

PROJETO BÁSICO

1 - OBJETO

1.1 O presente documento tem por objeto a locação de imóvel comercial situado na cidade de São Luís, no Estado do Maranhão, para instalação do Serviço de Ambulatório do Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, de acordo com as especificações deste Projeto Básico e Anexo I (Caderno de Especificações).

2 - MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA

2.1 O Hospital Universitário dispunha do **Contrato n.º 048/2013 - VI TA**, que tinha por objeto a locação do imóvel comercial localizado na Rua das Hortas, n.º 120 - Centro / São Luís - MA, para abrigar o Serviço de Ambulatório, em razão de sua limitação de espaço físico. Entretanto, o mesmo expirou sua vigência em 30 de setembro de 2019, em razão da *intempestividade para o atendimento da indicação de recursos orçamentários* e aprovação dos mesmos pela Gerencia Administrativa, condição necessária para prorrogação contratual, uma vez que o art. 14 da Lei 8.666/93 estabelece que nenhuma compra será feita sem a indicação dos recursos orçamentários para seu pagamento, sob pena de nulidade do ato e responsabilização de quem lhe tiver dado causa; comprometendo ainda o envio do processo ao Setor Jurídico, para análise e parecer, e posteriormente, à Superintendência do HUUFMA, para fins de homologação do processo de prorrogação.

2.2 O HUUFMA não dispõe de Instrumento de Controle/Sistema adequado para o gerenciamento dos processos de trabalho, em especial a Gestão dos Contratos, a fim de obtermos uma visão completa das etapas de sua execução, aditivos, prorrogações e notificações, trazendo eficiência e transparência para as fases e garantindo que a execução seja cumprida corretamente e a tempo, evitando a responsabilização do servidor quanto ao cumprimento de suas funções; cálculo automático do limite legal para aditivos; controle sobre os prazos de vigência dos contratos e especialmente integração da comunicação entre gestor, fiscal dos contratos e áreas correlatas, de forma que a atuação em conjunto produza resultados eficazes.

2.3 Ante o exposto, a Unidade de Contrato notificou essa Unidade de Apoio Operacional sobre a impossibilidade na prorrogação de prazo do referido contrato em tela, *requerida tempestivamente através do Despacho - SEI UAO/SEAD/DAF/GA/HU-UFMA (3091878) e Processo n.º 23523.038140/2019-75.*

2.4 Assim, faz-se necessária a substituição contratual com a realização de novo Chamamento Público, visando a locação de imóvel comercial situado na cidade de São Luís, no Estado do Maranhão, para instalação do Serviço de Ambulatório do Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, por um período de 12 (doze) meses, onde tais serviços necessitam de salas com estruturas adequadas, incluindo salas de atendimento de pacientes, salas de espera, banheiros para uso individual e comum, área específica para copa/cozinha, corredores arejados para circulação de pessoas, etc., conforme descrito no Caderno de Especificações - Anexo I () do Projeto Básico.

Por fim, o imóvel desejado deverá estar localizado nas proximidades deste Hospital Universitário, aspecto fundamental para que o Complexo Hospitalar possa manter e suprir as necessidades de seu funcionamento: suporte administrativo, segurança patrimonial, suporte tecnológico, arquivo médico e suprimentos, bem como, a transferência, locomoção e informações aos usuários internos e externos que estarão sendo direcionados a este local, garantindo a mesma qualidade dos serviços oferecidos em suas dependências.

3 - ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O espaço físico necessário ao desenvolvimento das atividades do Serviço de Ambulatório deverá atender as especificações contidas no Caderno de Especificações, Anexo I do presente Projeto Básico.

4 - VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido através da prospecção do mercado imobiliário, através do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Projeto Básico e o Caderno de Especificações (Anexo I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e aceito pelo Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5 – CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO E PROPOSTA

5.1. A Lei n.º 13.303/2016, no Art. 29, inciso V, dispõe sobre a hipótese em que as Empresas Públicas poderão dispensar a licitação e contratar diretamente a locação de imóveis:

“Art. 29. É dispensável a realização de licitação por empresas públicas e sociedades de economia mista:

(...)

*V - para a compra ou **locação de imóvel** destinado ao atendimento de suas finalidades preçipuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;” (Grifo nosso)*

5.2. Marçal Justen Filho, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, São Paulo: Dialética, 2005, p.250, ensina que a contratação com base no dispositivo legal citado depende da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros do mercado.

5.3. Portanto, as locações de imóveis realizadas por meio de dispensa de licitação, nos termos da legislação pertinente, deverão demonstrar que o imóvel escolhido é o único que atende as necessidades da Administração, evidenciando que as suas instalações e localização determinaram a escolha. Isto significa dizer que o Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, em tese, tem o direito de escolher o imóvel, porém, precisa justificá-lo.

5.4. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Projeto Básico e seu Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel e identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato, além das documentações descritas na Cláusula 6 – CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO.

5.5. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Projeto Básico e das especificações contidas no Caderno de Especificações (Anexo I).

6 - CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- a) Cópia dos Documentos (RG, ou documento congênera, e CPF, ou CNH – Carteira Nacional de Habilitação) do proprietário do imóvel;
- b) Cópia do comprovante de residência do proprietário do imóvel, atualizado (últimos três meses);
- c) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União do proprietário do imóvel;
- d) Comprovante de situação regular junto ao IPTU – Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;
- e) Comprovante de situação regular junto às Companhias de Abastecimento de Água (CAEMA) e Fornecimento de Energia Elétrica (EQUATORIAL) do Estado do Maranhão;
- f) Comprovante de Propriedade do Imóvel (Cópia da Escritura Pública do Imóvel, Cópia do Registro Geral do Imóvel, etc.);
- g) Cópia das Plantas Baixas do Imóvel.

7 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA)

O LOCADOR obriga-se a:

- A. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- B. 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;
- C. Executar o objeto em perfeitas condições, conforme proposta apresentada e exigências contidas no Projeto Básico e anexos, garantindo durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- D. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- E. Responder, em até 72h, solicitações do Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, mediante telefone ou e-mail, para resolução de problemas e esclarecimento de dúvidas de utilização do objeto;
- F. Atender prontamente qualquer exigência do Fiscal do Contrato do HUUFMA;

- G. Comunicar ao Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, por escrito, qualquer anormalidade de caráter urgente e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- H. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Projeto Básico;
- I. Informar ao Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIO)

O LOCATÁRIO obriga-se a:

- A. Efetuar o(s) pagamento(s) do(s) Recibo(s) do Locador, na forma e no prazo estabelecido neste Projeto Básico;
- B. Indicar servidor para atuar como fiscal do contrato;
- C. Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, anotando em registro próprio quaisquer intercorrências;
- D. Notificar a contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas, para que sejam adotadas as medidas corretivas necessárias;
- E. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pelo contratado;
- F. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse patrimônio da União;
- G. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- H. 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;
- I. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si ou seus usuários;
- J. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- K. Entregar ao Locador os documentos de intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao Locatário;
- L. Pagar as despesas de IPTU, assim como de consumo energia elétrica e fornecimento de água e coleta de esgoto;

- M. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;
- N. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao Locador, o Locatário é obrigado a consenti-los, sendo que, se os reparos durarem mais de 10 (dez) dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de 30 (trinta) dias, poderá rescindir o contrato.

9 – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 9.1. O Locatário, respeitadas as disposições legais e havendo consentimento do Locador, fica autorizada a fazer no imóvel as alterações e benfeitorias que tiver por necessidade aos seus serviços.
- 9.2. Por ocasião da entrega do imóvel ao locatário, será feito um laudo de vistoria por ambas as partes.
- 9.3. Finda a locação, o imóvel será restituído ao Locador nas condições em que foi recebido, respeitando-se o laudo de vistoria.
- 9.4. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio e expresse consentimento do Locador passarão a integrar o imóvel.
- 9.5. Ao Locador incumbe a obrigação de conservar o imóvel locado, e fazer reparações necessárias em virtude de defeitos ou danos, que não sejam de responsabilidade do Locatário.

10 - PROCEDIMENTO DE FISCALIZAÇÃO

- 10.1. A execução do CONTRATO será acompanhada e fiscalizada por fiscal indicado pelo Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, por meio de portaria específica.
- 10.2. O Fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais.

10.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da Fiscalização deverão ser encaminhadas à Autoridade Competente, em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

10.4. O fiscal deverá atestar o Recibo/Fatura desde que constatada a execução do objeto em conformidade com o estabelecido neste Projeto Básico.

11 - PRAZO DE EXECUÇÃO

11.1. A contratada terá o prazo de 05 (cinco) dias corridos, contados da data de recebimento da Nota de Empenho, para disponibilizar o imóvel locado em conformidade com este Projeto Básico, além daqueles exigidos pela legislação específica.

11.2. O desembolso financeiro ocorrerá mensalmente, mediante apresentação do Recibo/Fatura pelo Locador até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência, conforme estabelecido na cláusula de pagamento deste Projeto Básico.

11.3. O atraso na execução do objeto, sem justificativa e prévia comunicação aceita pelo Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, implicará nas sanções previstas neste Projeto Básico e no contrato.

11.4. Quando, decorrente de fato superveniente, desde que devidamente justificado e aceito pelo Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, poderá ser prorrogado os prazos de execução.

12 – VIGÊNCIA DO CONTRATO

12.1. Após constatado o atendimento das exigências do Projeto Básico pela Proponente e confirmada a adequação da proposta apresentada ao preço de mercado, o Contrato será assinado com os efeitos financeiros iniciados a partir da entrega do imóvel.

12.2. O Locador, portanto, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido neste Projeto Básico, poderá aguardar a assinatura do Contrato.

12.3. Para assinatura do Contrato, é necessário que a Locadora esteja com os documentos de habilitação exigidos neste Projeto Básico regulares e possua a documentação do imóvel quanto a propriedade e aprovação nos órgãos competentes, demonstrando-se que seja apto à instalação Serviço de Ambulatório do Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh.

12.4. A proponente assinará contrato com vigência de 12 (doze) meses, a contar de sua assinatura, podendo ter a sua duração prorrogada por sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, nos termos do estabelecido na Orientação Normativa AGU nº 6, de abril de 2009:

“ORIENTAÇÃO NORMATIVA Nº 6, DE 1º DE ABRIL DE 2009

O ADOGADO-GERAL DA UNIÃO, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I, X, XI e XIII, do art. 4º da Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993, considerando o que consta do Processo nº 00400.015975/2008-95, resolve expedir a presente orientação normativa, de caráter obrigatório a todos os órgãos jurídicos enumerados nos arts. 2º e 17 da Lei Complementar nº 73, de 1993:

A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, NO QUAL A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA É LOCATÁRIO, REGE-SE PELO

ART. 51 DA LEI Nº 8.245, DE 1991, NÃO ESTANDO SUJEITA AO LIMITE MÁXIMO DE SESENTA MESES, ESTIPULADO PELO INC.

II DO ART. 57, DA LEI Nº 8.666, DE 1993.

INDEXAÇÃO: VIGÊNCIA. LIMITAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMÓVEL. ADMINISTRAÇÃO. LOCATÁRIO.

REFERÊNCIA: art. 62, § 3º e art. 57 da Lei nº 8.666, de 1993; arts. 51 a 57 da Lei nº 8.245, de 1991; Decisão TCU 828/2000 – Plenário.

JOSÉ ANTONIO DIAS TOFFOLI”

12.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita ao Locatário, 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.

12.6. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.234, de 1991, ficando desde já autorizada o Locatário a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da Locadora.

13 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o Locador, 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 moratória de até 02% (dois por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- c) Multa compensatória de até 10 % (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, pelo prazo de até 02 (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 Locador ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;
- f) A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

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

- a) Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da contratação;
- c) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa.

13.4. 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 à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

13.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao Locatário 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.

13.6. Caso o Locatário determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação da mesma.

13.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

13.8. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis

14 - DO PAGAMENTO

14.1. O pagamento será efetuado até o 5º (quinto) dia útil, após realizado o ateste do Recibo/Fatura designado para tal fim, e somente ocorrerá na data se o Locador estiver com sua regularidade fiscal em dias, o que poderá ser aferido mediante consulta nos sites oficiais ou mediante a apresentação da respectiva documentação.

14.2. O pagamento será creditado em favor do Locador, através de ordem bancária, gerada pelo SIAFI (Sistema integrado de Administração Financeira), contra qualquer entidade indicada na proposta, devendo para isto, ficar explicitado o nome do Banco, a agência e o número da conta corrente em que deverá ser efetivado o crédito, o qual ocorrerá até o prazo estipulado para o pagamento, desde que atendidas as condições exigidas acima.

14.3. Será retida na fonte, quando do pagamento, os tributos elencados na Instrução Normativa Conjunta SRF/STN/SFC nº 480, de 15 de dezembro de 2004, da Secretaria da Receita Federal, ou de norma superveniente emitida por Órgão competente.

14.4. Na hipótese de atraso do pagamento, fora do prazo estabelecido, cujo Recibo/Fatura foi devidamente atestado e protocolado, em que o Locador não haja concorrido em motivo para tanto, o valor devido será atualizado financeiramente, a partir do 1º dia útil após a data limite estipulada até a data do efetivo pagamento, sendo definido como índice de atualização a Taxa de Referência (TR), *pro rata temporis*, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, onde:

EM= Atualização Financeira

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

VP=Valor da parcela a ser paga

I= Índice de compensação financeira, assim apurado:

$I = (TX/365) = (6/365) = 0,00016438$ (percentual da taxa anual de 6%), por dia incidente sobre o principal.

14.5. Se, na data da liquidação da obrigação por parte do Locatário, restar demonstrada qualquer irregularidade em relação aos documentos exigidos para pagamento, o Locador deverá apresentar, no prazo estabelecido pelo Locatário, a sua regularização, sob pena de suspensão dos pagamentos devidos, reiniciando-se o prazo para pagamento somente após sanada a irregularidade, sendo que o Locador se obriga a comunicar tal situação ao Locatário.

15 - DO REAJUSTE

15.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas-FGV, 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 subsequentes.

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

15.3. 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.

16 - DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. O presente Projeto Básico foi elaborado pela Unidade de Apoio Operacional do Hospital Universitário do Maranhão – Filial Ebserh, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis, com o interesse e a conveniência dessa Administração.

São Luís – MA, 03 de março de 2020.

José de Ribamar Veras Teixeira
Chefe da Unidade de Apoio Operacional