



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ**  
**CNPJ: 12.511.093/0001-06**



**PROJETO BÁSICO**

**CONCESSÃO DE USO DE IMÓVEL MEDINDO 121,64 M<sup>2</sup>, LOCALIZADO À AV. PROFESSOR JOÃO MORAES DE SOUSA, 345- SANTA LUZIA DO PARUÁ/MA, DE ACORDO COM AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES DOS ANEXOS DESTA EDITAL.**

**1. INTRODUÇÃO**

1.1. A exploração do uso do espaço deverá ser feita para fins comerciais desde que atenda as condições estabelecidas neste Termo de Referência, devendo a concessão ser remunerada mensalmente, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. Com base nos fundamentos no art. 7º da Lei no 8.666 de 21.06.93 e suas alterações posteriores, este projeto básico visa fornecer elementos e subsídios que possibilitem viabilizar a

**2. DA JUSTIFICATIVA**

2.1. A concessão de uso do espaço para fins comerciais, a ser explorado mediante procedimento licitatório, justifica-se pela importância de possibilitar o aumento de receita do município.

2.2. A exploração do bem público não gera vínculo empregatício entre os empregados da CONCESSIONÁRIA e a Administração da CONCEDENTE, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinado direta.

**3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL PARA CONTRATAÇÃO**

3.1. A futura contratação encontra fundamento no Artigo. 37, XXI, da Constituição Federal/1988, na Lei Federal nº 8.666/1993, aplicando-se também os procedimentos determinados pela Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro 2006, alterada pela Lei Complementar nº 147, de 07 de agosto de 2014 e demais normas pertinentes à espécie.

**4. DO VALOR:**

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VAOR MÍNIMO MENSAL (R\$)	VALOR GLOBAL (R\$)
01	Remuneração pelo uso do imóvel medindo <b>121,64 M<sup>2</sup></b> , localizado na AV.	Mês	60	R\$ 3.700,00	R\$ 222.000,00



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ**  
**CNPJ: 12.511.093/0001-06**



PROFESSOR JOÃO MORAES DE SOUSA, 345-CENTRO-SANTA LUZIA DO PARUÁ/MA, para funcionamento de estabelecimento comercial.					
<b>VALOR GLOBAL POR EXTENSO</b>				<b>Duzentos e vinte e dois mil reais</b>	

### 5. DO VALOR DA CONCESSÃO E FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O valor mínimo mensal a ser ofertado (VMO) pelo vencedor do certame consta no Edital de Licitação neste Termo de Referência no item 1, definido pela Secretaria de Planejamento, Administração e Finanças para este fim, de acordo com a legislação vigente e aplicável. A partir da avaliação do imóvel elaborado de acordo com a Lei Federal nº 4.591/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721.2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

5.2. O pagamento da concessão será mensal, sendo o valor conforme estipulado na oferta apresentada pela CONCESSIONÁRIA, efetuado através de pagamento do DAM – Documento de Arrecadação Municipal, emitida pelo Setor de Tributos.

5.3. Documento de Arrecadação Municipal – DAM com o respectivo valor mensal deverá ser retirado pela CONCESSIONÁRIA, no Setor de Tributos, com antecedência de, pelo menos, cinco dias do vencimento previsto no item 5.4.

5.4. Mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao uso, a CONCESSIONÁRIA deverá enviar a Secretaria de Planejamento, Administração e Finanças, responsável pela Gestão do Termo, cópia do DAM referente ao aluguel do mês anterior devidamente pago.

5.5. O preço mensal pago pela CONCESSÃO ONEROSA de uso de espaço será reajustado anualmente, se vigente, a partir da data de publicação do Termo de Concessão, tornando-se por base a variação do IGPM (Índice Geral de Preço de Mercado), ou outro índice oficial que o venha substituir no período.

5.6. O documento de cobrança consignará valores em reais e discriminará:

5.6.1. Mês a que se refere e o número do processo que deu origem à concessão.

5.7. As despesas relativas ao consumo de energia elétrica e abastecimento de água serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, cabendo a CONCESSIONÁRIA apresentar mensalmente os comprovantes de pagamentos das respectivas contas de energia elétrica e água.

### 6. EXIGÊNCIAS NA EXECUÇÃO

6.1. Remunerar a administração pública pelo uso do imóvel no valor mínimo de R\$ 3.700,00 (três mil reais) por mês.



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ**  
**CNPJ: 12.511.093/0001-06**



6.2. Serão de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA todas as despesas para o funcionamento e manutenção do imóvel, incluindo o pagamento de indenizações decorrentes de qualquer tipo de incidente que vier a ocorrer nas suas dependências, objeto da concessão, bem como de encargos provenientes de lei.

6.3. Quaisquer benfeitorias a serem executadas nas instalações físicas do imóvel somente poderão ser executadas com o prévio expresso consentimento da Secretaria de Planejamento, Administração e Finanças, ficando estabelecido que as mesmas não serão indenizadas ao final da concessão.

6.4. Não será permitida qualquer alteração ou ampliação do bem que implique em obras ou modificações do espaço físico, objeto da concessão, sem previa autorização da Administração.

## **7. FORMA DE EXPLORAÇÃO DO BEM:**

7.1. A implantação e exploração do bem público deve ser de acordo com a seguinte condição:

7.1.1. A finalidade da concessão é exclusivamente a utilização do bem público para implantação e exploração

## **8. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO TERMO**

8.1. O acompanhamento e a fiscalização da presente concessão serão feitos por servidor vinculado à Secretaria de Planejamento, Administração e Finanças, especialmente designado por meio de Portaria, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

## **9. DA VIGÊNCIA DA CONCESSÃO**

8.1. O prazo de vigência da concessão será de 05 (cinco) anos, a partir da data de assinatura do termo de concessão de uso, podendo ser prorrogado nos termos da Lei 8.666 de 1993, caso seja interesse das partes e desde que cumpridas todas as exigências legais e contratuais.

## **10. OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE**

10.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, de acordo com as cláusulas do termo de concessão e da sua proposta;

10.2. Exercer, por meio da Secretaria de Planejamento, Administração e Finanças, a FISCALIZAÇÃO do objeto da concessão de uso;

10.3. Exercer o acompanhamento e a fiscalização da presente concessão, 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



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ**  
**CNPJ: 12.511.093/0001-06**



cabíveis;

10.4. Notificar a CONCESSIONÁRIA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da urgência da concessão, fixando prazo para a sua correção;

10.5. Não praticar atos de ingerência na administração da CONCESSIONÁRIA.

## **11. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA**

11.1. Explorar o bem conforme especificações deste Termo de Referência e de sua proposta;

11.2. Seguir as normas sindicais, Federais, Estaduais e Municipais, higiênico-sanitárias, de combate a incêndio e os procedimentos técnicos adequados;

11.3. Manter limpo e conservado todos os espaços relacionados com a concessão de uso;

11.4. Responsabilizar-se pelas adequações necessárias ao bom e regular funcionamento das atividades do imóvel e demais meios indispensáveis e necessários às atividades fins, sendo para tanto INDISPENSÁVEL aberta a possibilidade de realização de visita técnica anterior à apresentação de propostas. Caso o Proponente opte por não realizar a visita técnica, responderá por todas as consequências advindas dessa opção, desonerando o Poder Público de qualquer ônus;

11.5. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pela gestora da concessão, vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução do objeto da concessão;

11.6. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com os artigos 14 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), ficando a CONCEDENTE autorizada a requerer o valor correspondente aos danos sofridos;

11.7. Relatar à CONCEDENTE toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da concessão;

11.8. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, na forma prevista na legislação;

11.9. Manter durante toda a vigência do termo, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

11.10. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do Termo;

11.11. Obrigar-se a cumprir todas as exigências das normas de segurança e higiene do trabalho;

11.12. A exploração do bem público deverá observar os parâmetros mínimos a seguir estabelecidos:

a) A CONCESSIONÁRIA deverá promover em no máximo sete dias antes do término do Termo de concessão o conserto de eventuais danos às instalações da CONCEDENTE.

b) Toda manutenção/reparo, no decorrer da concessão, será de responsabilidade da CONCEDENTE, considerando que qualquer necessidade de adequação do espaço deverá ser acordada entre as partes.



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARÁ**  
**CNPJ: 12.511.093/0001-06**



c) As manutenções mencionadas, se decorrentes de tempo de uso ou de fatores externos, deverão ser avaliadas pela Secretaria de Planejamento, Administração e Finanças e promovidas pela CONCESSIONÁRIA, podendo o gasto com as mesmas, nestes casos, ser abatido no valor do aluguel, mediante prévia autorização da Administração Municipal.

d) A retirada dos resíduos é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, observando os horários de coleta estabelecidos pelo Município.

11.13. Será expressamente vedado:

- a) Guarda, depósito e/ou comercialização de produtos inflamáveis, explosivos, corrosivos, tóxicos, farmacológicos, de forte odor, ou quaisquer outros proibidos pelos órgãos competentes;
- b) Comercialização de produtos relacionados a quaisquer tipos de jogos de azar;
- c) Divulgação de materiais pornográficos, imorais e afins;
- d) Propagandas político-partidárias e congêneres;
- e) Veiculação de anúncios e/ou textos discriminatórios;

## **12. DA SUBCONCESSÃO**

12.1. Não será admitida a subconcessão, cessão ou transferência no todo ou em parte, do objeto do termo de concessão.

## **13. ALTERAÇÃO SUBJETIVA**

13.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da CONCESSIONÁRIA com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do Termo; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade da concessão.

## **14. DA RESCISÃO CONTRATUAL:**

14.1. O contrato de concessão poderá ser rescindido:

I - por ato unilateral da Administração nos casos dos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei Federal nº 8.666/93;

II - Amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzido a termo no processo de licitação, desde que haja conveniência para a Administração; e

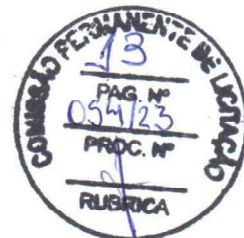
III - judicialmente, nos termos da legislação.

14.2. A rescisão do contrato implicará retenção de créditos decorrentes da contratação, até o limite dos prejuízos causados ao CONCEDENTE, bem como na assunção do objeto do contrato pelo CONCEDENTE.

## **15. DO INADIMPLEMENTO E SANÇÕES:**



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ**  
**CNPJ: 12.511.093/0001-06**



15.1. A inexecução contratual, inclusive por atraso injustificado na execução do contrato, sujeitará o contratado a multa de mora que será graduado de acordo com a gravidade da infração, obedecido os seguintes limites máximos:

- a) 0,33% (trinta e três centésimos por cento) ao dia, incidente sobre o valor da parcela do objeto em atraso, desde o segundo até o trigésimo dia;
- b) 0,66% (sessenta e seis centésimo por cento) ao dia, incidente sobre o valor da parcela em atraso a partir do trigésimo primeiro dia, não podendo ultrapassar vinte por cento do valor do contrato
- c) Até 10% (dez por cento) sobre o valor da respectiva proposta vencedora ou sobre o valor da contratação celebrado esta diretamente ou mediante prévio processo licitatório, nas seguintes situações:
  - c.1) Recusa injustificada em assinar ou aceitar o contrato ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela administração;
  - c.2) descumprimento de cláusula contratual, à exceção:
- d) Da que estabeleça prazo para entrega do objeto ou da parcela deste, cuja a não observância sujeita o responsável a sanção prevista nas alíneas "a" e "b", conforme o caso;
- e) Da que faça parte integrante do acordo de níveis de serviços previamente estipulados no termo de referência.

15.2. A referida multa será aplicada mediante notificação, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, podendo a mesma ser compensada com quaisquer pagamentos que lhe sejam devidos pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia do Paruá.

15.3. A Prefeitura Municipal de Santa Luzia do Paruá poderá, nos casos de inexecução total ou parcial do contrato, garantida a prévia defesa, aplicar à licitante e à contratada as seguintes sanções:

15.3.1. Advertência

15.3.2. Multa prevista no item 16.1;

15.3.3. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Prefeitura Municipal de Santa Luzia do Paruá, pelo prazo de até 02 (dois) anos, a critério da autoridade competente, segundo a natureza e gravidade da falta e/ou penalidades anteriores em caso de reincidência.

15.3.4. 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 a licitante ressarcir a Prefeitura Municipal de Santa Luzia do Paruá pelos prejuízos resultantes e depois de decorrido o prazo da sanção aplicada com base no subitem anterior.

15.4. As multas serão recolhidas no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da Notificação oficial e poderão, após regular processo administrativo ser descontadas do valor da Garantia, apresentada pela Contratada.

15.5. Se a multa aplicada for superior ao valor da Garantia prestada, além da perda desta, responderá o Contratado pela sua diferença, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia do Paruá ou cobrada judicialmente.



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA LUZIA DO PARUÁ**  
**CNPJ: 12.511.093/0001-06**



15.6. A Critério da Prefeitura Municipal de Santa Luzia do Paruá poderão ser suspensas as penalidades, no todo ou em parte, quando a infração for devidamente justificada pela Contratada, e aceita pela Prefeitura Municipal de Santa Luzia do Paruá, que fixará novo prazo, este improrrogável, para a completa execução das obrigações assumidas.

PARAGRAFO ÚNICO – Nos casos de fraude na execução do Contrato cabe a declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

**16. DA PUBLICAÇÃO:**

16.1. Este Contrato entrará em vigor a partir da data de sua assinatura, cabendo à CONTRATANTE mandar providenciar a publicação nos termos que dispõe o parágrafo único do artigo 61, da Lei Federal nº. 8.666/93.

**17. DO FORO:**

17.1. O foro deste Contrato é o desta cidade de Santa Luzia do Paruá - MA, com renúncia expressa e irrevogável de todo e qualquer outro, por especial e privilegiado que seja.

**Anexos:**

**- Laudo de Avaliação**

Santa Luzia do Paruá (MA), 04 de setembro de 2023.

**FLAVIO JOSE PADILHA DE ALMEIDA**  
Secretário Municipal de Planejamento, Administração,  
Finanças, Receitas e Patrimônio Público  
Portaria nº 003/2021