



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 041/2024

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES - ETP

1 - ÁREA REQUISITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

2 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

1	Matheus Alves dos Reis	Engenheiro Civil	1140-2
2	Ane Carine dos Santos Cardoso	Assessor 2	1030-1
3	Edineria Da Silva Brito	Diretor de Departamento	243-2

3 – INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar é um instrumento basilar à instrução inicial do procedimento de Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, no exercício de 2024, do município de São Pedro dos Crentes – MA.

Isto posto, consoantes aos termos do Decreto Municipal nº 28/2023, necessário se faz a elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar para formalizar a presente demanda, com o objetivo primordial de fundamentar e compor com elementos essenciais e bem definidos o Termo de Referência que posteriormente será desenvolvido, com vista a subsidiar a pretendida contratação.

4 – DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

A inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha. (art.74,



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**

V, Lei 14.133/2021). Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, no exercício de 2024, passaram a ser realizadas através dessa modalidade, por recomendação legal. A modalidade vem mostrando-se uma ferramenta bastante eficaz.

Foi analisado cada item, desde a descrição até o quantitativo requisitado, a fim de garantir tanto a competitividade quanto o sucesso na locação de imóvel.

As seguintes normativas irão disciplinar a Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, no exercício de 2024, através da Inexigibilidade 041/2024:

- Lei nº 14.133/2021, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública;
- Decreto nº 006/2024, Dispõe sobre a Contratação Direta de que trata a Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e regulamenta a sua realização no Sistema Compras.gov.br e Portalcompraspublicas.com.br, no âmbito da Administração Pública Direta, autárquica e fundacional do Município de São Pedro dos Crentes-MA e dá outras providências.
- Lei nº 8.245/91 Dispõe sobre a locação dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

5 – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO
(Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Trata-se o objeto de estudo técnico preliminar Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, no exercício de 2024, do município de São Pedro dos Crentes – MA.

5.1 – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração, no uso das suas atribuições, vem manifestar-se no sentido de justificar a



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**

solicitação de contrato com particular para locação de imóvel destinado ao funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração de São Pedro dos Crentes/MA.

A Secretaria Municipal de Administração não possui espaço físico suficiente adequado para o desenvolvimento de suas atividades administrativas, cabendo ao município estruturar a Secretaria Municipal para seu bom funcionamento.

A contratação justifica-se por se tratar do único imóvel dotado de localização e instalações físicas adequadas ao abrigo dos servidores e equipamentos da Secretaria Municipal de Administração, no exercício de 2024, bem como ao atendimento dos munícipes, onde facilita os trabalhos administrativos da Secretaria de Administração.

Sendo assim, em razão do dever de garantir os serviços municipais é que se justifica a locação de imóvel destinado ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração de São Pedro dos Crentes/MA.

6 – PRÉ-REQUISITOS NECESSÁRIOS
(inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, onde são prestados uma gama de atendimentos à população.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada após levantamentos feitos junto à estrutura administrativa e na relação de bens imóveis disponíveis da prefeitura, não foi identificado nenhum imóvel com a disponibilidade e com as especificações técnicas (localização, estrutura física, área de estacionamento, etc) necessárias ao atendimento da demanda da Secretaria de Administração. Requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Frisa-se ainda que consta no termo de referência a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento das atividades administrativas da



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**

Secretaria Municipal de Administração visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

Para que o objetivo desta licitação possa ser plenamente atingido, é necessário que os participantes atendam aos requisitos mínimos exigidos para a participação no processo. Além disso, deve assegurar o cumprimento dos compromissos firmados com a administração pública municipal durante toda a vigência do contrato.

A contratada deve estar apta para executar o objeto da contratação, contemplado com a apresentação de certidões de regularidades fiscais, habilitação jurídica, demais requisitos relacionados às legislações vigentes para procedimentos licitatórios no âmbito da Administração Pública, bem com as normas de proteção à saúde do trabalhador.

7 – ESTIMATIVA DA QUANTIDADES
(inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Fundamentação: Estimativa de quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar a economia de escala.

7.1. O estimado para o atendimento da contratação futura do presente estudo, foi decorrente do planejamento feito pelo departamento de compras desta secretaria visando à necessidade elencada.

7.2. Os itens/produtos objeto da contratação pretendida estão descritos conforme segue a planilha:

ITEM	Descrição do objeto	UND	QTD	V. UNT.	V. TOTAL
1	Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, no exercício de 2024.	Mensalidade	09	R\$ 534,00	4.806,00

7.3. As quantidades e valores estimados foram obtidos com base nos contratos nº



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

289/2023, 291/2023 e 305/2023.

7.4. Para efeito de sua comprovação, segue anexo os instrumentos contratuais mencionados.

8 – LEVANTAMENTO DE MERCADO
(inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

8.1. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar, podendo entre outras opções: (inciso III, artigo 6º do Decreto Municipal nº 28/2023).

a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas bem como por organizações privadas, no contexto nacional e internacional, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam as necessidades da Administração.

8.2. No presente caso a administração realizou estudos e pesquisas com base nos contratos anteriores realizados por este município, dos quais reiteram ser a melhor alternativa para execução objeto desta natureza, visto que a aquisição não se torna viável nem vantajosa para a administração.

9 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO
(inciso VI do § 1º, do art. 18 da Lei 14.133/21)

Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do artigo §1 da lei 14.133/21).

A estimativa prévia de valor foi calculada com base nos valores resultantes dos contratos anteriores realizados pelo município. Ressalta-se que os contratos serão anexados posteriormente ao processo.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

A estimativa de custo da contratação é de R\$ 4.806,00 (quatro mil e oitocentos e seis reais).

10 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO
(inciso VII do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

A locação do imóvel se faz necessário para atender a Secretaria Municipal de Administração, visando manter o pleno funcionamento e dando suporte às atividades administrativas desenvolvidas pela secretaria, evitando assim, a paralisação dos serviços prestados aos municípios.

Dessa forma, a locação ocupa papel de destaque dentro do sistema de compras do município, vez que o objeto se trata de objeto imprescindível para o funcionamento das atividades administrativas da secretaria e consequentemente do atendimento ao público em geral. Diante do exposto têm-se os elementos necessários para compor a solução completa a ser concretizada com a locação do imóvel.

11 – JUSTIFICATIVA PARA O PACELAMENTO DA CONTRATAÇÃO
(inciso VIII do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

12 – RESULTADOS PRETENDIDOS
(inciso IX do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

A finalidade é evitar locações frustradas ou ainda sem o padrão de qualidade exigido, assim entendidas aquelas que se inviabilizam ao longo da execução do objeto ou que não assegurem o aproveitamento mais eficiente dos recursos públicos à medida que promove uma licitação satisfatória, reduzindo o risco de conflitos, impugnações e atrasos.

Em decorrência dos princípios da economicidade e da eficiência, foi realizado o adequado planejamento, a fim de obter propostas efetivamente vantajosas, evidenciando, a melhor utilização dos recursos que lhe são disponibilizados. Os



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

resultados culminam no atendimento da necessidade da Secretaria de Administração município.

13 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO
(inciso X do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Não há providências complementares a serem adotadas.

14 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES
(inciso XI do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Não há necessidade de contratações correlatas.

15 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS
(inciso XII do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Adotaremos nesta contratação os critérios e boas práticas de sustentabilidade, veiculados como especificação técnica do objeto ou como obrigações da contratada. Os critérios e boas práticas terão como diretrizes para a sustentabilidade, entre outras: o menor impacto sobre recursos naturais; preferência para materiais, tecnologias e matérias primas de origem local ou regional; maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia; maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local; maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra; uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens, serviços e obras.

Adotaremos, sempre que viáveis critérios plausíveis com os praticados no mercado local e nacional, mas como regra geral o equilíbrio entre os três princípios norteadores da licitação pública: sustentabilidade, economicidade e competitividade.

16 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO
(inciso XIII do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Considerando as análises ora pretendidas no presente Estudo Técnico Preliminar e demais informações. Declaro, para os devidos fins, que a presente contratação é viável



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

e fundamental para este município.

São Pedro dos Crentes – MA, 15 de abril de 2024.

Ane Carine dos Santos Cardoso
Ane Carine dos Santos Cardoso
Assessor 2



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62**

CONTRATO N° 289/2023 - PMSPC

**CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE
IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DE
ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, DURANTE O
EXERCÍCIO FISCAL DE 2024.**

Pelo presente instrumento de Contrato de locação de imóveis para funcionamento de prédios públicos deste Município, que entre si fazem, de um lado, a Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes – MA, órgão público, inscrito no CNPJ sob o nº 01.577.844/0001-62, denominado **LOCATÁRIO**, com sede na Av. Canaã, nº 102, Centro, São Pedro dos Crentes, Maranhão, representado neste ato pelo Prefeito Municipal o Sr. **ROMULO COSTA ARRUDA**, brasileiro, casado, agente político, portador Carteira de Identidade nº 028495292004-2 SSP/MA e CPF nº 028.230.653-69 e, do outro lado, o Sr. **IVAN DE SOUSA COUTINHO**, pessoa física, RG nº 062468022017-0 SSP/MA e CPF nº 845.728.843-15, com sede na Fazenda Alegre, s/n, Zona Rural, São Pedro dos Crentes - MA, de agora em diante denominado **LOCADOR**, são celebrada as seguintes cláusulas, sob os auspícios da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, Lei Complementar nº 123/06 e subsidiariamente as normas e suas alterações posteriores e Lei nº 8.245/91, para locação do objeto descrito na cláusula primeira e regulado pelas demais:

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objetivo a locação do imóvel de propriedade do locador, situado na Av. Canaã, s/n, Centro, São Pedro dos Crentes – MA, destinado às **Atividades Administrativas da Secretaria Municipal de Administração**, foi firmado dispensa de licitação nº 036/2023 fundamentado na Lei nº 8.666/93.

CLAUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses a partir de 01 de janeiro de 2024, com término previsto para 31 de dezembro de 2024, podendo, contudo, ser prorrogado, desde que as partes manifestem interesse por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias anteriores ao término do presente.

Parágrafo Único – O término de vigência deste contrato, previsto nesta cláusula, poderá ser antecipado, nos seguintes casos:

- a) Na hipótese de o Município LOCATÁRIO, construir novas instalações. Devendo, contudo, ser o locador comunicado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- b) O Locador transferindo a propriedade do imóvel supracitado, através de Instrumento Público de Venda e Compra, facultado ao Município a permanência no imóvel pelo período de vigência deste contrato, após a efetivação da transação.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62**

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

3.1. O valor locatício do imóvel importa em **R\$ 1.000,00 (um mil reais)** mensais, totalizando assim, a quantia de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, para toda a vigência do contrato, cujo pagamento será efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da ocupação do imóvel.

§ 1º - O valor do presente contrato poderá sofrer reajustamento, em caso de prorrogação, segundo o IGPM/FGV ou equivalente.

§ 2º - O LOCADOR apresentará a fatura ou recibo, ficando o pagamento na obrigatoriedade de ser efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, através de TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA em favor do LOCATARIO em conta corrente de sua titularidade, (Banco: Brasil, Agência: 3626-9, Conta Corrente: 21512-0) servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação da nota fiscal e/ou fatura;

CLAUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária

03 - SEC. MUNIC. DE ADMINISTRAÇÃO

04.122.0052.2004.0000 Manutenção da Sec. De Administração

33.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO.

5.1. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes, só poderá fazer alterações ou benfeitorias no imóvel mediante autorização do proprietário.

Parágrafo Único - Se outras alterações ou benfeitorias forem realizadas, com prévio consentimento do LOCADOR, integrarão o imóvel, podendo ser indenizadas ou retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que não afetem a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

6.1. Os direitos e obrigações das partes serão reguladas pelo disposto na Lei 8.666/93 e Lei 8.245/91.

CLÁUSULA SETIMA–DA RESCISÃO

7.1. Este Contrato de Locação poderá ser rescindido, nas seguintes condições:

- Findo o prazo da locação;
- Nos casos elencados no artigo 9º da Lei Federal 8.245/91;

Parágrafo único – Findo a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo MUNICIPIO/LOCATÁRIO ao LOCADOR, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme laudo de vistoria quando do início da relação contratual e mediante quitação do LOCATÁRIO.

CLAUSULA OITAVA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62

8.1. Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas no contrato, erros ou atrasos no cumprimento do contrato e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:

8.1.1. Advertência;

8.1.2. 0,3% (três décimos por cento) por dia, até o 10º (décimo) dia de atraso, prestação do serviço, sobre o valor da parcela, por ocorrência;

8.1.3. 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo do valor do contrato, no caso de atraso superior a 10 (dez) dias, com a consequente rescisão contratual, quando for o caso;

8.1.4. 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, nos casos:

- a) inobservância do nível de qualidade dos serviços;
- b) transferência total ou parcial do contrato a terceiros;
- c) subcontratação no todo ou em parte do objeto sem prévia autorização formal da Contratante;
- d) descumprimento que cláusula contratual.

8.2. Suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 2 (dois) anos.

8.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que o contratante promova sua reabilitação.

8.4. O valor das multas aplicadas deverá ser pago por meio de guia própria ao Município de Papagaios, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis a contar da data da sua aplicação ou poderá ser descontado dos pagamentos das faturas devidas pelo Município, quando for o caso.

CLÁUSULA NONA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

9.1. O locador obriga-se a: Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta; Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel 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 da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da administração; Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel; Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.2. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica; entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

9.3. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação; exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62**

parcelas que estejam sendo exigidas; Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 10.1. Pagar pontualmente o aluguel.
- 10.2. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 10.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.
- 10.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- 10.5. Pagar pontualmente as despesas com energia elétrica e água de sua responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS

- 11.1. Os casos omissos, assim como as dúvidas, serão resolvidos com base na Lei nº 8.666/93, cujas normas ficam incorporadas ao presente instrumento, ainda que delas não se faça aqui menção expressa.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Contrato se encontra subordinado à legislação específica, na Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores e Lei Complementar nº 123/06 e subsidiariamente as normas e suas alterações posteriores, em casos omissos, aos preceitos de direito público, teoria geral de contratos e disposições de direito privado.

Fica eleito o Foro da Cidade de Balsas - MA, o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas deste Contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.

São Pedro dos Crentes - MA, 29 de dezembro de 2023.

**ROMULO COSTA ARRUDA
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO**



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTESES
CNPJ: 01 577 844/0001-62

JUAN DE SOUSA COUTINHO
IVAN DE SOUSA COUTINHO
LOCADOR

Joquebede Neres de Carvalho Alves
JOQUEBEDE NERES DE CARVALHO ALVES
CPF: 607.104.503-70
PORTARIA Nº 078/2023
FISCAL DE CONTRATOS

TESTEMUNHAS:

1 Vilmar: A. Willianit CPF: 522.143.1183-34
2 Walber Gama Giba CPF: 028.037.933.16



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62**

CONTRATO N° 291/2023 - PMSPC

**CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE
IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DE
ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, DURANTE O
EXERCÍCIO FISCAL DE 2024.**

Pelo presente instrumento de Contrato de locação de imóveis para funcionamento de prédios públicos deste Município, que entre si fazem, de um lado, a Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes – MA, órgão público, inscrito no CNPJ sob o nº 01.577.844/0001-62, denominado **LOCATÁRIO**, com sede na Av. Canaã, nº 102, Centro, São Pedro dos Crentes - MA, representado neste ato pelo Prefeito Municipal, o Sr. **ROMULO COSTA ARRUDA**, brasileiro, casado, agente político, portador Carteira de Identidade nº 028495292004-2 SSP/MA e CPF nº 028.230.653-69 e, do outro lado, o Sr. **GESSIALAN DIAS SOBRINHO**, pessoa física, RG nº 014233182000-7 SSP/MA e CPF nº 666.799.233-87, com sede na Av. Pastor Jairo Saldanha de Oliveira, s/n, Setor Tavares, São Pedro dos Crentes – MA, de agora em diante denominado **LOCADOR**, são celebrada as seguintes cláusulas, sob os auspícios da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, Lei Complementar nº 123/06 e subsidiariamente as normas e suas alterações posteriores e Lei nº 8.245/91, para locação do objeto descrito na cláusula primeira e regulado pelas demais:

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objetivo a locação do imóvel de propriedade do locador, situado nesta cidade na Av. Pastor Jairo Saldanha de Oliveira, s/n, Setor Tavares, São Pedro dos Crentes – MA, destinado às **Atividades Administrativas da Secretaria Municipal de Administração**, foi firmado dispensa de licitação nº 039/2023 fundamentado na Lei nº 8.666/93.

CLAUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses a partir de 01 janeiro 2024 com sua assinatura, com término previsto para 31 de dezembro de 2024, podendo, contudo, ser prorrogado, desde que as partes manifestem interesse por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias anteriores ao término do presente.

Parágrafo Único – O término de vigência deste contrato, previsto nesta cláusula, poderá ser antecipado, nos seguintes casos:

- a) Na hipótese de o Município LOCATÁRIO, construir novas instalações. Devendo, contudo, ser o locador comunicado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- b) O Locador transferindo a propriedade do imóvel supracitado, através de Instrumento Público de Venda e Compra, facultado ao Município a permanência no imóvel pelo período de vigência deste contrato, após a efetivação da transação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62**

3.1. O valor locatício do imóvel importa em R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) mensais, totalizando assim, a quantia de R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), para toda a vigência do contrato, cujo pagamento será efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da ocupação do imóvel.

§ 1º - O valor do presente contrato poderá sofrer reajustamento, em caso de prorrogação, segundo o IGPM/FGV ou equivalente.

§ 2º - O LOCADOR apresentará a fatura ou recibo, ficando o pagamento na obrigatoriedade de ser efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, através de TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA em favor do LOCATARIO em conta corrente de sua titularidade, (Banco: Brasil, Agência: 5734-7, Conta Corrente: 11763-3) servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação da nota fiscal e/ou fatura;

CLAUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária

03 - SEC. MUNIC. DE ADMINISTRAÇÃO

04.122.0052.2004.0000 Manutenção da Sec. De Administração

33.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO.

5.1. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes, só poderá fazer alterações ou benfeitorias no imóvel mediante autorização do proprietário.

Parágrafo Único - Se outras alterações ou benfeitorias forem realizadas, com prévio consentimento do LOCADOR, integrarão o imóvel, podendo ser indenizadas ou retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que não afetem a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

6.1. Os direitos e obrigações das partes serão reguladas pelo disposto na Lei 8.666/93 e Lei 8.245/91.

CLÁUSULA SETIMA–DA RESCISÃO

7.1. Este Contrato de Locação poderá ser rescindido, nas seguintes condições:

- Findo o prazo da locação;
- Nos casos elencados no artigo 9º da Lei Federal 8.245/91;

Parágrafo único – Findo a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo MUNICIPIO/LOCATÁRIO ao LOCADOR, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme laudo de vistoria quando do início da relação contratual e mediante quitação do LOCATÁRIO.

CLAUSULA OITAVA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62

8.1. Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas no contrato, erros ou atrasos no cumprimento do contrato e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:

8.1.1. Advertência;

8.1.2. 0,3% (três décimos por cento) por dia, até o 10º (décimo) dia de atraso, prestação do serviço, sobre o valor da parcela, por ocorrência;

8.1.3. 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo do valor do contrato, no caso de atraso superior a 10 (dez) dias, com a consequente rescisão contratual, quando for o caso;

8.1.4. 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, nos casos:

- a) inobservância do nível de qualidade dos serviços;
- b) transferência total ou parcial do contrato a terceiros;
- c) subcontratação no todo ou em parte do objeto sem prévia autorização formal da Contratante;
- d) descumprimento que cláusula contratual.

8.2. Suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 2 (dois) anos.

8.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que o contratante promova sua reabilitação.

8.4. O valor das multas aplicadas deverá ser pago por meio de guia própria ao Município de Papagaios, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis a contar da data da sua aplicação ou poderá ser descontado dos pagamentos das faturas devidas pelo Município, quando for o caso.

CLÁUSULA NONA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

9.1. O locador obriga-se a: Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta; Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel 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 da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da administração; Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel; Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.2. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica; entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

9.3. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação; exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62**

parcelas que estejam sendo exigidas; Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 10.1. Pagar pontualmente o aluguel.
- 10.2. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 10.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.
- 10.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- 10.5. Pagar pontualmente as despesas com energia elétrica e água de sua responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS

- 11.1. Os casos omissos, assim como as dúvidas, serão resolvidos com base na Lei nº 8.666/93, cujas normas ficam incorporadas ao presente instrumento, ainda que delas não se faça aqui menção expressa.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Contrato se encontra subordinado à legislação específica, na Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores e Lei Complementar nº 123/06 e subsidiariamente as normas e suas alterações posteriores, em casos omissos, aos preceitos de direito público, teoria geral de contratos e disposições de direito privado.

Fica eleito o Foro da Cidade de Balsas - MA, o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas deste Contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.

São Pedro dos Crentes - MA, 29 de dezembro de 2023

**ROMULO COSTA ARRUDA
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO**



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62

Gessialan Dias Sobrinho
GESSIALAN DIAS SOBRINHO
LOCADOR

Joquede Neres de Carvalho Alves
JOQUEDE NERES DE CARVALHO ALVES
CPF: 607.104.503-70
PORTARIA Nº 078/2023
FISCAL DE CONTRATOS

TESTEMUNHAS:

- | | | |
|---|--------------------------------|----------------------------|
| 1 | <u>Walvoi Guiza Lira</u> | CPF: <u>02803793318</u> |
| 2 | <u>Okinan.., Lucia Macimur</u> | CPF: <u>522.193.483.34</u> |



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62

+
CONTRATO N° 305/2023 - PMSPC

CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, DURANTE O EXERCÍCIO FISCAL DE 2024.

Pelo presente instrumento de Contrato de locação de imóveis para funcionamento de prédios públicos deste Município, que entre si fazem, de um lado, a **Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes – MA**, órgão público, inscrito no CNPJ sob o nº 01.577.844/0001-62, denominado **LOCATÁRIO**, com sede na Av. Canaã, nº 102, Centro, São Pedro dos Crentes - MA, representado neste ato pelo Prefeito Municipal, o Sr. **ROMULO COSTA ARRUDA**, brasileiro, casado, agente político, portador Carteira de Identidade nº 028495292004-2 SSP/MA e CPF nº 028.230.653-69 e, do outro lado, o Sr. **ANTONIO COELHO DE ARRUDA FILHO**, pessoa física, RG nº **027645442004-0** SSP/MA e CPF nº **242.636.723-72**, com sede na Rua Lírios dos Vale, 14, Centro, São Pedro dos Crentes – MA, de agora em diante denominado **LOCADOR**, são celebrada as seguintes cláusulas, sob os auspícios da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, Lei Complementar nº 123/06 e subsidiariamente as normas e suas alterações posteriores e Lei nº 8.245/91, para locação do objeto descrito na cláusula primeira e regulado pelas demais:

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objetivo a locação do imóvel de propriedade do locador, situado nesta cidade na Rua Lírios dos Vale, s/n, Centro, São Pedro dos Crentes – MA, destinado às **Atividades Administrativas da Secretaria Municipal de Administração**, foi firmado dispensa de licitação nº 046/2023 fundamentado na Lei nº 8.666/93.

CLAUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses a partir de 01 de Janeiro de 2024 com término previsto para 31 de dezembro de 2024, podendo, contudo, ser prorrogado, desde que as partes manifestem interesse por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias anteriores ao término do presente.

Parágrafo Único – O término de vigência deste contrato, previsto nesta cláusula, poderá ser antecipado, nos seguintes casos:

- a) Na hipótese de o Município LOCATÁRIO, construir novas instalações. Devendo, contudo, ser o locador comunicado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- b) O Locador transferindo a propriedade do imóvel supracitado, através de Instrumento Público de Venda e Compra, facultado ao Município a permanência no imóvel pelo período de vigência deste contrato, após a efetivação da transação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62**

3.1. O valor locatício do imóvel importa em R\$ 2.118,00 (dois mil cento e dezoito reais) mensais, totalizando assim, a quantia de 25.416,00 (vinte cinco mil quatrocentos e dezesseis reais), para toda a vigência do contrato, cujo pagamento será efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da ocupação do imóvel.

§ 1º - O valor do presente contrato poderá sofrer reajustamento, em caso de prorrogação, segundo o IGPM/FGV ou equivalente.

§ 2º - O LOCADOR apresentará a fatura ou recibo, ficando o pagamento na obrigatoriedade de ser efetuado até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, através de TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA em favor do LOCATARIO em conta corrente de sua titularidade, (Banco: Banco do Brasil, Agência: 0291-7, Conta Corrente: 8027-6) servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação da nota fiscal e/ou fatura;

CLAUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária

03 - SEC. MUNIC. DE ADMINISTRAÇÃO

04.122.0052.2004.0000 Manutenção da Sec. De Administração

33.90.36.00 Outros Serviços de Terceiros- Pessoa Física

CLÁUSULA QUINTA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO.

5.1. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes, só poderá fazer alterações ou benfeitorias no imóvel mediante autorização do proprietário.

Parágrafo Único - Se outras alterações ou benfeitorias forem realizadas, com prévio consentimento do LOCADOR, integrarão o imóvel, podendo ser indenizadas ou retiradas pelo LOCATÁRIO, desde que não afetem a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES

6.1. Os direitos e obrigações das partes serão reguladas pelo disposto na Lei 8.666/93 e Lei 8.245/91.

CLÁUSULA SETIMA–DA RESCISÃO

7.1. Este Contrato de Locação poderá ser rescindido, nas seguintes condições:

- Findo o prazo da locação;
- Nos casos elencados no artigo 9º da Lei Federal 8.245/91;

Parágrafo único – Findo a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo MUNICIPIO/LOCATÁRIO ao LOCADOR, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme laudo de vistoria quando do início da relação contratual e mediante quitação do LOCATÁRIO.

CLAUSULA OITAVA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62

8.1. Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas no contrato, erros ou atrasos no cumprimento do contrato e quaisquer outras irregularidades, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao contratado as seguintes sanções:

8.1.1. Advertência;

8.1.2. 0,3% (três décimos por cento) por dia, até o 10º (décimo) dia de atraso, prestação do serviço, sobre o valor da parcela, por ocorrência;

8.1.3. 20% (vinte por cento) sobre o valor do saldo do valor do contrato, no caso de atraso superior a 10 (dez) dias, com a consequente rescisão contratual, quando for o caso;

8.1.4. 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, nos casos:

- a) inobservância do nível de qualidade dos serviços;
- b) transferência total ou parcial do contrato a terceiros;
- c) subcontratação no todo ou em parte do objeto sem prévia autorização formal da Contratante;
- d) descumprimento que cláusula contratual.

8.2. Suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de até 2 (dois) anos.

8.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que o contratante promova sua reabilitação.

8.4. O valor das multas aplicadas deverá ser pago por meio de guia própria ao Município de Papagaios, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis a contar da data da sua aplicação ou poderá ser descontado dos pagamentos das faturas devidas pelo Município, quando for o caso.

CLÁUSULA NONA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

9.1. O locador obriga-se a: Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta; Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel 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 da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da administração; Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel; Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.2. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica; entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

9.3. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação; exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62**

parcelas que estejam sendo exigidas; Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 10.1. Pagar pontualmente o aluguel.
- 10.2. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 10.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.
- 10.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- 10.5. Pagar pontualmente as despesas com energia elétrica e água de sua responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS

- 11.1. Os casos omissos, assim como as dúvidas, serão resolvidos com base na Lei nº 8.666/93, cujas normas ficam incorporadas ao presente instrumento, ainda que delas não se faça aqui menção expressa.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Este Contrato se encontra subordinado à legislação específica, na Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores e Lei Complementar nº 123/06 e subsidiariamente as normas e suas alterações posteriores, em casos omissos, aos preceitos de direito público, teoria geral de contratos e disposições de direito privado.

Fica eleito o Foro da Cidade de Balsas - MA, o único capaz de dirimir as dúvidas oriundas deste Contrato, caso não sejam dirimidas amigavelmente.

São Pedro dos Crentes – MA, 29 de dezembro de 2023.

ROMULO COSTA ARRUDA
PREFEITO MUNICIPAL
LOCATÁRIO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
CNPJ: 01 577 844/0001-62

Paulo
ANTONIO COELHO DE ARRUDA FILHO
LOCADOR

Joquebede Neres de Carvalho Alves
JOQUEBEDE NERES DE CARVALHO ALVES
CPF: 607.104.503-70
PORTARIA Nº 078/2023
FISCAL DE CONTRATOS

TESTEMUNHAS:

- 1 Walberley Souza Lira CPF: 028.037.933.18
2 Wilson e Fauna Melim CPF: 522.193.183.34