



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS
Rua São Benedito, s/nº - São Francisco
CEP: 65725-000 – PEDREIRAS/MA



ANEXO I – Especificações do imóvel a ser locado

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO HOSPITAL GERAL E MATERNIDADE DE PEDREIRAS -MA.

Enquadramento Legal: Inc. X do art.24 da Lei 8.666/93.

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para o funcionamento do Hospital Geral e Maternidade de Pedreiras-MA, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID. DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL ESTIMADO
01	Locação de imóvel para o funcionamento do Hospital Geral e Maternidade de Pedreiras-MA.	Mês	12	R\$ 6.971,00	R\$ 83.652,00
TOTAL					R\$ 83.652,00

1.2. O valor do aluguel mensal é de R\$ 6.971,00 (Seis mil novecentos e setenta e um reais), perfazendo o valor total de R\$ 83.652,00 (Oitenta e três mil seiscentos e cinquenta e dois reais) para o período de 12(doze) meses.

1.3. A contratada deve ter a ciência de que nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, insumos, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais.

2. DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. A referida locação é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

3. DA JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A referida locação tem como objetivo:

3.1.1. Objetiva-se a presente contratação de Locação de imóvel para o funcionamento do Hospital Geral e Maternidade de Pedreiras-MA.

3.2. A referida contratação justifica-se em virtude de que:

3.2.1. Considerando que já foram realizados no imóvel diversos investimentos a fim de torná-lo apto ao desempenho das atividades administrativas do Hospital Geral e Maternidade de Pedreiras-MA, continuam funcionando normalmente, considera-se extremamente necessária a locação do imóvel aonde já são desenvolvidas as atividades deste Hospital.

3.2.2 Registra-se que, após reunião com o(a) Locador(a), quando foi informado da avaliação técnica realizada, o mesmo mostrou-se satisfeito, assim, o(a) Locador(a) emitiu Declaração concordando com o valor estipulado, conforme anexo.

4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A)



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS
Rua São Benedito, s/nº - São Francisco
CEP: 65725-000 - PEDREIRAS/MA



4.1. O(A) LOCADOR(A) obriga-se a:

- 4.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 4.1.2. 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 do(a) LOCATÁRIO(A);
- 4.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.1.6. Auxiliar o(a) LOCATÁRIO(A) na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO(A) recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 4.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 4.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
 - a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 4.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como a taxa de lixo, incidentes sobre o imóvel;
- 4.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 4.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 4.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 4.1.14. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 4.1.15. Informar ao LOCATÁRIO(A) quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 4.1.16. Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO(A) LOCATÁRIO(A)

5.1. O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a:

- 5.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS
Rua São Benedito, s/nº - São Francisco
CEP: 65725-000 – PEDREIRAS/MA



- 5.1.2. 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;
- 5.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 5.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 5.1.5. Comunicar o LOCADOR(A) qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 5.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do(a) LOCADOR(A), sendo assegurado ao LOCATÁRIO(A) 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;
- 5.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 5.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do(a) LOCADOR(A);
- 5.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR(A) 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(A);
- 5.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 5.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A) 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;
- 5.1.12. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo(a) LOCADOR(A), de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- 5.1.13. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- 5.1.14. Notificar o(a) LOCADOR(A) por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;
- 5.1.15. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pelo(a) LOCADOR(A), em conformidade com o art. 36, §8º da IN SLTI/MPOG N. 02/2008.

6. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO

- 6.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 6.1.1. O prazo de 12 (doze) meses, bem como a possibilidade de prorrogação, justifica-se pela discricionariedade da Administração e anuência do(a) Locador(a).
- 6.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 6.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o(a) LOCADOR(A) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO(A), com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7. DA FISCALIZAÇÃO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS
Rua São Benedito, s/nº - São Francisco
CEP: 65725-000 – PEDREIRAS/MA



7.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do(a) LOCATÁRIO(A), ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

7.1.1. O fiscal anotarà 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. O(A) LOCADOR(A) poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

8. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará O(A) LOCADOR(A), garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

b.1) Moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

c) Compensatória de 1,0% (um por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Prefeitura Municipal de Pedreiras, pelo prazo de até dois anos;

e) 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(A) LOCADOR(A) ressarcir o(a) LOCATÁRIO(A) pelos prejuízos causados;

8.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

8.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

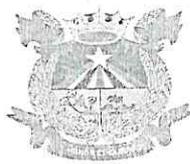
8.2.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

8.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o(a) LOCATÁRIO(A) em virtude de atos ilícitos praticados.

8.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

8.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao LOCATÁRIO(A), observado o princípio da proporcionalidade.

8.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO(A) serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS
Rua São Benedito, s/nº - São Francisco
CEP: 65725-000 – PEDREIRAS/MA




KARENN CYNTHIA SANTOS E SILVA BORGES
Secretária Municipal de Saúde
Portaria Nº 012/2017



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS
Rua São Benedito, s/nº - São Francisco
CEP: 65725-000 – PEDREIRAS/MA



DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 011/2019.

PARECER JURÍDICO CONCLUSIVO

O presente caso refere-se à locação de imóvel, enquadrando-se perfeitamente numa das situações previstas pela legislação enfocada, relativamente à dispensa de licitação:

É dispensável a licitação: Art. 24

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

Por conseguinte, a contratação é de fundamental importância a Secretaria solicitante, devido a mesma não ter imóvel próprio para funcionamento de todas suas unidades.

Sendo assim, se assim desejar, pode a Administração Pública Municipal fazer dispensar a licitação, contratando diretamente com **MARIA JOSÉ MARANHÃO MACIEL**.

Como se percebe, o nosso direito é cristalino quanto à dispensa de licitação no caso em estudo. Daí é forçoso dizer que a Administração pode perfeitamente proceder à contratação nos moldes ora apresentados, por absoluta legalidade.

É o parecer.

Pedreiras- MA, 08 de janeiro de 2019


PLÁCIDO ARRAIS DA CRUZ NETO
ASSESSOR JURÍDICO/CPL
OAB/MA 12048