMA;

3.4. Deve possuir 1 sala de 3,04x3,11 para instalação da CONCILIAÇÃO DO PROCON;

3.5. Deve possuir 1 sala de 3,04x2,82 para instalação de Correspondente Bancário;

3.6. Deve possuir 1 sala de 3,04x3,0 para instalação do Arquivo PROCON;

3.7. Deve possuir 1 sala de 2,50x5,35 para instalação da Coordenação e CPD;

3.8. Deve possuir 1 sala de 2,50x3,00 para futuro órgão parceiro;

3.9. Deve possuir 1 sala de 2,50x5,00 para Atendimento;

3.10. Deve possuir 1 sala de 2,50x2,50 para Impressão de RG;

3.11. Deve possuir área livre para atendimento com capacidade para 11 guichês e 60 cadeiras para área de espera, totalizando um espaço de aproximadamente 190m²;

3.12. Deve possuir banheiros, sendo um deles adaptado para pessoas com necessidades especiais.

b) O imóvel deverá oferecer ainda: segurança e limpeza nas dependências da unidade

c) As salas devem ser divididas com Eucatex laminado de no mínimo 2,20 de altura.

4– CONDIÇÕES GERAIS DA PROPOSTA DE PREÇOS

4.1. A proponente deverá apresentar os documentos de habilitação e a proposta em conformidade com o exigido neste Edital.

4.1.1. A proposta de preços e os documentos de habilitação serão entregues em 02 (dois) envelopes lacrados na sala da Comissão Setorial de Licitação- CSL-PROCON/MA, situada na Avenida Marechal Castelo Branco, 848- São Francisco- São Luís/MA.

4.2. Não serão recebidos envelopes após a data indicada no subitem 7.1.

4.3. Deverá constar da proposta o valor mensal e anual do aluguel, os quais deverão computar todos os custos necessários para a realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o contrato, relacionados com a locação.

4.4. A proposta deverá indicar o prazo para construção ou adaptação do imóvel, conforme condições estabelecidas em Edital.



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

4.5. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.

4.6. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preços acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital.

4.7. A proposta deverá ter validade de no mínimo 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

4.8. Os interessados em participar da seleção devem encaminhar os documentos de habilitação e a proposta em envelope devidamente lacrado e fechado sem rasuras ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos que possam comprometer a sua interpretação à Comissão Setorial de Licitação – CSL-PROCON/MA.

4.9. O valor efetivo da locação só será admitido se estiver dentro dos valores praticados no mercado e depois de verificados o atendimento aos requisitos estabelecidos neste edital, bem como da verificação de comprovação de compatibilidade de seu valor, conforme previsto no inciso II do artigo 57 da Lei 8.666/93 e alterações posteriores.

5– CONDIÇÕES GERAIS DA HABILITAÇÃO

5.1. A proponente deverá apresentar os documentos de habilitação em conformidade com o exigido neste Edital.

• DO IMÓVEL

- a) Descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes em atendimento às exigências mínimas do Edital;
- b) Certidão Completa de Matrícula obtida no Cartório de Registro de Imóveis atualizada;
- c) Planta baixa do imóvel ou croquis;
- d) Certidões Negativas de Ônus Reais;
- e) Certidão Negativa de Débitos do IPTU;
- f) Cópia de Comprovante da Apólice, caso o imóvel seja segurado.

• DO LOCADOR- PESSOA FÍSICA

- a) RG, CPF, profissão e comprovante de residência;
- b) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

c) Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Estaduais e a Dívida Ativa do Estado;

d) Dados da Conta Bancária

• **DO LOCADOR – PESSOA JURIDICA**

a) Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social e alterações;

b) Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial;

c) Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral (CNPJ);

d) Ata de eleição e posse da diretoria atual;

e) RG e CPF dos sócios administradores e comprovante de residência;

f) Certidão Negativa de Cartório Distribuidor da Justiça Estadual;

g) Certidão Negativa de Cartório Distribuidor da Justiça Federal;

h) Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

i) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

j) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

k) Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e às de terceiros;

l) Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Estaduais e a Dívida Ativa do Estado;

m) Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Municipais e a Dívida Ativa do Município;

n) Dados da Conta Bancária da Empresa

5.2. O PROCON/MA reserva-se no direito de solicitar outras documentações durante o procedimento de elaboração do contrato de locação.

5.3. Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios pelo órgão promotor do certame, nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova.

5.4. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos exigidos no presente Edital e seus Anexos.

5.5. A critério da Comissão poderão ser solicitadas aos licitantes a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

5.6. A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso;

5.7. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente, por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

5.8. O documento obtido através de sítios oficiais que esteja condicionado à aceitação via internet terá sua autenticidade verificada.

5.9. Caso haja documento redigido em idioma estrangeiro, o mesmo somente será considerado se acompanhado da versão em português, firmada por tradutor juramentado.

5.10. Todos os documentos de habilitação devem ser apresentados dentro dos prazos de suas respectivas validades. Na hipótese do documento não constar expressamente o prazo de validade, este deverá ser acompanhado de declaração ou regulamentação do órgão emissor que disponha sobre a sua validade. Na ausência de tal declaração ou regulamentação, o documento será considerado válido pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de sua emissão, quando se tratar de documentos referentes à habilitação fiscal e econômico-financeira.

5.11. Os documentos encaminhados ao PROCON/MA deverão ser organizados com todas as folhas numeradas e rubricadas, com a primeira constante de documento assinado pelo representante legal da pessoa jurídica ou subscrito pela pessoa física, cujo teor indique claramente os documentos remetidos e a quantidade de folhas que integram a referida documentação.

5.12. A inobservância da formalidade prevista no item anterior não configura motivo para não aceitação da proposta do interessado, porém não o exime de eventual responsabilidade administrativa e/ou criminal, resguardado o direito de provar, por qualquer outro meio admitido por lei, que entregou ou deixou de entregar os documentos requeridos neste edital.

6– DAS VISITAS E INFORMAÇÕES

6.1. O PROCON/MA reserva-se no direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares. Para tanto, os interessados deverão informar na proposta telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato e em condições de fornecer os elementos solicitados.

7– LOCAL DA ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS

7.1. As propostas de preços e documentação poderão ser entregues na sede do PROCON/MA situado na Avenida Marechal Castelo Branco, 848- São Francisco- CEP: 65076-090- São Luís/MA até o dia **24 de novembro de 2017** no horário das 08:00 as 17:30h. Os interessados poderão enviar os documentos via postal, SEDEX, desde que seja obedecida a data limite para recebimento.

7.2. Findado o prazo de entrega serão registradas em ata todas as propostas recebidas e seus valores, além dos demais documentos apresentados pelas proponentes.



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

7.3. Será avaliada a melhor proposta dentre as apresentadas, contudo, por conveniência e oportunidade da Administração, caso se mostre necessária melhor análise, o resultado provisório da seleção não será divulgado após o fim do prazo, mas publicado posteriormente na sítio do PROCON/MA (www.procon.ma.gov.br), bem como comunicado aos interessados via e-mail, no endereço por eles indicado quando da apresentação da proposta.

8- DOS RECURSOS

8.1. Da análise da documentação e da decisão proferida pela Comissão, caberá recurso no prazo de 03 (três) dias contados da intimação do ato.

8.2. Decididos eventuais recursos, o resultado final da seleção será publicado na página eletrônica do PROCON/MA e no Diário Oficial do Estado do Maranhão.

9- ELEIÇÃO DO IMÓVEL

9.1. O presente edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

9.2. A classificação e seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua localização, condições de acessibilidade e o valor pretendido para a futura locação.

10– SELEÇÃO DO IMÓVEL

10.1. Serão adotados como critérios para a seleção do imóvel, os seguintes fatores:

- a) **Localização:** o imóvel deverá estar localizado no bairro do Centro, para melhor acesso à todos os habitantes locais e circunvizinhos, de preferência que esteja situado em rua ou avenida de grande circulação e que contenha paradas de ônibus em suas imediações;
- b) **Qualidade do imóvel:** estar em condições perfeitas de pintura de paredes e fachadas, pisos e revestimentos, telhados, além do sistema elétrico e hidráulico.

11- DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

11.1. O contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de início da adequação do imóvel, podendo ser renovado nas hipóteses previstas em Lei e reajustados anualmente conforme o IGPM.

12- DAS CONDIÇÕES PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO:

12.1. O contrato de locação somente será firmado caso preenchidas as seguintes condições:



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

- a) o preço do metro quadrado (m²) deverá ser compatível com o valor de mercado, na forma do art. 24, X, e 26, III, ambos da Lei nº 8.666/93;
- b) o imóvel deverá atender as condições mínimas dispostas neste Edital e seus Anexos;

13- DAS ADEQUAÇÕES

13.1. As construções/adequações/reformas necessárias no imóvel deverão estar totalmente concluídas no momento da entrega das chaves, e em condições de operação, após vistoria da equipe técnica indicada pela PROCON/MA, e emissão de termo de recebimento provisório.

13.2. Caso se concretize a locação, o PROCON/MA avaliará a sugestão do *layout* com a compartimentação necessária dos ambientes, a ser executada com divisórias e indicação da posição onde deverão ser instalados os pontos de elétrica e os pontos de cabeamento estruturado, pontos lógicos. O futuro (a) locador (a) deverá adaptar a edificação às necessidades de ambientes e áreas a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços do PROCON/MA, bem como realizar as adequações necessárias no *layout*, nas redes elétricas (comum e estabilizada), no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura da locatária.

13.3. Todas as adequações necessárias de compartimentação dos ambientes com divisórias, instalação de pontos de elétrica e de cabeamento estruturado, atendimento às normas de acessibilidade e outras exigências colocadas neste instrumento deverão ser realizadas às custas do locador.

13.4. Após as adequações feitas no imóvel, o proprietário deverá fornecer os projetos “as built” do prédio para que seja possível realizar inspeções e manutenção predial. O prazo de **30 (trinta) dias** para adequação pelo proprietário sendo prorrogado pelo mesmo período caso haja real necessidade e devidamente justificado após assinatura do contrato inicia-se com a emissão de ordem de serviço. Após esse prazo será realizado o recebimento provisório do imóvel. O recebimento definitivo será realizado de acordo com a Lei nº 8.666/1993. O pagamento do aluguel e do condomínio, se houver, será efetuado apenas se o imóvel estiver em condições de operação e ocupação, após o prazo de 60 (sessenta) dias da entrega das chaves e vistoria da equipe técnica designada pelo PROCON/MA.



14- DAS CONDIÇÕES GERAIS

14.1. Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto à CSL do PROCON/MA, no endereço eletrônico csl@vivacidade.ma.gov.br , pelos telefones (098) 3261-5114/5117/5108, ou no setor de engenharia do PROCON/MA localizado na sede do órgão.

14.2. As propostas apresentadas serão submetidas à Comissão de Avaliação para emissão de parecer e laudo de avaliação individualizado.

14.3. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela Comissão Setorial de Licitação.

14.4. O presente Chamamento Público não importa necessariamente em contratação, podendo o PROCON/MA optar a realização de outro procedimento para a consecução do interesse público pretendido.

14.5. Toda a documentação fará parte dos autos e não será devolvida ao licitante, ainda que se trate de originais.

14.6. Os licitantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação.

14.7. O desatendimento de exigências formais não essenciais não implicará o afastamento do licitante, desde que seja possível a aferição da sua qualificação e a exata compreensão da sua proposta.

14.8. Fica estabelecido o Foro de São Luís/MA para dirimir quaisquer controvérsias acerca dos termos deste Edital.



ANEXO I PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

O presente Projeto tem por objeto a **locação** de imóvel para implantação de unidade do **PROCON/VIVA** no município de Timon.

2. JUSTIFICATIVA

O Governo do Estado vem intensificando esforços no sentido de ampliar a acessibilidade a serviços públicos para a população maranhense, sendo efetivada através do projeto de expansão e reestruturação do VIVA e PROCON.

O Estado do Maranhão possui 217 municípios, é o oitavo maior estado da federação, segundo maior estado da região nordeste, possuindo a extensão de 331.935.507 km² e ocupando 3.9% do território nacional.

Desta forma, diante das sobreditas proporções territoriais, para a construção da citada Rede Estadual de Promoção e Defesa do Cidadão e do Consumidor no interior do Estado, é necessário ponderar fatores como o número de habitantes de cada município, o índice de desenvolvimento dos mesmos, os hábitos da população local, os números de empresas, a localização geográfica dos municípios, as rodovias disponíveis ao acesso dos municípios, a (in) existência de faculdades, dentre outros; para a implantação de unidades de PROCON/VIVA estrategicamente posicionadas no Estado.

Assim sendo, o PROCON montou um plano de expansão que inclui implantação de uma nova unidade para o município de TIMON/MA, após analisar as necessidades da região.

Timon é um município brasileiro do Estado do Maranhão, com uma população de 166.295 mil habitantes, segundo estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2016, correspondendo ao quarto município mais populoso do Maranhão, desenvolvido economicamente no cenário Estadual. O município está na divisa com o estado do Piauí, fazendo parte da Região Integrada de Desenvolvimento da Grande Teresina, além de ser sede da Região de Planejamento do Médio Parnaíba (Lei Complementar nº 108/2007), abrange ainda as cidades de Nazária – PI (8.068 mil habitantes) e Teresina –PI (814.230 mil habitantes), com aproximadamente 1.000.000 de habitantes abrangidos.

Logo, anseia-se pela expansão dos serviços do PROCON/VIVA para o município de TIMON, visando fomentar o atendimento no município em epígrafe, bem como promover a educação para o



consumo e auxiliar os cidadãos ao acesso a direitos básicos.

3. ESPECIFICAÇÃO MÍNIMA DO IMÓVEL OFERTADO

A) O imóvel ofertado deverá estar localizado em prédio comercial, atendendo, ainda, às seguintes exigências:

3.1. Estar localizado no bairro do Centro, para melhor acesso à todos os habitantes locais e circunvizinhos;

3.2. O projeto da unidade a ser implantada deverá seguir o layout (ANEXO A) proposto pelo setor de Engenharia do PROCON/VIVA;

3.3. Deve possuir 1 sala de 3,04x2,47 para instalação da Jucema;

3.4. Deve possuir 1 sala de 3,04x3,11 para instalação da Conciliação do PROCON;

3.5. Deve possuir 1 sala de 3,04x2,82 para instalação de Correspondente Bancário;

3.6. Deve possuir 1 sala de 3,04x3,0 para instalação do Arquivo PROCON;

3.7. Deve possuir 1 sala de 2,50x5,35 para instalação da Coordenação e CPD;

3.8. Deve possuir 1 sala de 2,50x3,00 para futuro órgão parceiro;

3.9. Deve possuir 1 sala de 2,50x5,00 para Atendimento;

3.10. Deve possuir 1 sala de 2,50x2,50 para Impressão de RG;

3.11. Deve possuir área livre para atendimento com capacidade para 11 guichês e 60 cadeiras para área de espera, totalizando um espaço de aproximadamente 190m²;

3.12. Deve possuir banheiros, sendo um deles adaptado para pessoas com necessidades especiais.

B) As salas devem ser divididas com Eucatex laminado de no mínimo 2,20 de altura.

4. DO ALUGUEL, DOS ENCARGOS

A locação do objeto deste Projeto Básico será realizada com um valor mensal estimado de R\$ 11.499,55 (onze mil, quatrocentos e noventa e nove reais, cinquenta e cinco centavos), estando computados neste valor os encargos referentes às despesas de condomínio, bem como aos tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel.

5. DA ACESSIBILIDADE

Tanto o edifício, quanto a parte locada, deverão atender ou permitir implementação à norma de acessibilidade NBR 9050, que trata do acesso das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, incluindo, no mínimo:

a) Rota acessível com largura mínima de 1,2 m desde a rua de acesso ao edifício até a entrada principal;

b) Rota acessível horizontal e vertical interna ao edifício;



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

- c) Caso a área não esteja situada no térreo o acesso obrigatoriamente deve ser realizado por elevadores ou rampas, além das escadas;
- d) Sanitários acessíveis conforme NTOs/ABNT.

6. INFRAESTRUTURA ELÉTRICA E ELETRÔNICA

As instalações existentes deverão estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas e procedimentos vigentes da ABNT.

7. SISTEMA DE AR CONDICIONADO

O imóvel ofertado deverá possuir ar condicionado, de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o Layout dos diversos ambientes, em especial com relação às alturas das divisórias e continuidade dos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.

Os equipamentos terão controles individuais para cada ambiente ou conjuntos de ambientes, de modo a operar com eficiência no controle do consumo de energia, pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados.

A rede de dutos deverá estar embutida no forro. Excepcionalmente, poderá ser aparente, se assim estiver determinado no projeto de arquitetura do imóvel.

8. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

As instalações deverão estar de acordo com as normas da ABNT vigentes.

9. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

A edificação deve estar de acordo com todas as normas de Prevenção e Combate a Incêndio e devidamente Registrada no Corpo de Bombeiros do Estado.

10. PREVISÃO DE CUSTOS

O valor global estimado para a locação especificada neste Projeto Básico é de R\$ 11.499,55 (onze mil, quatrocentos e noventa e nove reais, cinquenta e cinco centavos), tendo sido calculado com base na disponibilidade orçamentária prevista no plano plurianual deste órgão.



11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

As despesas decorrentes da presente licitação correrão por conta de recursos específicos, cuja fonte de recurso, programa de trabalho e elemento de despesa será informado pelo Departamento Financeiro.

12. DA PUBLICIDADE

A Chamada Pública será publicada no Diário Oficial do Estado, nos termos da Lei nº 10.520/2002 e Lei Federal 8.666/93.

13. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 13.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- 13.2.** 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, sendo vedada a sublocação, transferência e empréstimo, a qualquer título, no todo ou em parte, sob pena de rescisão. Os casos deverão ser previamente autorizados pelos LOCADORES.
- 13.3.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 13.4.** Comunicar aos LOCADORES qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.5.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo dos LOCADORES, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;
- 13.6.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados, sem direito à restituição dos valores dispendidos;
- 13.7.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito dos LOCADORES.
- 13.8.** Entregar imediatamente aos LOCADORES os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 13.9.** Pagar todos os tributos exigidos pelas competentes autoridades para o exercício de suas atividades;
- 13.10.** Permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

13.11. Assumir inteira responsabilidade por quaisquer multas ou penalidades que vierem a ser aplicadas ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em decorrência de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, cumulativamente ou não, em razão de utilização do imóvel locado;

13.12. Pagar o prêmio do seguro contra incêndio.

14. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

14.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e com regular fornecimento de água, energia elétrica e esgoto;

14.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

14.3. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

14.4. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU incidente sobre o imóvel;

14.5. Pagar toda e qualquer multa decorrente da não regularização do imóvel, em razão do não atendimento da obrigação estabelecida no item “d”;

14.6. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação, especialmente, sua regularidade fiscal, à qual será verificada mensalmente mediante a apresentação das Certidões Negativas de Débito das Fazendas Federal, Estadual e Municipal e CNDT quando da entrega da solicitação de pagamento;

14.7. Fornecer à LOCATÁRIA, que deverá solicitá-los com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, os documentos porventura necessários à obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento, quando solicitado pela Prefeitura Municipal;

14.8. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

14.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto que incidirem sobre o imóvel correspondentes ao período de vigência da locação.

15. DAS PENALIDADES CONTRATUAIS

O desatendimento às obrigações ora estabelecidas sujeitará ao LOCATÁRIO:

- a) Advertência;
- b) Multa, na forma prevista no instrumento convocatório ou no contrato;
- c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar 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 e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

16. DA FISCALIZAÇÃO

A locação será acompanhada e fiscalizada por servidor designado, na condição de acompanhar e fiscalizar o referido Contrato, objetivando dirimir quaisquer dúvidas que porventura surjam no curso da vigência do contrato, sem prejuízo da plena responsabilidade da empresa perante o Órgão Contratante.

17. DA PROPOSTA

A proposta deverá ser apresentada com preço unitário em moeda nacional, já considerando todas as despesas com tributos e demais custos que incidam, direta ou indiretamente, no fornecimento dos bens a serem adquiridos. Sendo considerada a proposta mais vantajosa para a Administração e, conseqüentemente, classificada em primeiro lugar a proposta que além de satisfazer todas as exigências e condições deste Projeto Básico, apresentar **MENOR PREÇO GLOBAL**.

Vale ressaltar que após a chamada o (s) imóvel (is) será (ão) verificado (s) pelo setor de Engenharia do PROCON em até 30 (trinta) dias, para que seja observado o cumprimento de todas as especificações técnicas solicitadas.

18. DO PAGAMENTO

18.1. O pagamento será liquidado após o encerramento do mês, com a locação ocorrendo dentro do padrão exigidos pelo Instituto, através de Ordem Bancaria mediante a entrega da NOTA FISCAL devidamente atestada pelo Fiscal do Contrato.

18.2. Para efeito de pagamento, é de obrigação da empresa apresentar os documentos abaixo relacionados:

- a) Contrato Social
- b) RG e CPF do representante
- c) Situação cadastral CNPJ
- d) Nota Fiscal / Fatura;
- e) Conta Bancária



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

- f) Certidão Negativa de Débitos – CND, emitida pelo INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social, devidamente atualizada (Lei nº 8.212/91);
- g) Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei nº 8.036/90);
- h) Certidão de Regularidade com a Fazenda Estadual, Municipal e Federal, devidamente atualizado (Lei 2.231/1962 e Lei nº 7.799/2002);
- i) Certidão de Negativa de Débitos Trabalhistas;
- j) Declaração de que não emprega menor ou que os emprega na condição de aprendiz com idade superior a 16 (dezesesseis) anos;
- k) Certidão Negativa de Débitos com Companhia de Águas e Esgotos do Maranhão – CAEMA.

18.3. Havendo erro na Nota Fiscal, contestação ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, aquela será devolvida à CONTRATADA, e o pagamento ficará pendente até que esta providencie as medidas saneadoras.

19. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

O contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, iniciando-se da data de sua assinatura, podendo ser renovado nas hipóteses previstas em Lei.

20. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

São Luís (MA), 25 de agosto de 2017.

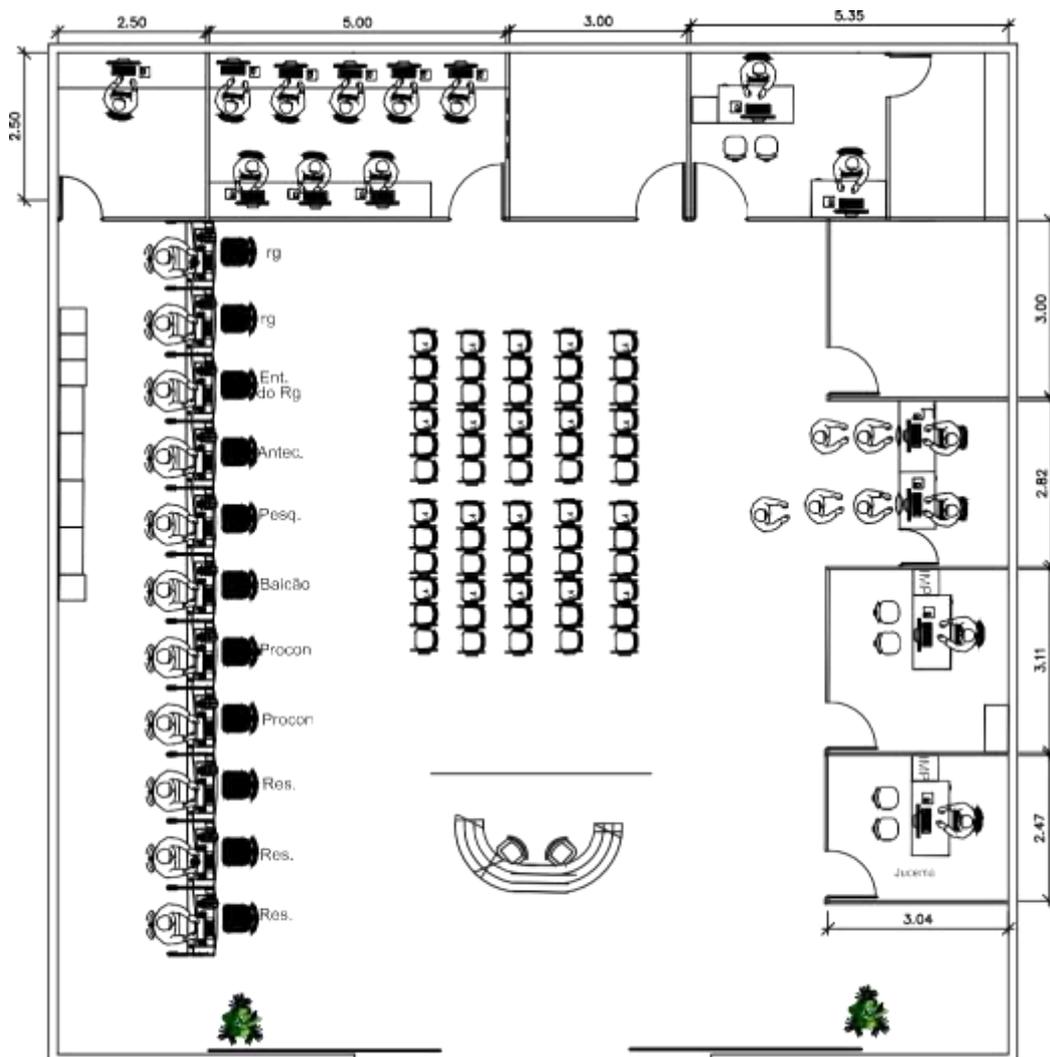
APROVO O PRESENTE PROJETO BÁSICO

São Luís: / / 2017



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

ANEXO A- LAYOUT





ANEXO B
LAUDO DE AVALIAÇÃO
RESUMO
OBJETO:

IMÓVEL COMERCIAL: Edificado em Área Urbana.

Endereço: Centro da cidade

Município: Timon

Estado: Maranhão.

Proprietários Imóveis no centro da cidade do município de Timon-Ma

Documentação: xxxxxxxxx

CARACTERÍSTICAS GERAIS

TERRENO:

Área mínima de 265,00m²

Área avaliada: 265,00m²

EDIFICAÇÕES A SER LOCADA (Maior ou igual) = 265,00 M²

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA UTILIZADA: Adotou-se o *MÉTODO EVOLUTIVO*.

MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para o valor do terreno isolado.

MCDCRB – Método Comparativo Direto de Custo de Reprodução de Benfeitorias, para as Edificações, utilizando-se o critério de ROSS-HEIDECKE, para depreciarmos o valor/m², devido a sua idade aparente e um terceiro componente (Fator de Comercialização).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

Dentro de determinados limites estabelecidos pela *Norma Técnica NBR 14653-2 da ABNT*.

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O VALOR DE LOCAÇÃO IMPORTA EM: R\$ 11.499,55 (Onze mil, quatrocentos noventa e nove reais e cinquenta e cinco centavos) / Mensal.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

O imóvel apresenta **ALTA LIQUIDEZ**



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

1. INTERESSADO:

INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E
CONSUMIDOR DO ESTADO DO MARANHÃO

2. PROPRIETÁRIOS: MUNICÍPIO DE TIMON-MA/SEDE CENTRO

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 - Tipo do Bem UGU - Urbano – Gleba Urbana.

3.2 - Descrição Sumária do Bem:

Imóvel constituído de 01 (um) terreno urbano com um (1) Prédio Comercial.

- Área do terreno: **Mínima de 265,00m²**
- Área construída: **Maior ou igual a 265,00m²**
- Área a ser locada: **265,00m²**

Endereço: Timon-Ma Centro

Município: Timon-Ma

UF: Ma.

3.3 - Constituintes do Imóvel:

Prédio Principal:

Hall de entrada, Escada de acesso, Amplas Salas ,baterias de banheiros inclusive para P.N.E
Acesso geral, estacionamento externo (carros e motos), jardins, caixa d água, climatização
rede elétrica, esgoto, e baterias de banheiros.

3.4 - Tipo de Ocupação:

Imóvel constituído de um Prédio Comercial,
âncoras e lojas na pesquisa

4. FINALIDADE:

VLI – Determinação do *VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL*, para a Implantação de



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA
uma Unidade PROCON/VIVA no Município.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

- *Determinação dos valores: de mercado.*

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Conforme as orientações, a documentação fornecida pelos interessados serão suficientes.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Período da pesquisa: **22/09/2017**

A microrregião do imóvel tem uso predominante: *comercial e residencial*; infra-estrutura urbana: com pavimentação asfáltica, água encanada, energia elétrica, telefone, iluminação pública; serviços públicos e comunitários: transporte coletivo, comércio, segurança. Tem padrão construtivo predominante: alto/normal; acesso: bom; e valorização imobiliária alta.

- ***Do terreno:***

Principais características: forma: regular; nível: acima do greide; inclinação: declive/semi-plano; superfície aparente: seca.

Dimensões	Confrontações Área terreno).	
Frente	-	XXXXXX
Fundo	-	XXXXXXXX
Lateral; Dir.:	-	XXXXXXXX
Lateral Esq.:	-	XXXXXXXX



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

- **Das edificações:**

O terreno possui 01 (um) Prédio Comercial constando do pavimento térreo, constituído de: Hall de entrada, Escada de acesso, Amplas Salas com wc, Banheiros (Coletivo, PNE). Acesso geral, estacionamento externo (para carros e motos), jardins, caixa d'água, climatização própria, subestação, estação de tratamento de esgoto, e baterias de banheiros. Área total construída: **maior ou igual a 265,00 m² que deverá ser locada**. Padrão de acabamento predominante: alto; estado NOVO e que apresente-se de uma maneira geral em bom estado de conservação.

- **Composição das edificações e características predominantes de acabamento:**

Prédio Principal:

Estrutura em concreto armado (Fundações, Pilares, Vigas e Lajes) piso porcelanato ou primeira qualidade, piso cimentado (estacionamento); paredes em alvenaria rebocadas e gesso, sob tinta PVA; estrutura de madeira com telhas de fibrocimento; forro de gesso; esquadrias de madeira de lei, alumínio, vidro e ferro, película fumê (fachadas).

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário, de modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de ofertas e demandas, estando ligados à política econômica de investimentos.

Isto faz com que o mercado se represente por ofertas em sua maior parte, contrapondo-se a uma demanda alta, gerando, assim, um alto número de vendas nos últimos meses. Logo consideramos:

- a) **Liquidez:** *ALTA LIQUIDEZ;*
- b) **Desempenho de mercado:** *ALTO;*
- c) **Número de ofertas:** *MÉDIO;*
- d) **Absorção pelo mercado:** *RAPIDO;*
- e) **Público alvo para absorção do bem:** *EMPRESÁRIOS/EMPREENDEDORES.*
- f) **Facilitadores para negociação do bem:** a sua localização deverá estar no centro da cidade..



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

9. METODOLOGIAS EMPREGADAS:

Adotou-se o **MÉTODO EVOLUTIVO**.

MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para o valor do terreno isolado.

MCDCRB – Método Comparativo Direto de Custo de Reprodução de Benfeitorias, para as Edificações, utilizando-se o critério de ROSS-HEIDECKE, para depreciarmos o valor/m², devido a sua idade real / aparente.

10. PESQUISA DE VALORES PARA O PREÇO UNITÁRIO DE ÁREA (R\$/M2):

AMOSTRAGEM:

Para determinação do Valor Unitário (R\$/m²), foram utilizados como base a tabela do CUB/SINDUSCOM 2016 e considerando a recente locação realizada no município de Caxias-Ma, (macroregião) distante apenas 60km de Timon-Ma que atende a tabela da **NBR 14563-2;2004/ABNT**.

Dados Amostrais

Observação:

- a) As referencias quanto às Fontes utilizadas (*Telefone, Imobiliárias e datas*), encontram-se relacionadas no anexo.

APRESENTADO PLANTA BAIXA/LAYOUT DO IMÓVEL.

10.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM (V):

PROCEDIMENTOS:

O procedimento de avaliação consistiu na estimativa dos valores de mercado para venda do terreno isoladamente (Vt), através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, após



ESTADO DO MARANHÃO

INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

agrupamento das amostras, depois calculamos o valor das benfeitorias através do Método Comparativo Direto de Custo de Reprodução de Benfeitorias, através de dados fornecidos pelo SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil - dezembro 2016) com a sua devida depreciação ($Fd=1,00$), utilizando o critério de “ROSS-HEIDECKE”.

10.1.1 - VALOR DAS BENFEITORIAS (VB):

O método utilizado é o *MCDCRB (Método Comparativo Direto Custo de Reprodução de Benfeitorias)*, considerando o valor dos custos unitários básicos das edificações de acordo seção Tabela de *Custos Unitários Básicos de Edificações (R\$/m²)*. Fonte: *SINDUSCON*.

OBS: *O BDI, Utilizado será 30%*. Considerando ainda que o bem avaliando encontra-se pronto e que, seus projetos e processos construtivos justificam tal percentual para a complementação do custo unitário básico.

✓ Depreciação (Critério de ROSS-HEIDECKE).

1. *Estado de Conservação.*
2. *Vn – Valor da construção nova: considerando-se o padrão assemelhável;*
3. *Fórmula: $Vc = Vn \times r$; (1)*
 $r = (1 - d)/100$ (2)

- ✓ *Vc – Valor da construção, no estado (Dia da Avaliação).*
- ✓ *Vn – Valor de construção nova em padrão assemelhável.*
- ✓ *r – Fator de obsolência, uso e idade. (Na forma unitária).*
- ✓ *d – Fator ou taxa de depreciação pela idade e estado. Obtido em tabela em “%”, deve ser convertido à forma unitária.*

11- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

METODOLOGIA:

Método Evolutivo / Critério Comparativo de Dados de Mercado

Edificação (Prédio Principal):



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

, Área a ser locada de 265,00m²

	<i>Edificação (área a ser locada)</i>		265,00 m ²
	<i>Valor Unitário (CUB/SINDUSCON-dezembro2016)</i>		1.525,63 R\$/m ²
	<i>BDI (Estimado - 30%)</i>		457,69
	<i>Valor unitário atual</i>		1.525,63
R\$/m ²	<i>Fator de depreciação (ESTADO NOVO)</i>		1,00
	<i>Valor unitário novo</i>		1.983,32
R\$/m ²	<i>Fator de comercialização (Fc)</i>		1,00 %
	Valor da edificação	R\$	525.579,80
	Terreno:		
	<i>Área Total mínima (a ser locada)</i>		265,00
m ²	<i>Valor unitário (VALOR MÉDIO DE MERCADO)</i>		2.375,00
R\$/m ²	Valor do terreno	R\$	624.375,00

11.1- VALOR DO IMÓVEL (VI): (BEM AVALIANDO)

$$VI = (VT + VB)$$

$$VI = (R\$ 624.375,00 + R\$ 525.579,80) = R\$ 1.149.954,80$$

$$VALOR FINAL DO IMÓVEL = R\$ 1.149.954,80$$

11.2- CÁLCULO DO VALOR DA LOCAÇÃO (VL):

$$VL = (VT_i / 100)$$

$$VL = (R\$ 1.803.995,81 / 100) = R\$ 11.499,55$$



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

VALOR DE R\$ 11.499,55 (Onze mil quatrocentos e noventa e nove reais e cinco centavos) / Mensal
LOCAÇÃO:

12. DATA DE REFERÊNCIA:

Diante do exposto, o imóvel em apreço, deverá estar situado no centro, no *estado NOVO*, tendo como referência a presente data.

13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Responsável Técnico: Theodonirio Gomes dos Santos
Título: *Engenheiro Civil* CREA - MA 110380656-4

14. LOCAL E DATA DO LAUDO:

Local: São Luís (MA) Data do laudo: 25/08/2017

15. ANEXOS:

Planta croqui fls06



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

Tabela do CUB/SINDUSCON-MA – *Dezembro de 2016.*

Contatos de imobiliárias em Timon-Ma:

-RESOLVE IMOBILIÁRIA

End. Av. Jaime Rios nº3968 Centro fone (86) 988226733

-CARLOS FERNANDES IMÓVEIS

End. Av. Presidente Médici nº455 Parque Piauí fone (99)32127676

São Luís (MA), 25 de agosto de 2017.



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA
ANEXO II

MODELO DE CARTA CREDENCIAL À COMISSÃO SETORIAL DE LICITAÇÃO

A empresa ou pessoa física, com endereço_inscrita no CNPJ ou CPF sob o n° _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (no caso de empresa), vem credenciar o Sr.

_____, portador do RG n°, para, na qualidade de representante legal, entregar proposta objeto do presente certame, instaurado pelo Instituto de Promoção e Defesa do Cidadão e Consumidor, na modalidade de Edital de Chamamento Público n° 01/2017, que tem por objeto a locação de imóvel para atender as necessidades do Instituto de Promoção e Defesa do Cidadão e Consumidor, outorgando-lhe poderes em nome da empresa_praticar os atos constantes do Edital supracitado.

Local, data

Assinatura



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA
ANEXO III

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO

(*NOME DO PROPONENTE*), CNPJ/CPF nº (*número do CNPJ ou CPF*), com sede na (*endereço completo*), por intermédio de seu representante legal, (*NOME DO REPRESENTANTE*), portador da carteira de identidade nº (*número da carteira de identidade*), e do CPF nº (*número do CPF*), para os fins do Chamamento Público nº 01/2017/CSL/PROCON referente à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA ÀS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NOS TERMOS DO EDITAL**, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ _____, (*valor por extenso*)

VALOR ANUAL DO ALUGUEL: R\$ _____, (*valor por extenso*)

Prazo para entrega das chaves do imóvel: (*valor por extenso*) dias consecutivos, a contar da assinatura do contrato.

VALIDADE DA PROPOSTA: mínimo de 60 (sessenta) dias.

Dados completos de identificação e contato do proponente (e-mail, telefones, fax etc.):

Local e data.

Assinatura (proprietário/representante legal)

—



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

ANEXO IV
MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO Nº ___/2017- PROCON
PROCESSO Nº
0188024/2017/PROCON

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO
MARANHÃO, ATRAVÉS DO INSTITUTO
DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO
E CONSUMIDOR-PROCON/MA E A
EMPRESA *** NA**
FORMA ABAIXO.

O ESTADO DO MARANHÃO, através do INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E

CONSUMIDOR - PROCON/MA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.284.838/0001-50, sediado na
Av. Marechal Castelo Branco, nº 848, São Francisco, CEP: 65076-090, São Luís/MA, Órgão da
Administração Pública, doravante denominado LOCATÁRIO, neste ato representado por seu
Presidente, Sr. HILDÉLIS SILVA DUARTE JUNIOR, brasileiro, inscrito no CPF nº
018.090.773-54, portador do RG nº. 99017098-5 SSP/MA, e de outro, a empresa
*******, inscrito no CNPJ nº *****,**
******* denominado LOCADOR, neste ato representado por**
*******,**
*******, portador(a) do RG nº *******
******/*****, inscrito no CPF sob o nº *****,**
residente e
domiciliado***,**
nos termos constantes do Processo Administrativo nº
0188024/2017/PROCON, Termo de Adjudicação nº **/2017-PROCON, Termo de Homologação
fl.*, oriundo de Dispensa de Licitação com fulcro no inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666, de 23 de**
junho de 1993 e as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie, e proposta



ESTADO DO MARANHÃO

INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA apresentada pelo Locador, que passam a integrar este instrumento, independentemente de transcrição, na parte em que este não conflitar, resolvem de comum acordo, celebrar o presente CONTRATO, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O Contrato tem por objeto a locação de imóvel*****, localizada no ***** , sediado na ***** , nº ***** , *****CEP: ***** , para instalação da Unidade de Atendimento do VIVA/PROCON no município de Timon.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1 As despesa com o pagamento do aluguel mensal e demais encargos correrão à conta da seguinte dotação orçamentária: 540202- PROCON; 14122054144500001-ALUGUELIMOV; 339039 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica; 0101-Fonte Tesouro do Estado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DA COBRANÇA DE ALUGUEL

3.1 O valor mensal a ser pago será de **R\$ ***** (*****)**, totalizando o valor global do contrato de

R\$ *** (*****).**

3.2 Os custos com energia elétrica, água e esgoto e taxas de condomínio incidentes sobre o imóvel, devem estar inclusas no valor mensal do aluguel.

3.3 O aluguel será pago no prazo de até 30 dias úteis pelo LOCADOR mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, bem como das certidões jurídico-fiscais devidamente válidas, creditando-se o valor previsto no item 3.1, **na Conta Corrente nº ***** , Agência ***** Banco ***** , indicada pelo LOCADOR**, por meio de Ordem Bancária; caso não haja a informação por escrito de eventual alteração ou retificação da conta bancária em tempo hábil, as quantias depositadas pelo LOCATÁRIO serão dadas como quitadas e caberá ao LOCADOR as providências para regularização e recuperação dos valores em questão.

3.4 Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela



ESTADO DO MARANHÃO

INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

Administração, caso haja solicitação do **LOCADOR**, tempestivamente quando da próxima fatura, o valor devido deverá ser acrescido de compensação financeira, cuja apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = (TX/100/365)$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde :}$$

I = Índice de compensação financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual; EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; VP = Valor das parcelas em atraso.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E DA RENOVAÇÃO

4.1 O prazo de vigência do presente contrato de locação é de **36 (trinta e seis) meses**, a contar da data de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser renovado por períodos sucessivos.

4.2 Toda renovação do contrato será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

4.3 A renovação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

4.4 Ao término do contrato, não havendo renovação por meio de Termo Aditivo, a LOCATÁRIO terá até 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, no período em que permanecer no imóvel, efetuar o pagamento correspondente, tendo como base o valor do aluguel pactuado.

4.5 Qualquer tolerância do LOCADOR, de seu procurador ou preposto, não se entenderá como



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA
renovação ou modificação de qualquer cláusula deste Contrato.

4.6 Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº. 8.245/91).

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, caso haja disponibilidade orçamentária do LOCATÁRIO, mediante a aplicação do **IGP-M/FGV ou outro que venha a substituí-lo**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subseqüentes, na forma do art. 28 da Lei nº 9.069/95;

5.2 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 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato;

5.3 O reajuste será formalizado através de apostilamento ao contrato;

5.4 A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa, aplicando-se, no que couber, o princípio de livre negociação, obedecidos os limites legais e em conformidade com a Lei nº 8.245/91, podendo manter o valor do aluguel, caso comprove que este está de acordo com o valor de mercado estipulada através de pesquisa por esta Administração.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1 O LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e com regular fornecimento de água, energia elétrica e esgoto;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d) Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para



ESTADO DO MARANHÃO

INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA
entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

- e) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- f) Pagar todos os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, contribuições, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- g) Pagar toda e qualquer multa decorrente da não regularização do imóvel, em razão do não atendimento da obrigação estabelecida no item “f”;
- h) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, especialmente, a sua Regularidade Fiscal, à qual será verificada mediante a apresentação das Certidões Negativas de Débito das Fazendas Federal, Estadual e Municipal, CRF – FGTS, CNDT;
- i) Fornecer ao LOCATÁRIO os documentos porventura necessários à obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento, quando solicitado pela Prefeitura Municipal;
- j) Pagar o prêmio de seguro do imóvel;
- k) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- l) Informar à LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- m) Responsabilizar-se pelos custos com limpeza diária da unidade e conservação com fornecimento dos materiais necessários, bem como os custos com vigilância, manutenção predial, manutenção de ar condicionado;
- n) Custos com energia elétrica, água e esgoto e taxas incidentes sobre o imóvel deverão estar incluindo no valor mensal pago a título de aluguel.

CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

8.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b) 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;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de



ESTADO DO MARANHÃO

INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

- d) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- f) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- g) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- h) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- i) Pagar as despesas de telefone se houver instalação do mesmo;
- j) Pagar todos os tributos exigidos pelas competentes autoridades para o exercício de suas atividades;
- k) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração;

9.2 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993;



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

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

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

9.5 O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

10.1 O LOCATÁRIO reconhece receber o imóvel, objeto do presente contrato, no estado especificado no LAUDO DE AVALIAÇÃO anexo, ficando à sua custa os reparos e obras de adaptação do imóvel ao funcionamento do órgão que venha este a necessitar, mantendo-se em perfeito estado de conservação, obrigando-se a restituí-lo nas mesmas condições que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, de acordo com as determinações do art. 23, inciso III, da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

11.1 O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

11.2 O LOCATÁRIO entregará ao LOCADOR, caso este solicite, antes de qualquer alteração e/ou modificação do imóvel locado, cópia do respectivo projeto executado a ser executado;

11.3 Após a execução das obras será elaborado um inventário de todas as instalações adicionadas ao imóvel a fim de adequá-lo ao desempenho das suas atividades;

11.4 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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 artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;



ESTADO DO MARANHÃO

INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

11.5 As benfeitorias necessárias que forem realizadas pelo LOCATÁRIO, a partir da ocupação efetiva do imóvel, serão descontadas no valor do aluguel ou indenizadas pelo LOCADOR no mês subsequente ao término das obras.

11.6 O desconto referido no item anterior será realizado por meio de parcelas, cujo valor será limitado a 30% (trinta por cento) do valor mensal do aluguel. Os descontos mensais serão em número suficiente para perfazer o valor total dos serviços realizados.

11.7 Caso o número de meses restantes para o término do Contrato for insuficiente para concluir o pagamento do valor total dos serviços, será negociado desconto acima de 30% (trinta por cento) do valor mensal do aluguel.

11.8 As benfeitorias úteis serão descontadas no valor do aluguel ou indenizadas pelo LOCADOR, mediante prévia negociação e assinatura das partes no Laudo de Vistoria e Termo Aditivo para a execução da obra, os quais passarão a fazer parte integrante deste instrumento.

11.9 Em qualquer caso, todas as benfeitorias voluptuárias tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., não serão indenizáveis, podendo ser retiradas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que a sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.10 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 DÉCIMA SEGUNDA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

12.1 Ao LOCADOR é reservado o direito de vistoriar o imóvel objeto do presente contrato de locação quando achar conveniente, desde que faça em horário compatível com o funcionamento do órgão ocupante, podendo fazê-lo, no todo ou em parte, ressalvadas as dependências que as circunstâncias no momento as tornem privativas, ou as que pela natureza das atividades nelas desenvolvidas, recomendam acesso reservado a determinados servidores.

12.2 Para fiel disposto no caput desta Cláusula, o titular do órgão ocupante do imóvel objeto do presente instrumento ou quem for por este designado, acompanhará o LOCADOR ou quem for por este



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA
designado no exercício desse direito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

13.1 O presente contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- a) Por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, nas situações previstas no artigo 9º, incisos I a IV, da Lei Federal nº 8.245/91, e nos incisos I a XII e XVII, do artigo 78, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações;
- b) Amigavelmente, por interesse da Administração, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer das partes, resguardando o interesse público;
- c) Judicialmente, nos termos da legislação vigente.

13.2 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

13.3 A rescisão do contrato e a devolução do imóvel, antes do término do seu prazo de vigência, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, dispensará ao LOCATÁRIO do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.3.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, ao LOCATÁRIO ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

13.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, em virtude de eventos como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., ao LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia



ESTADO DO MARANHÃO

INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA
notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

14.1 No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, deverá o LOCADOR comunicar ao LOCATÁRIO, mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, acerca da intenção de negócio, dando-lhe os 30 (trinta) dias previstos em lei, para exercer seu direito de preferência para adquirir o imóvel locado;

14.2 Não tendo o LOCATÁRIO manifestado interesse no negócio pretendido pelo LOCADOR, as partes ajustarão previamente condições para que o imóvel possa ser visitado, de modo a não atrapalhar o funcionamento dos serviços;

14.3 Uma vez efetivada uma das situações previstas no subitem 14.1. a terceiros, durante o decurso do prazo contratual, a locação ora contratada continuará em pleno vigor, comprometendo-se o LOCADOR a fazer constar do instrumento que vier a ser celebrado, a obrigatoriedade de respeito à locação, devendo as partes averbar o presente instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR, para fins do que dispõe o artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

15.1 Ao término do contrato, não havendo prorrogação, o LOCATÁRIO terá até 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, no período em que permanecer no imóvel, efetuar o pagamento correspondente, tendo como base o valor do aluguel pactuado no subitem 3.1;



ESTADO DO MARANHÃO
INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

15.2 O LOCATÁRIA fica obrigado a restituir o imóvel objeto deste instrumento, absolutamente livre de pessoas e/ou coisas, no estado de conservação em que o recebeu, conforme Laudo elaborado quando da vistoria para recebimento das chaves pelo LOCATÁRIO, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

15.3 No prazo de até 30 (trinta) dias antes da devolução do imóvel, deverá ser realizada vistoria no imóvel locado para apuração de eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios, cujo resultado deverá constar no Laudo de vistoria para devolução das chaves ao LOCADOR e quitação das obrigações contratuais, elaborado pela Engenharia da LOCATÁRIA;

15.4 Comprovada a necessidade de reparos ou de execução de obras para o retorno do imóvel às condições em que foi locado, o LOCADOR será indenizado pelo valor correspondente às reparações que precisarem ser executadas, cujo pagamento ocorrerá de acordo com o projeto e orçamento elaborados pela Engenharia do LOCATÁRIO, os quais integrarão este instrumento;

15.5 O LOCATÁRIO reserva-se poderá retirar todas as instalações que foram adicionadas ao imóvel para a sua adequação, exceto as de natureza estrutural, às quais devem constar no inventário referido no subitem 11.3.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

17.1 Este contrato será publicado em extrato, no Diário Oficial do Estado, correndo as despesas por conta do LOCATÁRIO, no prazo previsto na Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1 Para dirimir as questões deste Contrato, fica eleito o foro de São Luís, capital do Estado do Maranhão.



ESTADO DO MARANHÃO

INSTITUTO DE PROMOÇÃO E DEFESA DO CIDADÃO E CONSUMIDOR – PROCON/MA

E por estarem assim acordes, assinam o presente Contrato, em 03 (cinco) vias, de igual teor e forma na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Luís - MA, de _____ de 2017.

HILDÉLIS SILVA DUARTE JUNIOR

Presidente do PROCON/MA

Locatário

Locador

Testemunha: _____

CPF nº

Testemunha: _____

CPF nº