

# Termo de Referência 105/2024

## Informações Básicas

<b>Número do artefato</b>	UASG	<b>Editado por</b>	<b>Atualizado em</b>
105/2024	154041-FUNDACAO UNIVERSIDADE DO MARANHAO	CLAUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA	04/10/2024 15:54 (v 1.1)
<b>Status</b>	PUBLICADO		
<b>Outras informações</b>			

<b>Categoria</b>	<b>Número da Contratação</b>	<b>Processo Administrativo</b>
IV - concessão e permissão de uso de bens públicos/Permissão de uso de bens públicos		23115.030275/2024-61

## 1. Condições gerais da contratação

### 1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 Concessão de Uso, a título oneroso, de área física com 150m<sup>2</sup>, da Universidade Federal do Maranhão, situado à Avenida dos Portugueses, nº 1.966, Cidade Universitária Dom Delgado - Bacanga em São Luís – MA, para instalação de Estação Rádio Base, conforme as especificações e condições deste Termo de Referência (TR) e seus anexos, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL DA CESSÃO
1	Área localizada na Av. dos Portugueses, 1966 - Bacanga - São Luís-MA, entre os prédios do CCBS, Farmácia e Biotério, perfazendo uma área total de 150m <sup>2</sup> (10x15m) .	19356	Meses	120	R\$ 7.000,00	R\$ 840.000,00

1.2. O prazo de vigência da contratação é 10 (dez) anos contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 35 (trinta e cinco ) anos, na forma do artigo 110 da Lei nº 14.133, de 2021.

## 2. Fundamentação e descrição da necessidade

### 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação foi inserido em revisão do Plano de Contratações Anual uma vez que a demanda de concessão de uso surgiu no ano atual, podendo acarretar em receita para a instituição.

PCA: 2024

Número da Contratação: 154041-383/2024

Classe/grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

Item: CONCESSÃO USO ÁREA/IMÓVEL PÚBLICO

### **3. Descrição da solução como um todo**

#### **3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO**

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

### **4. Requisitos da contratação**

#### **4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

4.1 A descrição dos requisitos da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

### **5. Modelo de execução do objeto**

#### **5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

##### **5.1. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:**

5.1.1. Início da execução do objeto: 05(cinco) dias da assinatura do contrato.

##### **5.2 Localização do imóvel a ser concedido**

5.2.1 A área do imóvel a ser concedida está localizada no campus da Cidade Universitária Dom Delgado, na Av. dos Portugueses, 1966 - Bacanga - São Luís-MA, coordenadas aproximadas -2.553830, -44.304975 (<https://maps.app.goo.gl/dbwZSSKDKRVym8GS7>) entre os prédios do CCBS, Biotério e Farmácia, perfazendo uma área total de 150m<sup>2</sup> (10mx15m), identificada no anexo I deste Termo de Referência.

##### **5.3. A execução contratual observará as rotinas abaixo**

5.3.1. A concessão de uso dar-se-á mediante a formalização de contrato de Concessão de Uso, a título oneroso e precário, entre esta Universidade Federal do Maranhão (UFMA) e o particular, conforme minuta de contrato anexa.

5.3.2. A vigência do contrato será de 120(cento e vinte) meses, a contar da assinatura do mesmo, podendo ser prorrogada, mediante termo aditivo, até o limite de 240 (duzentos e quarenta) meses, a critério da Concedente e observado o interesse público, nos termos do artigo 110, da Lei nº 14.133/2021.

##### **5.4 Da instalação, manutenção e adequação do área objeto da concessão de uso**

5.4.1. Para o pleno exercício das suas atividades, o CONCESSIONÁRIO deverá realizar as construções e instalações necessárias, por sua conta e ônus e exclusiva responsabilidade.

5.4.2. Caso o CONCESSIONÁRIO necessite realizar trabalhos no local fora dos horários de expediente da universidade, deverá informar previamente ao setor de segurança da instituição, com antecedência mínima de 24 horas para autorização, indicando o respectivo local almejado, com as datas e horários previstos, bem como, a identificação dos veículos e das pessoas que necessitarão ingressar no campus.

5.4.3. Nenhuma alteração que não seja essencial para implantação do fim proposto (instalação de antena rádio base) poderá ser efetuada sem o consentimento do CONCEDENTE.

5.4.4. Toda manutenção e/ou reparo nas instalações físicas será de responsabilidade do CONCESSIONÁRIO.

5.4.1.1. Nos serviços sempre que possível, deverão ser mantidos os mesmos padrões de materiais e acabamentos preexistentes, caso existam.

5.4.5. A inobservância ou o não atendimento ao disposto nos subitens 5.4.3 e 5.4.4 poderá ensejar a rescisão da concessão de uso, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis.

5.4.6. O CONCESSIONÁRIO se responsabilizará pela coleta e destinação ambientalmente correta dos resíduos provenientes de obras, reformas, reparos ou manutenções.

5.4.7. Deverá ser instalado medidor de energia na área do imóvel, ficando a cargo do concessionário a responsabilidade do pagamento pelo consumo de energia.

5.4.7.1. O consumo de energia será medido por meio de medidor de energia individual a ser instalado pelo concessionário e o valor deverá ser resarcido mensalmente à Concedente por meio de GRU ESPECÍFICO para este custo.

5.4.7.2. O resarcimento referente à utilização de energia elétrica se dará por meio do cálculo da exata quantidade consumida pelo concessionário, em Kwh, multiplicada pelo valor da unidade de medida que a Concessionária de energia elétrica aplicar à UFMA.

5.4.7.2.1. O concessionário deverá providenciar a instalação do medidor antes do inicio da utilização de energia elétrica dentro da área da UFMA.

5.4.7.2.2. A Concedente informará o Concessionário o valor do Kwh cobrado a esta e eventuais reajustes pela concessionária de energia elétrica.

## **5.5 Das benfeitorias e conservação**

5.5.1 O CONCESSIONÁRIO obriga-se a manter a área ocupada sempre em bom estado de conservação, inclusive suas instalações gerais de eletricidade, jardinagem, de telefone e dados, se houver.

5.5.2 O CONCESSIONÁRIO fica obrigado a reverter o bem da Universidade em idênticas ou melhores condições do que as recebidas, ficando as benfeitorias realizadas pelo outorgado CONCESSIONÁRIO, na área cedida, incorporadas aos bens da Universidade, ao final do contrato.

## **5.7 Da vistoria**

5.7.1 Poderá ser realizada a avaliação prévia da área do imóvel a ser concedida para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto desta concessão, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim.

5.7.1.1 A vistoria prévia poderá ser agendada pelo email borges.mario@ufma.br (servidor sr. MARIO BORGES FERREIRA FILHO, junto à DIVISÃO DE MANUTENÇÃO (DIMAN/SINFRA).

5.6.2 Será entregue ao concedente o termo de vistoria para a devida formalização e ciência quanto as condições do imóvel.

## **5.6 Procedimentos de transição e finalização do contrato**

5.6.1 Na finalização do contrato, a Concessionária deverá realizar inventário das instalações e benfeitorias que serão incorporadas ao patrimônio da UFMA, fornecendo relatório detalhada da estrutura e de eventuais equipamentos fixados a ela, assim como seu valor estimado para alienação.

## 6. Modelo de gestão do contrato

### 6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre a entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. A Universidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a UFMA poderá convocar o representante da concessionária para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais e mecanismos de fiscalização.

### 6.7 Fiscalização

6.7.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

### 6.8 Fiscalização Técnica

6.8.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

6.8.2. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

6.8.3. Identificada qualquer inexactidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

6.8.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);

6.8.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

6.8.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

### 6.9 Fiscalização Administrativa

6.9.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, o pagamento, as garantias, a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

6.9.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

### 6.10 Gestor do Contrato

6.10.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.10.2 O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.10.3 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstruem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.10.4. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

6.10.5. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.10.6. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.10.7. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

## 7. Critérios de medição e pagamento

### 7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. O CONCESSIONÁRIO deverá repassar mensalmente ao CONCEDENTE, a título de retribuição pecuniária pela concessão de uso da área física, o valor da onerosidade da concessão de uso da área.

7.2. O valor da retribuição pecuniária pela concessão de uso será cobrado a partir da data de inicio da vigência do contrato.

7.3. O valor referente à retribuição pecuniária pela concessão de uso da área deverá ser recolhido mensalmente, em moeda corrente nacional, por meio de Guia de Recolhimento da União - GRU, que deverá ser pago até o dia 10 de cada mês seguinte ao uso da área imóvel.

7.3.1. Caso o décimo dia do mês não seja dia útil bancário, o pagamento deverá ser realizado no 1º dia útil seguinte.

7.3.2 A geração mensal do GRU é de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA.

7.5.2.1 A CONCEDENTE disponibilizará manual orientativo para geração do GRU.

7.4. Nos casos de eventuais atrasos no pagamento da retribuição pecuniária mensal, será cobrado multa de 1% (um por cento) ao dia e os valores devidos deverão ser atualizados financeiramente desde a data referida no item 7.5 até a data do efetivo pagamento.

7.4.1 A multa a qual se refere o item 7.4 poderá ser recolhida até 2 (dois) meses subsequentes à sua ocorrência sem que seja aplicada penalidades à CONCESSIONÁRIA.

7.5. A mora por período superior a 60 (sessenta) dias poderá configurar inexecução contratual passível de rescisão da presente concessão, observado o contraditório e a ampla defesa.

7.6 O consumo de energia será medido por meio de medidor de energia individual a ser instalado pela concessionária e o valor deverá ser resarcido mensalmente à Concedente por meio de GRU individualizado.

7.6.1. O ressarcimento referente ao consumo de energia elétrica deverá ser pago à Concedente até o ultimo dia útil do mês posterior à medição.

7.7. O CONCESSIONÁRIO deverá enviar mensalmente ao fiscal do contrato os comprovantes de pagamento dos GRUs correspondentes à retribuição pecuniária pela concessão de uso e pelo ressarcimento dos gastos com energia elétrica.

## 8. Forma e critérios de seleção e regime

### 8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E REGIME DE EXECUÇÃO

#### 8.1 Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1.1 A concessionária será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MAIOR DESCONTO, a ser registrado no sistema eletrônico como Percentual de Desconto (D), maior oferta considerando 4 (quatro) casas decimais, conforme documento Orientação para formulação de proposta e lances, Anexo II deste Termo de Referência.

8.1.2 Para fins de aceitação, o **lance e/ou proposta mínima a ser cadastrado no sistema deverá ser de 1% (um por cento)** de desconto, que, aplicada a fórmula prevista no anexo II, dará o mesmo valor do mínimo aceitável, previsto na tabela do item 1.1. Por exemplo, caso o valor mensal estimado seja de R\$1.000,00 e o fornecedor pretenda ofertar uma proposta ou lance de R\$ 1.000,00 deverá ser cadastrado no sistema o percentual de desconto de 1%. Caso a proposta seja de R\$1.200,00,deverá ser cadastrado um percentual de desconto de 1,2%.

#### 8.2 Exigências de habilitação

8.2.1. Para fins de habilitação, deverá o interessado comprovar os seguintes requisitos, que serão exigidos conforme sua natureza jurídica:

#### 8.3 Habilidade jurídica

**8.3.1. Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

**8.3.2. Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

**8.3.3. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**8.3.4. Sociedade empresária estrangeira:** portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

**8.3.5. Sociedade simples:** inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

**8.3.6. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária:** inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

**8.3.7.** Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

#### 8.4 Habilidade fiscal, social e trabalhista

8.4.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

8.4.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

8.4.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

8.4.4. declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

8.4.5. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

8.4.6. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

8.4.7. Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

8.4.8. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

8.4.9. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar nº. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

## 8.5 Qualificação Econômico-Financeira

8.5.1. Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando:

8.5.1.1. índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);

8.5.1.2. As empresas criadas no exercício financeiro da contratação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura; e

8.5.1.3. Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

8.5.1.4. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

8.5.2 Caso a empresa licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), será exigido para fins de habilitação [capital mínimo] OU [patrimônio líquido mínimo] de 10% do valor total estimado da contratação.

8.5.3. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 65, §1º).

## 8.5 Qualificação Técnica

8.5.1. Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

8.5.2. A declaração acima poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

8.5.3. Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente, em plena validade;

8.5.3.1. Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência por meio da apresentação, no momento da assinatura do contrato, da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil.

8.5.4. Comprovação de aptidão para execução de serviço de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, ou com o item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

8.5.4.1. Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contratos executados com as seguintes características mínimas:

8.5.4.1.1. Instalação e/ou operação de antenas radio base ou outros equipamentos de telecomunicação de porte similar.

8.5.4.2. Será admitida, para fins de comprovação de quantitativo mínimo, a apresentação e o somatório de diferentes atestados executados de forma concomitante.

8.5.4.3. Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial da empresa licitante.

8.5.4.4. O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

## 9. Estimativas do valor da contratação

**Valor (R\$):** 840.000,00

### 9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor estimado total da contratação da concessão de uso onerosa é de R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais) para os 10 anos de vigência contratual.

9.2. Para estimativa do valor da contratação considerou-se como base a avaliação imobiliária da área, anexa ao ETP da contratação

## 10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**LUIZ VIEIRA DE ARAUJO NETO**

Equipe de Planejamento da Contratação



Assinou eletronicamente em 04/10/2024 às 14:23:47.

**CLAUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA**

Equipe de Planejamento da contratação

*Assinou eletronicamente em 04/10/2024 às 15:54:07.***MARCOS MOURA SILVA**

Autoridade competente

*Assinou eletronicamente em 04/10/2024 às 14:57:50.*

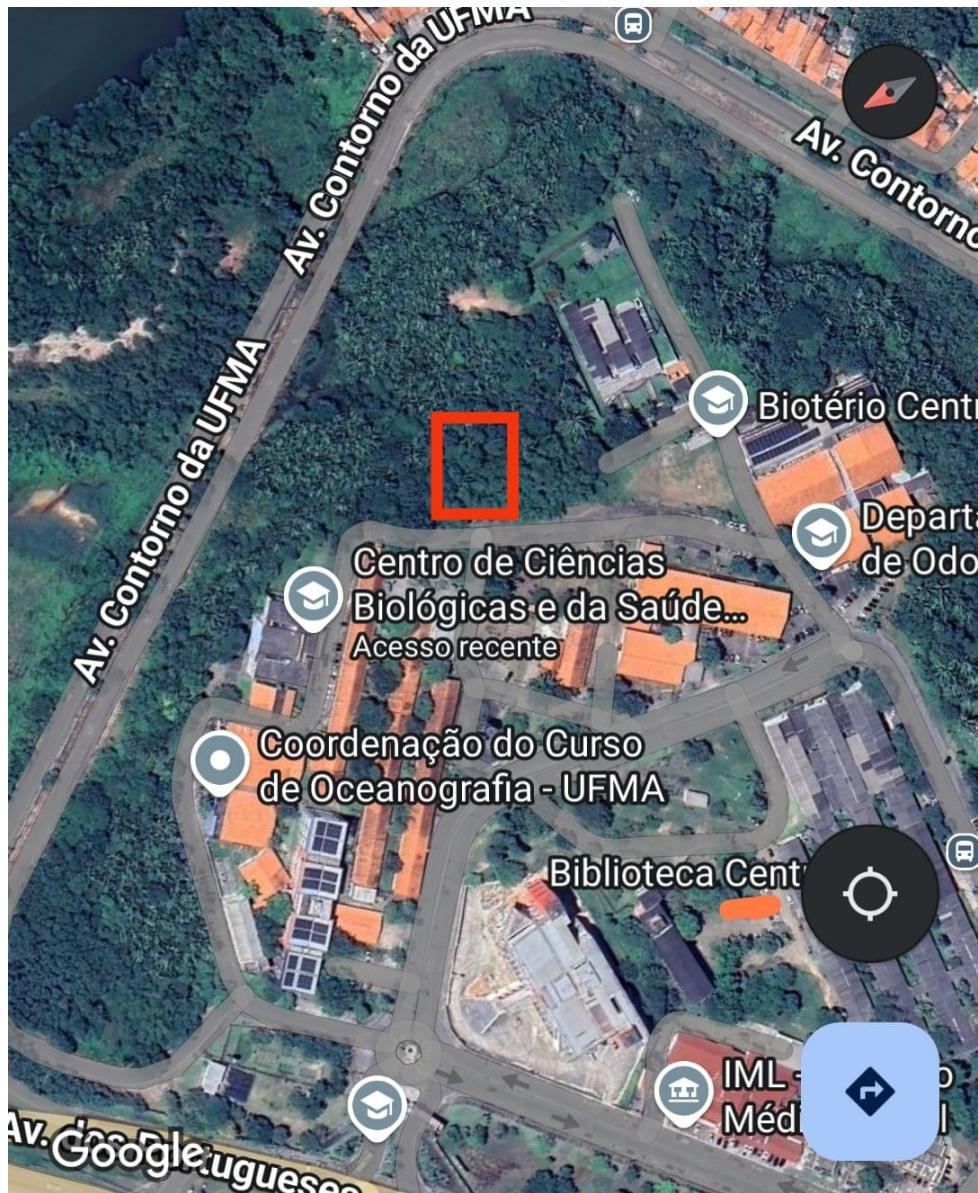
## Lista de Anexos

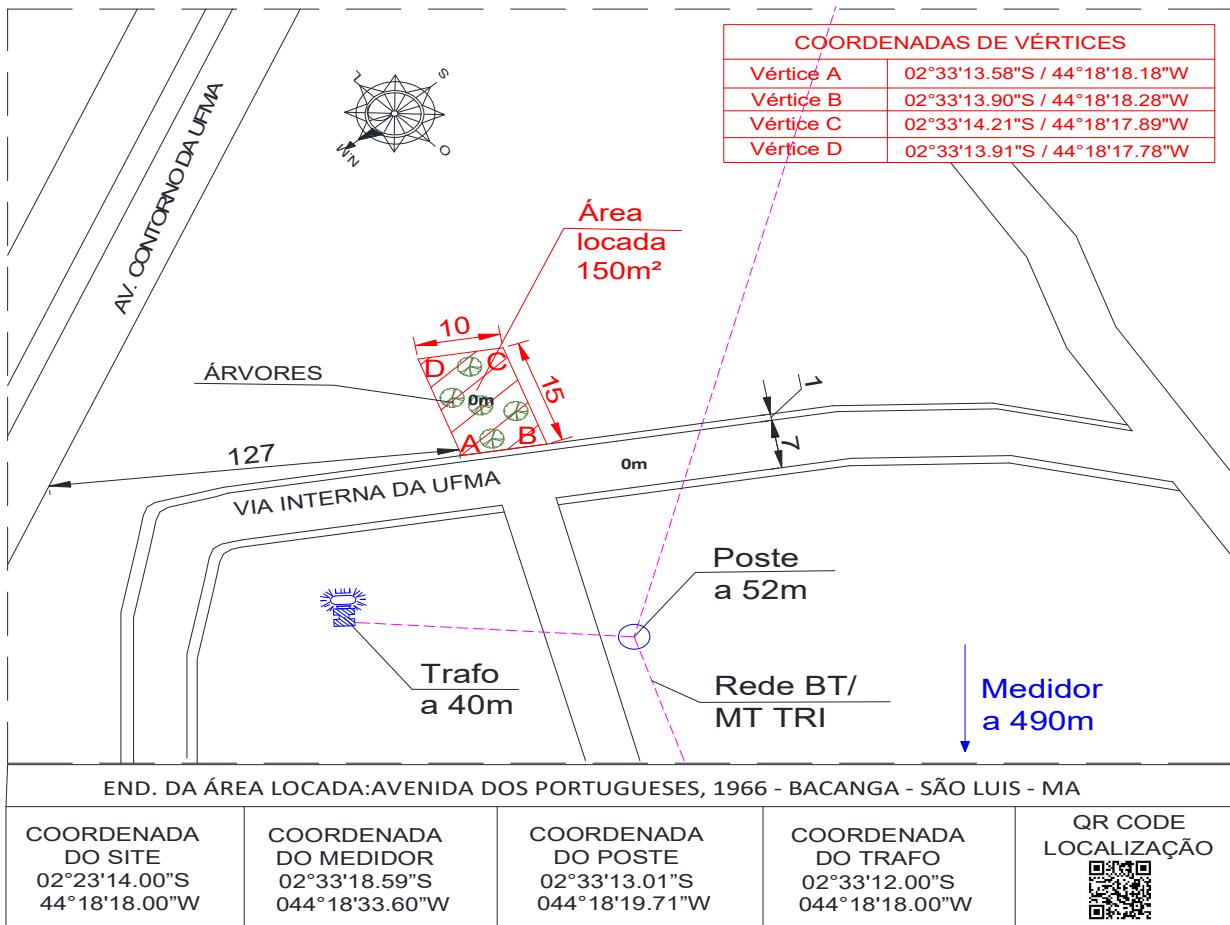
Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - ANEXO I - LOCALIZACAO E PLANTA DA AREA.pdf (1.03 MB)
- Anexo II - ANEXO II - Orientacao para formulacao de lances.pdf (135.69 KB)
- Anexo III - LAUDO\_DE\_AVALIACAO\_DE\_IMOVEIS-\_TORRE\_CLARO-\_7000\_assinado.pdf (994.22 KB)
- Anexo IV - APENDICE - ETP145\_2024.pdf (4.56 MB)
- Anexo V - MINUTA DE CONTRATO\_9\_2024.pdf (160.76 KB)

**Anexo I - ANEXO I - LOCALIZACAO E PLANTA DA  
AREA.pdf**

## ANEXO I - LOCALIZAÇÃO E PLANTA DA ÁREA





**Anexo II - ANEXO II - Orientacao para formulacao de  
lances.pdf**

## Anexo II - Orientação para a formulação de proposta e/ou lances

O valor mensal para a concessão que o licitante está disposto a ofertar deverá ser aplicado à fórmula abaixo indicada, sendo convertido no Percentual de Desconto (D) que o licitante deverá registrar no sistema eletrônico COMPRASNET. Portanto, a proposta e/ou lances deverão ser registrados em forma de Desconto (D), que representará o valor mensal que o licitante se propõe a pagar pela utilização do imóvel:

$$\boxed{D = (VC/100) \times 100/EST}$$

Sendo:

D = Percentual de Desconto (%)

VC = Valor Mensal da Concessão (de acordo com a proposta do licitante)

EST = Valor Mensal Estimado da Concessão (valor estimado pela UFMA, constante na tabela do item 1.1)

EXEMPLO: Sendo o Valor Mensal Estimado da Concessão (EST) = R\$ 7.000,00

Se o licitante pretende ofertar um valor mensal pela Concessão de = R\$ 10.500,00, então:

<b>D = (VC/100) x (100/EST)</b> <b>D = (10500/100) x (100/7000)</b> <b>D = 1,500%</b>	O licitante propôs pagar o valor de R\$10.500,00 como Valor Mensal de Concessão (VC). Aplicando a fórmula, este valor resulta em um <b>Percentual de Desconto (D) de 1,500%, que será o percentual que o licitante deverá registrar como proposta no sistema eletrônico COMPRASNET.</b>
---	---

Na tabela a seguir, são apresentados exemplos de variados valores de Desconto e o cálculo dos respectivos Valores Mensal de Concessão (CMC), considerando um valor estimado de R\$ 7.000,00.

OBSERVAÇÃO: os valores abaixo são meramente ilustrativos, servindo apenas de exemplos para facilitar a compreensão e formulação das propostas/lances por parte dos licitantes.

Referências para cálculo do Valor Mensal de Concessão (VC)			
D (Percentual de Desconto)	D = (VC/100 x 100/EST)	VC (R\$)	
1,000%	1,000 x EST	1,000 x 7.000,00	7.000,00
1,001%	1,001 x EST	1,001 x 7.000,00	7.007,00
1,025%	1,025 x EST	1,025 x 7.000,00	7.175,00
1,100%	1,100 x EST	1,100 x 7.000,00	7.700,00
1,150%	1,150 x EST	1,150 x 7.000,00	8.050,00
1,500%	1,500 x EST	1,500 x 7.000,00	10.500,00
2,000%	2,000 x EST	2,000 x 7.000,00	14.000,00
2,050%	2,050 x EST	2,050 x 7.000,00	14.350,00
2,500%	2,500 x EST	2,500 x 7.000,00	17.500,00
3,000%	3,000 x EST	3,000 x 7.000,00	21.000,00
5,000%	5,000 x EST	5,000 x 7.000,00	35.000,00

OBSERVAÇÃO: Será desclassificada a proposta e/ou lance cujo Percentual de Desconto (D) seja menor do que 1% (um por cento), visto que, aplicando a fórmula, resultará em valor inferior ao mínimo estimado pela Administração.

**Anexo III - LAUDO\_DE\_AVALIACAO\_DE\_IMOVEIS-  
\_TORRE\_CLARO-\_7000\_assinado.pdf**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**SOLICITANTE:** UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO - UFMA

**ENDEREÇO:** Avenida dos Portugueses, Nº 1966, Cidade Universitária Dom Delgado

**ÁREA** 150,00 m<sup>2</sup>

**TIPO DE IMÓVEL:** Terreno na Cidade Universitária Dom Delgado – Vila Embratel

**DATA:** 26/09/2024





## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### 1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação da Universidade Federal do Maranhão

### 2 FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade apresentar a avaliação do imóvel em questão, para locação de instalação de torre de telefonia

### 3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas de mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando com conclusão a convicção do valor se mercado por tratamento dos dados

### 4 CARACTERIZAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho fornecido pelo solicitante, forma considerados por premissa, como válido e correto, entretanto foram aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos.

#### 4.1 LOCALIZAÇÃO

O Imóvel avaliado objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Cidade Universitária Dom Delgado, próximo à Avenida dos Portugueses, Vila Embratel- São Luís – MA



#### 4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de São Luís – MA, sendo a sua via principal de acesso, a Avenida dos Portugueses- Vila Bacanga/ Vila Embratel.



A via é contemplada por imóveis residenciais, comerciais e institucionais, uma vez que o referido terreno faz parte da Cidade Universitária Dom Delgado – Universidade Federal do Maranhão – UFMA.

O Bairro possui infraestrutura, além de ser servido pelos seguintes melhoramentos urbanos: Energia elétrica, iluminação pública, redes de telefone, coleta de lixo, rede de abastecimento de água e vias asfaltadas.

#### **4.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de imóvel urbano, composto por terreno, com acesso por via pavimentada. O terreno possui áreas de 150,00m<sup>2</sup>, está inserido na área da Cidade Universitária Dom Delgado UFMA.

Sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, conforme se verifica nas plantas anexas, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização próximo do comercial central da cidade, Justiça Federal, hospitais, supermercados e próximo ao distrito industrial e acesso ao Porto de Itaqui, além de estar inserido em uma Instituição de ensino superior Federal.

#### **5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

#### **6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:



“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui ***Grau de Fundamentação I*** e ***Grau de Precisão I***

## 6.1 NÍVEL DE RIGOR

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

## 6.2 PROCEDIMENTOS

Foram adotados os seguintes procedimentos para determinação do valor do imóvel avaliando: - Vistoria ao imóvel sob análise para fixação de suas principais características básicas: localização, acessos e infraestrutura circunvizinha,



Pesquisa de mercado na zona de influência direta do imóvel avaliando, com vistas a identificação de ofertas e comercializações de imóveis similares (Fontes: my tower e olx)

## 7 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO POR FATORES COMPARATIVO DE MERCADO.

**Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$7.000,00**

### Imóvel avaliando

terreno de 150 m<sup>2</sup> pertencente à Universidade Federal do Maranhão, situado na Cidade Universitária Dom Delgado, para locação para instalação de Torre de telefonia

Área: 150m<sup>2</sup>

### Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: ÁREA

### Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**



terreno para aluguel para torre de Telefonia em São Luis- Avenida 1 Paço de Lumiar

Área: 300m<sup>2</sup>

Valor: R\$5.500,00

Valor por metro quadrado: R\$18,33

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização ÁREA: 1,50

**Imóvel 2:**

terreno para aluguel para torre de Telefonia em São Luis- Avenida Joao Pessoa - São Luís MA

Área: 400m<sup>2</sup>

Valor: R\$8.000,00

Valor por metro quadrado: R\$20,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização ÁREA: 1,50

**Imóvel 3:**

terreno para aluguel para torre de Telefonia em São Luis- São Sebastião

Área: 200m<sup>2</sup>

Valor: R\$4.000,00

Valor por metro quadrado: R\$20,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização ÁREA: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	18,33	1,50	1,50	41,25
2	20,00	1,50	1,50	45,00



3 20,00 1,50 1,50 45,00

Valores homogeneizados ( $X_i$ ), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 43,75$$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 2,17$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,38$

Amostra 1:  $d = |41,25 - 43,75| / 2,17 = 1,15 < 1,38$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |45,00 - 43,75| / 2,17 = 0,58 < 1,38$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |45,00 - 43,75| / 2,17 = 0,58 < 1,38$  (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança ( $L_i$  e  $L_s$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $L_i = X - tc * S/\sqrt{n-1}$  e  $L_s = X + tc * S/\sqrt{n-1}$ ,

onde  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 ( $n-1$ ) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $L_i$ ):

$$L_i = 43,75 - 1,89 * 2,17/\sqrt{3-1} = 40,86$$

Limite superior do intervalo de confiança ( $L_s$ ):

$$L_s = 43,75 + 1,89 * 2,17/\sqrt{3-1} = 46,64$$



**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$40,86 a R\$46,64

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 41,25 (amostra 1); 45,00 (amostra 2); 45,00 (amostra 3).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$43,75

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$46,64 \* 150,00 = R\$6.996,00

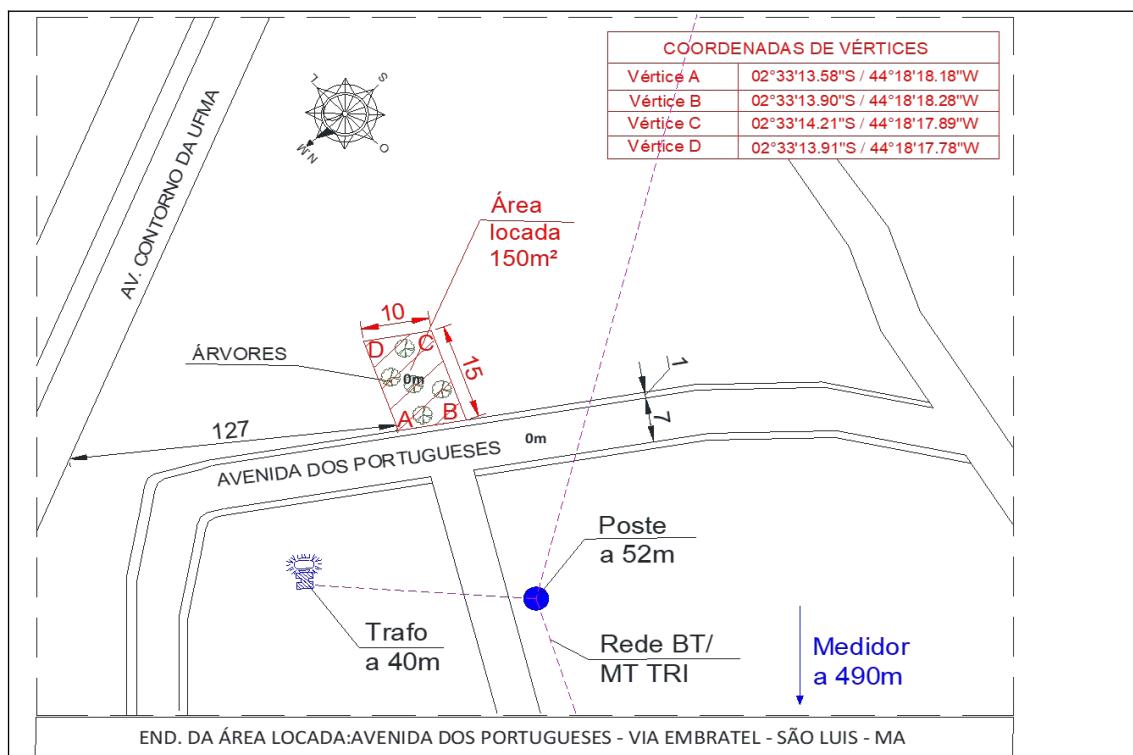
**Valor do aluguel do imóvel avaliando:** **R\$7.000,00**

*Arizza Furtado de Almeida*

Arizza Furtado de Almeida  
Arquiteta e Urbanista  
CAU NºA27862-9

**Data:25/09/2024**

### PLANTA DE IMPLANTAÇÃO





UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO – DIAD/PPGT/UFMA



a universidade que a gente quer

Cidade Universitária Dom Delgado – Prédio  
Castelão

Av. Dos Portugueses, 1966, São Luís – Maranhão –  
CEP: 65000-005



## PESQUISA DE MERCADO



Avenida João Pessoa, 6249 - Cutim Anil, São Luís - MA  
Lote/Terreno para Aluguel, 452m<sup>2</sup>  
452 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 8.000 /mês

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

[mytower.com.br/anuncio/alugar/Adaflo20flor/7498745319](http://mytower.com.br/anuncio/alugar/Adaflo20flor/7498745319)

**Adaflo20flor**

↓ Rua São Sebastião - Maranhão, São Luís - CEP: 65044-650

■ Útil: 0 m<sup>2</sup> ■ Total: 0 m<sup>2</sup> ■ 748 ■ 09/12/2019

**Sobre esse anúncio**  
Terreno 9 metros de frente com 23 de fundo, plano pronto pra alugar

**Detalhes da propriedade**  
Data: 09/12/2019 | Tipo anúncio: Alugar | Categoria: Terreno  
Latitude: -2.561813 | Longitude: -44.263887 | Estado: Maranhão  
Cidade: São Luís

**Fale com o anunciante**  
Digite seu nome  
Digite seu e-mail  
Digite seu celular  
Ol. Moyffon Wadley da Silva Contanhedo. Fiqui interessado no seu anúncio, gostaria de mais informações.

**EXCLUSIVO**  
  
R\$ 5.500 Power ALUGAR

**Terreno para Locação**  
**Instalação de Torre**  
↓ Avenida Um - Maranhão, Paço do Lumiar - CEP: 65130-000

■ Útil: 300 m<sup>2</sup> ■ Total: 300 m<sup>2</sup>

**Anexo IV - APENDICE - ETP145\_2024.pdf**

# Estudo Técnico Preliminar 145/2024

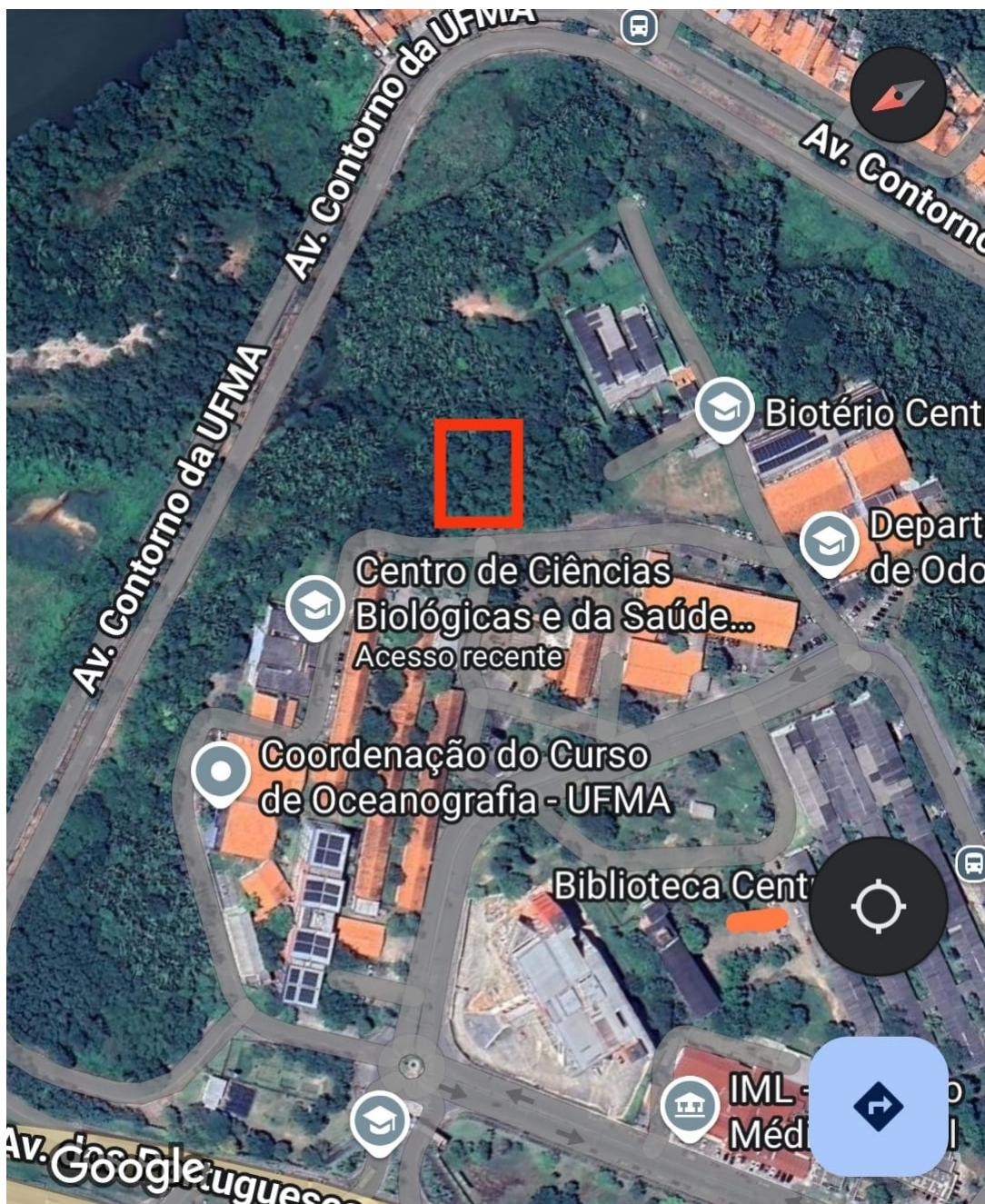
## 1. Informações Básicas

Número do processo: 23115.030275/2024-61

## 2. Descrição da necessidade

A necessidade desta contratação se justifica pela oportunidade de geração de receita para a universidade, a partir da concessão ou locação de área, até então, sem interesse econômico. Cabe ressaltar que a demanda surgiu quando a universidade foi consultada por particular sobre a possibilidade de "locação" de área para instalação da estação, gerando, assim, a oportunidade para a instituição de obter vantagem com uma área sem edificações e sem utilização específica em seu imóvel.

A área envolvida contempla 150 m<sup>2</sup>, localizada próxima a uma via interna da UFMA, entre os prédios do CCBS, Farmácia e Biotério, porém distante destes prédios e da movimentação de pessoas.



Essa contratação, além de vantajosa para a universidade do ponto de vista financeiro, poderá trazer melhorias na prestação de serviços de telecomunicação para a região do entorno, visto que, a finalidade do contrato é a instalação e operação de uma estação rádio base para telecomunicações, comunicações e afins, consequentemente, existindo, interesse público envolvido nesta.

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Diretoria de Administração	Claudio Santana Pereira e Silva
Superintendência de Infraestrutura	LUIZ VIEIRA DE ARAUJO NETO

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

### 4.1 Requisitos técnicos

4.1.1 A contratada deverá possuir capacidade técnica comprovada para realização dos serviços de implantação da estação e obedecer todas as normas técnicas e de segurança que versem sobre a matéria.

4.1.2 A área será entregue à contratada nas condições em que se encontra. A contratada deverá executar,

4.1.3. O projeto de implantação deverá passar por vistoria da área técnica de infraestrutura da UFMA para comprovação das requisitos.

4.1.4 A contratada deverá ser responsável por toda a obtenção de licenças, autorizações, alvarás e outros, junto às autoridades competentes, necessários à implantação das instalações.

4.1.5 Qualquer dano causado a área que não esteja contemplada no contrato deverá ser reparada imediatamente;

4.1.6 A contratada deverá delimitar a área concedida com muro ou cerca, contudo, deverá ser autorizado o acesso da UFMA sempre que solicitado.

### 4.2 Requisitos de sustentabilidade

4.2.1 A contratada deverá ser a única responsável pela obtenção da(s) licença(s) ambiental(is) necessárias, devendo apresentar tais documentos quando solicitado pela UFMA.

4.2.2 A contratada deverá realizar o uso racional da água e o uso prioritário de equipamentos com alta eficiência energética;4.1.5.3. A concessionária deverá observar, no que couber, o art. 6º da Instrução Normativa SLTI/MP n.º 01/2010, o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis - 5ª edição, a Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, o Decreto nº 10.936, de 2022 e a Instrução Normativa 1, 25/01/2013 – IBAMA.

### 4.3 Requisitos de manutenção

4.3.1 A contratada deverá ser responsável pela manutenção da área, inclusive em relação aos serviços de jardinagem.

4.3.2 Deverá a contratada zelar pela limpeza da área sob concessão e realizar a gestão de resíduos, mantendo-a em perfeito estado de conservação, segurança, higiene, conforto e responsabilizando-se por qualquer dano que der causa ou em virtude da atividade desenvolvida.

### 4.4. Custos relacionados

4.4.1 Além do valor do aluguel, a contratada deverá arcar com as despesas de energia elétrica, água e esgoto (se houver), que serão baseados nos valores indicados pelos medidores individualizados que deverão ser instalados pela contratada.

### 4.5 Requisitos de Segurança

4.5.1 A contratada será a única responsável pela segurança de seus equipamentos e instalações.

4.5.2 À contratada caberá manter a área dotada, permanentemente, de aparelhagem adequada à prevenção e extinção de incêndio e sinistros, mantendo igualmente o seu pessoal instruído quanto ao emprego eficaz daquela aparelhagem.

#### 4.6 Requisitos relacionados à visita técnica com fins acadêmicos

4.6.1 A contratada deverá permitir e visita técnica às suas instalações a estudantes regularmente matriculados em cursos graduação da UFMA;

4.6.2 As visitas técnicas deverão ser acompanhados por profissional capacitado a proporcionar aos estudantes as explicações sobre o funcionamento dos equipamentos e serviços.

### 5. Levantamento de Mercado

5.1 A necessidade desta contratação possui uma particularidade em relação ao levantamento de mercado. Conforme informado no item 2 deste ETP, a demanda pela contratação partiu do particular interessado, que solicitou análise da área do imóvel para verificação da viabilidade técnica de instalação de uma estação rádio base, confirmado a possibilidade.

5.2 Devido a isso, coube a este levantamento a identificação da melhor opção para viabilizar a concretização do contrato para melhor atendimento dos interesses da UFMA.

5.3 Realizou-se, então a discussão sobre o melhor instituto a ser utilizado: concessão de uso, permissão de uso ou locação de área do imóvel, prevista na alínea c, Art 2º da Lei 6.120/74, visto que, esta ultima foi uma solicitação da própria interessada.

#### 5.3 CONCESSÃO E PERMISSÃO DE USO

5.3.1 A Concessão de uso é um contrato formal, geralmente precedido de licitação, que concede ao particular o direito de usar privativamente um bem público por um prazo determinado. É geralmente onerosa, ou seja, o particular paga pela utilização do bem. Possui natureza jurídica mais robusta e oferece maior segurança jurídica ao particular.

5.3.1.1 Características gerais da concessão de uso de bem imóvel público:

Natureza contratual: A concessão de uso é um contrato administrativo, ou seja, um acordo formal entre a Administração Pública e um particular.

Licitação: Em regra, a concessão de uso exige a realização de um processo licitatório para garantir a escolha da melhor proposta.

Prazo determinado: A concessão é outorgada por um prazo determinado, após o qual o bem retorna ao domínio público.

Remuneração: A utilização do bem público, em regra, é onerosa, ou seja, o particular paga uma contraprestação à Administração Pública.

Destinação específica: O uso do bem público deve ser destinado a uma finalidade específica, previamente definida no contrato.

5.3.2 Permissão de uso:

É um ato administrativo unilateral, mais simples e menos formal que a concessão. Concede ao particular o direito de usar um bem público de forma precária, ou seja, a Administração Pública pode revogá-la a qualquer momento. Pode ser gratuita ou onerosa. Em tese, oferece menor segurança jurídica ao particular.

5.3.3 Quando se aplica cada modalidade?

A escolha entre concessão e permissão depende de diversos fatores, como a natureza do bem, a duração do uso, a necessidade de investimentos e o interesse público.

5.3.4 Importância da Lei nº 8.987/95

A Lei nº 8.987/95, conhecida como Lei de Concessões, regulamenta as concessões de serviços públicos e de obras públicas no Brasil. Embora se concentre nas concessões, seus princípios também se aplicam às permissões de uso.

### 5.3.5 Requisitos para concessão e permissão

Interesse público: A utilização do bem público deve atender a um interesse público relevante.

Licitação (geralmente): A concessão costuma exigir licitação para garantir a escolha da melhor proposta.

Contrato: Tanto a concessão quanto a permissão devem ser formalizadas por meio de contrato.

Prazo determinado: A utilização do bem público tem um prazo definido.

Quais os riscos e benefícios?

### 5.3.6 Riscos:

Para a Administração Pública: Perda de controle sobre o bem, riscos de não cumprimento contratual, possibilidade de corrupção.

Para o particular: Incertezas quanto à renovação do contrato, riscos de intervenção da Administração, necessidade de investimentos.

### 5.3.7 Benefícios:

Para a Administração Pública: Melhoria da infraestrutura, geração de receitas, maior eficiência na prestação de serviços.

Para o particular: Oportunidade de explorar um negócio, geração de empregos, desenvolvimento econômico.

### 5.3.8 Exemplos de concessão e permissão de uso

Concessão: Exploração de rodovias, portos, aeroportos, parques de diversões.

Permissão: Uso de espaços públicos para realização de eventos, instalação de quiosques em praças.

### 5.3.9 Conclusão

A concessão e a permissão de uso de bens públicos são instrumentos importantes para a gestão do patrimônio público e o desenvolvimento econômico. A escolha da modalidade adequada depende de uma análise cuidadosa dos interesses envolvidos e da legislação aplicável.

## 5.2 LOCAÇÃO

5.2.1 Administração Pública pode alugar um de seus bens imóveis a particulares. No entanto, essa prática não é tão comum quanto a concessão de uso e exige alguns cuidados e pré-requisitos específicos.

5.2.2 A locação de um bem imóvel público para um particular pode ser uma opção interessante em algumas situações, como:

- Imóveis subutilizados: Quando um imóvel público está subutilizado ou ocioso, a locação pode gerar receita para a Administração Pública.
- Necessidade de investimentos: A locação pode atrair investimentos privados para a reforma e manutenção do imóvel.
- Parcerias com a iniciativa privada: A locação pode fomentar parcerias entre o setor público e o privado.

5.2.3 Apesar das vantagens, a locação de bens imóveis públicos exige o cumprimento de alguns requisitos importantes:

- Autorização legal: A locação deve estar prevista em lei ou em regulamento específico da Administração Pública.
- Justificativa: É necessário demonstrar a conveniência e a oportunidade da locação, ou seja, justificar por que a locação é a melhor opção para o interesse público.

- Procedimento licitatório: Em regra, a locação de bens imóveis públicos deve ser precedida de um processo licitatório, garantindo a escolha do melhor proponente.
- Contrato de locação: A relação locatícia deve ser formalizada por meio de um contrato de locação, que deverá conter todas as cláusulas essenciais, como o valor do aluguel, o prazo de locação, as condições de uso do imóvel, etc.
- Destinação do imóvel: O imóvel locado deve ser destinado a uma atividade compatível com o interesse público.

#### 5.2.4 Cuidados a serem Tomados

Legislação aplicável: A legislação aplicável à locação de bens imóveis públicos pode variar de acordo com a esfera de governo (federal, estadual ou municipal) e com a natureza do imóvel.

Interesses públicos: A locação deve sempre atender ao interesse público, evitando que o bem seja utilizado para fins particulares.

Transparência: Todo o processo de locação deve ser transparente e aberto à sociedade.

5.2.5 Em resumo: a locação de bens imóveis públicos é uma possibilidade, mas exige o cumprimento de requisitos legais e a demonstração de que essa modalidade de utilização é a mais adequada para o interesse público. É fundamental que a Administração Pública adote os cuidados necessários para garantir a legalidade e a eficiência desse tipo de operação.

### 5.3 DIFERENÇAS ENTRE LOCAÇÃO E CONCESSÃO/PERMISSÃO

5.3.1 É importante destacar as diferenças entre a locação e a concessão ou permissão de uso:

- Natureza jurídica: A locação é um contrato de direito privado, enquanto a concessão e a permissão são contratos administrativos.
- Objeto: Na locação, o objeto é o uso do bem imóvel, enquanto na concessão, o objeto pode ser tanto o uso do bem quanto a prestação de um serviço público.
- Duração: A locação geralmente tem um prazo mais curto, enquanto a concessão costuma ter um prazo mais longo.
- Formalidades: A locação pode ter formalidades mais simples, enquanto a concessão exige um procedimento mais rigoroso.

### 5.4 DEFINIÇÃO DA MELHOR SOLUÇÃO

Considerando o interesse público envolvido e a segurança jurídica para ambas as partes, a Concessão de uso da área torna-se a opção mais adequada e usual, inclusive no âmbito da universidade.

#### 5.4.1 Viabilidade da Licitação prévia

5.4.1.1 Via de regra, o contrato de Concessão de uso do espaço deve ser precedido de licitação. Porém, para o caso em epígrafe, é previsível o risco de fracasso da licitação.

5.4.1.2 Esta possibilidade surge da experiência da UFMA com o processo de contratação nº 23115.005751 /2016-04, Licitação PR 06/2019, cujo objeto foi a concessão de uso de espaço de área edificada de 136,89m<sup>2</sup> para instalação de posto ou agência bancária, onde estava instalado a agência do Banco Santander, finalizado com licitação deserta.

5.4.1.3 Após essa primeira tentativa foi realizada nova licitação (Processo 23115.017644/2019-63, PR 28 /2019) com o mesmo objeto. Na ocasião, apenas a instituição bancária que já estava utilizando o espaço realizou oferta, ou seja, não houve mais interessados na concessão do espaço e, portanto, não houve competição.

5.4.1.4 A licitação da contratação em discussão neste ETP tente a obter o mesmo resultado, sendo deserta ou com a única proposta da empresa que propôs o aluguel da área.

5.4.1.5 Cabe ressaltar que o processo licitatório é moroso e custosa e poderá acarretar em perda da oportunidade, contudo não se encontrou ressalva legal que pudesse afastar o procedimento que se aplicasse a este caso.

## 5.5 AVALIAÇÃO PRÉVIA DA ÁREA DO IMÓVEL

5.5.1 Conforme determinação legal, é necessária a avaliação do imóvel previamente à licitação, no caso em particular, da área do imóvel a ser concedida.

5.5.2 Identificação da Região e Características do Imóvel:

5.5.2.1 A identificação de semelhantes na região onde o imóvel está localizado e suas características específicas, como área total, localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura disponível, entre outros aspectos relevantes foram realizadas.

5.5.2.2 Análise de Imóveis Semelhantes: Levantamento de imóveis similares na mesma região ou em áreas comparáveis, que tenham sido objeto de cessão de uso onerosa ou de contratos de locação recentemente. Esses imóveis serviram de referência para estimar o valor do metro quadrado.

5.5.3 A partir das informações acima fora elaborado o laudo de avaliação de aluguel através de parâmetro de comparação direta com tratamento por fatores.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1 A solução proposta para a necessidade de contratação é a concessão de uso onerosa da área pública da Universidade Federal do Maranhão (UFMA) através de processo licitatório, conforme determinação legal, visando não apenas atender à demanda oportunizada, mas o interesse público com a melhoria dos serviços de telecomunicação da região.

6.2 A área a ser concedido será destinado à instalação e funcionamento de uma ESTAÇÃO RÁDIO BASE, visando a melhoria do sinal de telecomunicações na região. Essa iniciativa gerará receitas para a universidade e, consequentemente, os investimentos desta na prestação dos serviços, mas também promoverá a melhoria dos serviços de comunicação da região, fortalecendo ainda mais os laços entre a UFMA e a comunidade.

6.3 Além da disponibilização da área, a solução abrange também exigências relacionadas à manutenção e assistência técnica da estrutura que será instalada na área do imóvel. Conforme estipulado pela Lei nº 14.133 /2021 e demais normativas aplicáveis, a contratada assume a responsabilidade pela conservação, reparos e adequações necessárias na área do imóvel concedido, garantindo sua integridade estrutural e funcional ao longo do período de vigência do contrato de concessão.

6.4 É fundamental ressaltar que todas as exigências relacionadas à manutenção e assistência técnica da área do imóvel devem ser devidamente documentadas e formalizadas no contrato de concessão de uso onerosa, garantindo assim a sua efetiva execução e fiscalização. A transparência e o cumprimento das obrigações contratuais por ambas as partes são essenciais para o sucesso e a sustentabilidade dessa parceria de interesse público.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 A concessão de uso será prevista para um período mínimo de 10 anos podendo ser renovada, com vistas a compensar o investimento que deverá ser aplicado pelo particular, conforme previsto no art. 110 da Lei 14.133 /2021.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 840.000,00

8.1 Com base no Laudo de Avaliação do Imóvel e considerando oferta já apresentada por particular, a concessão onerosa terá o valor mensal estimado mínimo de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), perfazendo um valor total estimado mínimo de R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais), conforme avaliação da área do imóvel anexa a este ETP.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Não se aplica por se tratar de uma concessão onerosa de espaço público.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 Não se aplica por se tratar de nova concessão de uso de área pública.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A concessão de uso onerosa de área da Universidade Federal do Maranhão (UFMA) para a instalação de Estação Rádio Base trará uma série de benefícios para a instituição e para a comunidade do entorno. Alguns desses benefícios incluem:

- **Melhoria dos Serviços de Telecomunicações:** A presença de uma antena rádio Base na cidade universitária a melhoria do sinal de telefonia, entre outros. Isso facilitará o acesso dos estudantes, professores, servidores e demais membros da comunidade universitária a esses serviços, contribuindo para a comodidade e conveniência no dia a dia.
- **Geração de Receitas Adicionais:** A concessão de uso onerosa de área da UFMA representará uma fonte adicional de receitas para a instituição, por meio do pagamento de contrapartida financeira pela utilização da área. Esses recursos podem ser direcionados para investimentos em infraestrutura, pesquisa, ensino e extensão, contribuindo para o desenvolvimento institucional e a melhoria da qualidade acadêmica.

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1 As providencias a serem adotadas ficarão à cargo da contratada que deverá receber a área e realizar todas as instalações necessárias.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 A instalação de estações rádio base (ERBs) em áreas urbanas, especialmente em locais com vegetação, pode gerar uma série de impactos ambientais. É fundamental que esses impactos sejam avaliados e mitigados para garantir a saúde da população e a preservação do meio ambiente.

14.2 Principais Impactos Ambientais:

14.2.1 Impacto sobre a Vegetação:

14.2.1.1 Remoção de Vegetação: A instalação da ERB pode exigir a remoção de parte da vegetação existente no local, impactando a biodiversidade local e reduzindo a capacidade de absorção de CO<sub>2</sub>.

14.2.1.2 Compactação do Solo: A movimentação de equipamentos durante a instalação pode causar a compactação do solo, prejudicando o desenvolvimento das raízes das plantas.

14.2.3 Poluição Sonora:

14.2.3.1 Ruídos durante a Construção: As atividades de construção da ERB podem gerar ruídos que incomodam os moradores da região.

14.2.3.2 Ruídos dos Equipamentos: Embora em menor escala, os equipamentos da ERB podem gerar ruídos durante o funcionamento.

14.2.4 Geração de Resíduos:

14.2.4.1 Resíduos da Construção: A construção da ERB gera diversos tipos de resíduos, como entulho, embalagens e materiais de construção, que devem ser descartados de forma adequada.

14.3 Medidas Mitigadoras:

14.3.1 Escolha do Local: Priorizar locais com menor impacto visual e ambiental.

14.3.2 Minimização da Remoção de Vegetação: Plantar novas árvores e arbustos após a conclusão da obra para compensar a remoção da vegetação original.

14.3.3 Controle da Radiação: Garantir que os níveis de radiação emitidos pela ERB estejam dentro dos limites estabelecidos pela legislação.

14.3.4 Isolamento Acústico: Utilizar materiais de isolamento acústico para reduzir o ruído gerado pelos equipamentos.

14.3.5 Gestão de Resíduos: Implementar um plano de gestão de resíduos para garantir o descarte adequado de todos os materiais gerados durante a construção e operação da ERB.

14.4 Conclusão

A instalação de estações rádio base em áreas urbanas pode gerar impactos ambientais, mas esses impactos podem ser mitigados através de um planejamento adequado e da adoção de medidas de controle e mitigação. É fundamental que as empresas de telecomunicações e os órgãos reguladores trabalhem em conjunto para garantir que as ERBs sejam instaladas de forma a minimizar os impactos ambientais e garantir a saúde da população.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

A decisão da Universidade Federal do Maranhão (UFMA) em realizar uma licitação para a concessão de área para a instalação de uma antena rádio base demonstra uma iniciativa inovadora e promissora, capaz de gerar benefícios tanto para a instituição quanto para a comunidade em geral. A seguir, serão apresentados os principais argumentos que justificam a viabilidade dessa contratação.

#### 1. Geração de Receita e Sustentabilidade Financeira:

**Diversificação de Fontes de Renda:** A concessão de áreas para instalação de antenas rádio base representa uma nova fonte de receita para a universidade, auxiliando na diversificação de suas fontes de financiamento.

**Investimento em Infraestrutura:** Os recursos obtidos com a concessão podem ser reinvestidos em projetos de pesquisa, ensino e extensão, contribuindo para o desenvolvimento da instituição.

**Sustentabilidade Financeira:** A geração de receitas recorrentes com a locação de áreas para antenas pode contribuir para a sustentabilidade financeira da UFMA a longo prazo.

#### 2. Melhoria da Prestação de Serviços de Telecomunicação:

**Expansão da Cobertura:** A instalação de novas antenas rádio base contribui para a expansão da cobertura de redes de telefonia móvel e internet, beneficiando a comunidade universitária e a população em geral.

**Qualidade dos Serviços:** A melhoria da infraestrutura de telecomunicações pode resultar em uma maior qualidade dos serviços oferecidos, com maior velocidade de conexão e menor instabilidade.

**Inovação e Desenvolvimento Tecnológico:** A presença de antenas rádio base na universidade pode estimular o desenvolvimento de projetos de pesquisa e inovação na área de telecomunicações, contribuindo para o avanço tecnológico da região.

#### 3. Impactos Positivos na Comunidade:

**Desenvolvimento Econômico:** A melhoria da infraestrutura de telecomunicações pode atrair novos investimentos para a região, gerando empregos e estimulando o desenvolvimento econômico.

**Acesso à Informação:** A expansão da cobertura de internet permite um maior acesso à informação e aos serviços públicos online, contribuindo para a inclusão digital da população.

**Melhoria da Qualidade de Vida:** A possibilidade de utilizar serviços de telecomunicações de forma eficiente e eficaz pode melhorar a qualidade de vida da população, facilitando o trabalho, o estudo e o acesso a serviços essenciais.

#### 4. Conformidade Legal e Ambiental:

**Legislação:** A instalação de antenas rádio base deve seguir as normas e regulamentações estabelecidas pelos órgãos competentes, garantindo a segurança e a saúde da população.

**Estudo de Impacto Ambiental:** A realização de um estudo de impacto ambiental é fundamental para avaliar os possíveis impactos da instalação da antena e propor medidas mitigadoras.

**Licenciamento Ambiental:** A obtenção das licenças ambientais necessárias é essencial para garantir a legalidade da instalação.

### Considerações Finais

A concessão de área para a instalação de uma antena rádio base pela UFMA representa uma oportunidade única para a instituição e para a comunidade. Ao gerar receita, melhorar a infraestrutura de telecomunicações e promover o desenvolvimento da região, esta iniciativa demonstra o compromisso da universidade com o desenvolvimento social e tecnológico.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

### CLAUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA

Equipe de Planejamento da Contratação



Assinou eletronicamente em 04/10/2024 às 12:58:51.

### LUIZ VIEIRA DE ARAUJO NETO

Equipe de Planejamento (SINFRA)



Assinou eletronicamente em 04/10/2024 às 13:02:12.

## **Lista de Anexos**

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - LAUDO\_DE\_AVALIACAO\_DE\_IMOVEIS-\_TORRE\_CLARO-\_7000\_assinado.pdf (994.22 KB)
- Anexo II -  
E\_mail\_de\_UNIVERSIDADE\_FEDERAL\_DO\_MARANHAO\_\_Re\_\_MASLS028C\_\_MASLSF5\_\_GLOBAL\_\_Solic
- Anexo III - SEI\_1151299\_Oficio\_92.pdf (50.27 KB)

**Anexo I - LAUDO\_DE\_AVALIACAO\_DE\_IMOVEIS-  
\_TORRE\_CLARO-\_7000\_assinado.pdf**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**SOLICITANTE:** UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO - UFMA

**ENDEREÇO:** Avenida dos Portugueses, Nº 1966, Cidade Universitária Dom Delgado

**ÁREA** 150,00 m<sup>2</sup>

**TIPO DE IMÓVEL:** Terreno na Cidade Universitária Dom Delgado – Vila Embratel

**DATA:** 26/09/2024





## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### 1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação da Universidade Federal do Maranhão

### 2 FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade apresentar a avaliação do imóvel em questão, para locação de instalação de torre de telefonia

### 3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas de mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando com conclusão a convicção do valor se mercado por tratamento dos dados

### 4 CARACTERIZAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho fornecido pelo solicitante, forma considerados por premissa, como válido e correto, entretanto foram aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos.

#### 4.1 LOCALIZAÇÃO

O Imóvel avaliado objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Cidade Universitária Dom Delgado, próximo à Avenida dos Portugueses, Vila Embratel- São Luís – MA



#### 4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de São Luís – MA, sendo a sua via principal de acesso, a Avenida dos Portugueses- Vila Bacanga/ Vila Embratel.



A via é contemplada por imóveis residenciais, comerciais e institucionais, uma vez que o referido terreno faz parte da Cidade Universitária Dom Delgado – Universidade Federal do Maranhão – UFMA.

O Bairro possui infraestrutura, além de ser servido pelos seguintes melhoramentos urbanos: Energia elétrica, iluminação pública, redes de telefone, coleta de lixo, rede de abastecimento de água e vias asfaltadas.

#### **4.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de imóvel urbano, composto por terreno, com acesso por via pavimentada. O terreno possui áreas de 150,00m<sup>2</sup>, está inserido na área da Cidade Universitária Dom Delgado UFMA.

Sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, conforme se verifica nas plantas anexas, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização próximo do comercial central da cidade, Justiça Federal, hospitais, supermercados e próximo ao distrito industrial e acesso ao Porto de Itaqui, além de estar inserido em uma Instituição de ensino superior Federal.

#### **5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

#### **6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:



“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui ***Grau de Fundamentação I*** e ***Grau de Precisão I***

## 6.1 NÍVEL DE RIGOR

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

## 6.2 PROCEDIMENTOS

Foram adotados os seguintes procedimentos para determinação do valor do imóvel avaliando: - Vistoria ao imóvel sob análise para fixação de suas principais características básicas: localização, acessos e infraestrutura circunvizinha,



Pesquisa de mercado na zona de influência direta do imóvel avaliando, com vistas a identificação de ofertas e comercializações de imóveis similares (Fontes: my tower e olx)

## 7 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO POR FATORES COMPARATIVO DE MERCADO.

**Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$7.000,00**

### Imóvel avaliando

terreno de 150 m<sup>2</sup> pertencente à Universidade Federal do Maranhão, situado na Cidade Universitária Dom Delgado, para locação para instalação de Torre de telefonia

Área: 150m<sup>2</sup>

### Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliado é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: ÁREA

### Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**



terreno para aluguel para torre de Telefonia em São Luis- Avenida 1 Paço de Lumiar

Área: 300m<sup>2</sup>

Valor: R\$5.500,00

Valor por metro quadrado: R\$18,33

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização ÁREA: 1,50

**Imóvel 2:**

terreno para aluguel para torre de Telefonia em São Luis- Avenida Joao Pessoa - São Luís MA

Área: 400m<sup>2</sup>

Valor: R\$8.000,00

Valor por metro quadrado: R\$20,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização ÁREA: 1,50

**Imóvel 3:**

terreno para aluguel para torre de Telefonia em São Luis- São Sebastião

Área: 200m<sup>2</sup>

Valor: R\$4.000,00

Valor por metro quadrado: R\$20,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,50

Fator de homogeneização ÁREA: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	18,33	1,50	1,50	41,25
2	20,00	1,50	1,50	45,00



3 20,00 1,50 1,50 45,00

Valores homogeneizados ( $X_i$ ), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 43,75$$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 2,17$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,38$

Amostra 1:  $d = |41,25 - 43,75| / 2,17 = 1,15 < 1,38$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |45,00 - 43,75| / 2,17 = 0,58 < 1,38$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |45,00 - 43,75| / 2,17 = 0,58 < 1,38$  (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança ( $L_i$  e  $L_s$ ) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $L_i = X - tc * S/\sqrt{n-1}$  e  $L_s = X + tc * S/\sqrt{n-1}$ ,

onde  $tc$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 ( $n-1$ ) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança ( $L_i$ ):

$$L_i = 43,75 - 1,89 * 2,17/\sqrt{3-1} = 40,86$$

Limite superior do intervalo de confiança ( $L_s$ ):

$$L_s = 43,75 + 1,89 * 2,17/\sqrt{3-1} = 46,64$$



**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$40,86 a R\$46,64

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 41,25 (amostra 1); 45,00 (amostra 2); 45,00 (amostra 3).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$43,75

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$46,64 \* 150,00 = R\$6.996,00

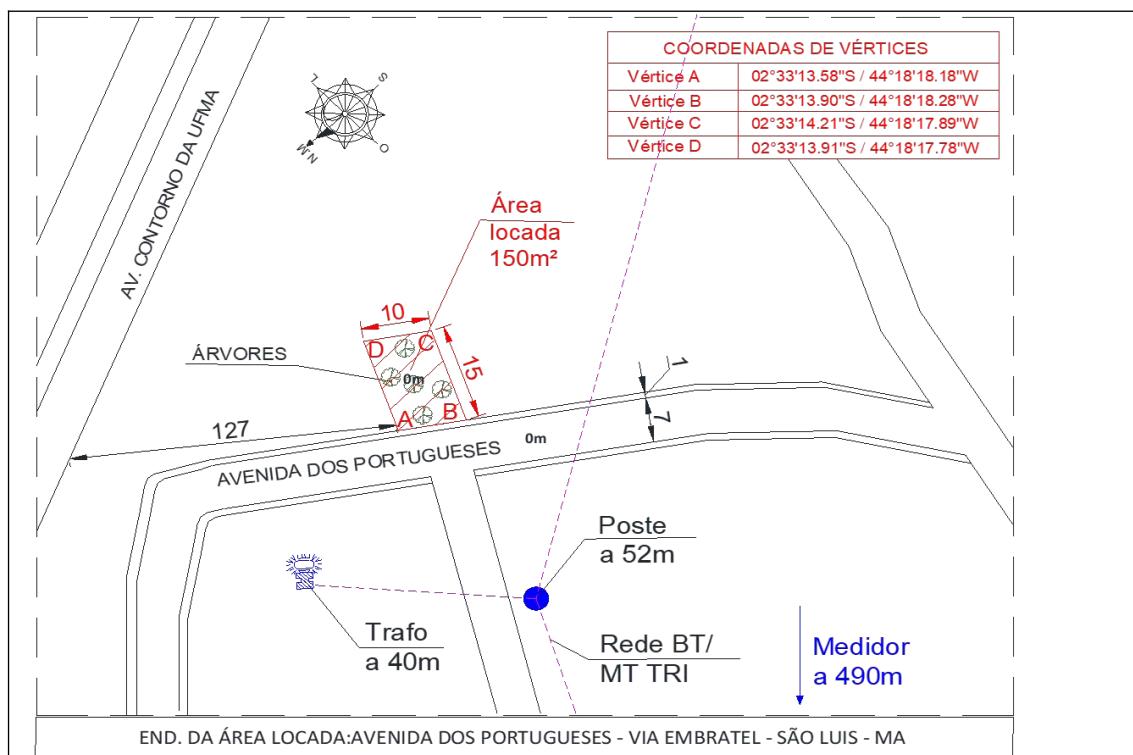
**Valor do aluguel do imóvel avaliando:** R\$7.000,00

*Arizza Furtado de Almeida*

Arizza Furtado de Almeida  
Arquiteta e Urbanista  
CAU NºA27862-9

**Data:25/09/2024**

**PLANTA DE IMPLANTAÇÃO**





UNIVERSIDADE  
FEDERAL DO  
MARANHÃO

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO – DIAD/PPGT/UFMA



a universidade que a gente quer

Cidade Universitária Dom Delgado – Prédio  
Castelão

Av. Dos Portugueses, 1966, São Luís – Maranhão –  
CEP: 65000-005



## PESQUISA DE MERCADO



Avenida João Pessoa, 6249 - Cutim Anil, São Luís - MA  
Lote/Terreno para Aluguel, 452m<sup>2</sup>  
452 m<sup>2</sup> -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 8.000 /mês

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

[mytower.com.br/anuncio/alugar/Adaflo20flor/7498745319](http://mytower.com.br/anuncio/alugar/Adaflo20flor/7498745319)

**Ada flor**  
Rua São Sebastião - Maranhão, São Luís - CEP: 65044-650  
Útil: 0 m<sup>2</sup> Total: 0 m<sup>2</sup> 748 09/12/2019

**Sobre esse anúncio**  
Terreno 9 metros de frente com 23 de fundo , plano pronto pra alugar

**Detalhes da propriedade**  
Data: 09/12/2019 Tipo anúncio: Alugar Categoria: Terreno  
Latitude: -2.561813 Longitude: -44.263887 Estado: Maranhão  
Cidade: São Luís

**Fale com o anunciante**  
Digite seu nome  
Digite seu e-mail  
Digite seu celular  
Ol. Moyffon Wadley da Silva Contanhedo. Fiqui interessado no seu anúncio, gostaria de mais informações.



**EXCLUSIVO**  
R\$ 5.500 Power ALUGAR

**Terreno para Locação**  
Instalação de Torre  
Avenida Um - Maranhão, Paço do Lumiar - CEP: 65130-000  
Útil: 300 m<sup>2</sup> Total: 300 m<sup>2</sup>

**E\_mail\_de\_UNIVERSIDADE\_FEDERAL\_DO\_MARANHAC**

## Re: MASLS028C - MASLSF5 - GLOBAL - Solicitação de área para implantação de torre

9 mensagens

**Mecia Silveira Mobilize** <mecia@mobilize-eng.com.br>

14 de agosto de 2024 às 10:54

Para: Sinfra@ufma.br, Guilherme.abreu@ufma.br, reitoria@ufma.br, gab.ppgt@ufma.br, dist.sinfra@ufma.br

Cc: Samyr Braga Mobilize <samyr@mobilize-eng.com.br>, Eduardo Mobilize <eduardo@mobilize-eng.com.br>, Karina Brahuna Mobilize <karinabrahuna@mobilize-eng.com.br>, Orivaldo Costa Mobilize <orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br>, Murilo Aragão Mobilize <murilo.aragao@mobilize-eng.com.br>, Leila Soares Mobilize <leila.soares@mobilize-eng.com.br>

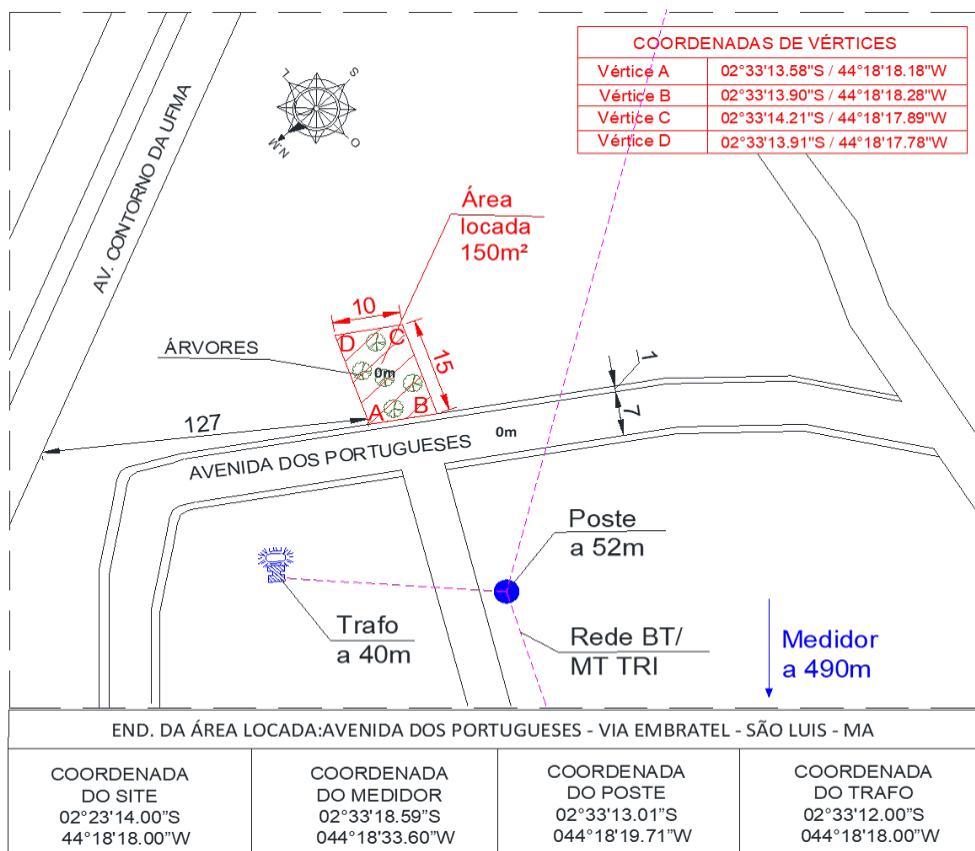
Bom dia!

Prezado Sr. Marcos,

Estamos trabalhando com a viabilidade da locação de nova área dentro da UFMA, conforme desenho abaixo. Esta área foi apontada pela engenharia da operadora e de acordo com seu projeto de cobertura para o local, bem como, acompanhada pelo setor SINFRA da UFMA, através dos Senhores Guilherme e Luiz.

Para seguirmos com o processo de contratação, solicitamos a documentação e a aprovação de minuta de contrato anexos.

Gentileza confirmar o valor de locação de R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais apresentado anteriormente, mas sem formalização.



Desde já agradecemos a atenção.

Atenciosamente,

**Mecia Silveira**

**Coordenador de Conta Acquisition**

+55 (71) 98716-8953

[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br) | [www.mobilize-eng.com.br](http://www.mobilize-eng.com.br)

Av. Conselheiro Aguiar, 2333, Torre Única, 4º Andar

Salas 408 e 409, Edif. Empresarial João Roma | Boa Viagem, Recife/PE CEP: 51.020-020

<https://www.linkedin.com/company/mobilize-engenharia/>



Em ter., 6 de ago. de 2024 às 16:26, Mecia Silveira Mobilize <[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br)> escreveu:

Boa tarde!

Prezado Sr. Guilherme,

Aguardamos a aprovação da área pleiteada pela Claro para execução e vistoria no local. Poderia nos responder se está aprovado e se podemos marcar a vistoria?

Atenciosamente,

**Mecia Silveira**

**Coordenador de Conta Acquisition**

+55 (71) 98716-8953

[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br) | [www.mobilize-eng.com.br](http://www.mobilize-eng.com.br)

Av. Conselheiro Aguiar, 2333, Torre Única, 4º Andar

Salas 408 e 409, Edif. Empresarial João Roma | Boa Viagem, Recife/PE CEP: 51.020-020

<https://www.linkedin.com/company/mobilize-engenharia/>



Em sex., 2 de ago. de 2024 às 11:15, Mecia Silveira Mobilize <[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br)> escreveu:

Bom dia!

Prezados Srs. Marcos e Guilherme,

A área indicada pela UFMA não atende ao projeto de cobertura da operadora Claro para a instalação e cobertura do sinal na região. Desta forma, segue a indicação da área pleiteada pela engenharia de rádio frequência da operadora para análise e aprovação.

Ressalto que até o momento não recebemos a formalização do valor proposto para a locação. Poderia encaminhar?

A área destacada no círculo amarelo é a desejada.



Atenciosamente,

**Mecia Silveira**

**Coordenador de Conta Acquisition**

+55 (71) 98716-8953

[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br) | [www.mobilize-eng.com.br](http://www.mobilize-eng.com.br)

[Av. Conselheiro Aguiar, 2333, Torre Única, 4º Andar](#)

[Salas 408 e 409, Edif. Empresarial João Roma | Boa Viagem, Recife/PE CEP: 51.020-020](#)

<https://www.linkedin.com/company/mobilize-engenharia/>



Em ter., 9 de jul. de 2024 às 15:30, Mecia Silveira Mobilize <[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br)> escreveu:  
Boa tarde!

Prezado Sr. Guilherme,

Conforme conversado com o Sr. Luiz hoje na UFMA, estamos buscando área para implantação da torre de telefonia a pedido da Global/Claro dentro da propriedade da UFMA.

Abaixo segue o polígono com a marcação da região desejada para a implantação da torre.  
Aguardamos seu retorno para execução da vistoria no local indicado.



Atenciosamente,

**Mecia Silveira**

**Coordenador de Conta Acquisition**

+55 (71) 98716-8953

[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br) | [www.mobilize-eng.com.br](http://www.mobilize-eng.com.br)

Av. Conselheiro Aguiar, 2333, Torre Única, 4º Andar

Salas 408 e 409, Edif. Empresarial João Roma | Boa Viagem, Recife/PE CEP: 51.020-020

<https://www.linkedin.com/company/mobilize-engenharia/>



---

## 2 anexos

**ACL - MODELO PF e PJ.pdf**  
789K

**2024\_03 Minuta Padrão do Contrato de Locação de Outdoor.pdf**  
599K

---

**Gabinete PPGT PPGT** <gab.ppgt@ufma.br>

Para: MARCOS MOURA SILVA <moura.marcos@ufma.br>

15 de agosto de 2024 às 12:11

Para conhecimento. At.te

[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

## 2 anexos

**ACL - MODELO PF e PJ.pdf**  
789K

**2024\_03 Minuta Padrão do Contrato de Locação de Outdoor.pdf**  
599K

---

**Mecia Silveira Mobilize** <mecia@mobilize-eng.com.br>

Para: Sinfra@ufma.br, Guilherme.abreu@ufma.br, reitoria@ufma.br, gab.ppgt@ufma.br, dist.sinfra@ufma.br

Cc: Samyr Braga Mobilize <samyr@mobilize-eng.com.br>, Eduardo Mobilize <eduardo@mobilize-eng.com.br>, Karina Brahuna Mobilize <karinabrahuna@mobilize-eng.com.br>, Orivaldo Costa Mobilize <orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br>, Murilo Aragão Mobilize <murilo.aragao@mobilize-eng.com.br>, Leila Soares Mobilize <leila.soares@mobilize-eng.com.br>

26 de agosto de 2024 às 08:29

Bom dia!

Prezado SR. Marcos,

Poderia nos enviar a documentação do imóvel e do proprietário, bem como a aprovação da minuta de contrato enviada para análise e confirmar o valor de locação pleiteado?

Desde já agradeço a atenção.

Atenciosamente,

**Mecia Silveira**

**Coordenador de Conta Acquisition**

+55 (71) 98716-8953

[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br) | [www.mobilize-eng.com.br](http://www.mobilize-eng.com.br)

Av. Conselheiro Aguiar, 2333, Torre Única, 4º Andar

Salas 408 e 409, Edif. Empresarial João Roma | Boa Viagem, Recife/PE CEP: 51.020-020

<https://www.linkedin.com/company/mobilize-ingenharia/>



[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

**reitoria UFMA** <[reitoria@ufma.br](mailto:reitoria@ufma.br)>

Para: MARCOS MOURA SILVA <[moura.marcos@ufma.br](mailto:moura.marcos@ufma.br)>, Gabinete PPGT PPGT <[gab.ppgt@ufma.br](mailto:gab.ppgt@ufma.br)>

26 de agosto de 2024 às 09:55

----- Forwarded message -----

De: **Mecia Silveira Mobilize** <[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br)>

Date: seg., 26 de ago. de 2024 às 08:29

Subject: Re: MASLS028C - MASLSF5 - GLOBAL - Solicitação de área para implantação de torre

To: <[Sinfra@ufma.br](mailto:Sinfra@ufma.br)>, <[Guilherme.abreu@ufma.br](mailto:Guilherme.abreu@ufma.br)>, <[reitoria@ufma.br](mailto:reitoria@ufma.br)>, <[gab.ppgt@ufma.br](mailto:gab.ppgt@ufma.br)>, <[dist.sinfra@ufma.br](mailto:dist.sinfra@ufma.br)>

Cc: Samyr Braga Mobilize <[samyr@mobilize-eng.com.br](mailto:samyr@mobilize-eng.com.br)>, Eduardo Mobilize <[eduardo@mobilize-eng.com.br](mailto:eduardo@mobilize-eng.com.br)>, Karina Brahuna Mobilize <[karinabrahuna@mobilize-eng.com.br](mailto:karinabrahuna@mobilize-eng.com.br)>, Orivaldo Costa Mobilize <[orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br](mailto:orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br)>, Murilo Aragão Mobilize <[murilo.aragao@mobilize-eng.com.br](mailto:murilo.aragao@mobilize-eng.com.br)>, Leila Soares Mobilize <[leila.soares@mobilize-eng.com.br](mailto:leila.soares@mobilize-eng.com.br)>

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

**Gabinete da Reitoria**

**e-mail: [reitoria@ufma.br](mailto:reitoria@ufma.br)**

telefone: +55 98 3272-8004



Universidade Federal do Maranhão  
Cidade Universitária Dom Delgado  
Av. dos Portugueses, 1966 • CEP 65080-805  
Bacanga • São Luís • MA



---

**Mecia Silveira Mobilize** <[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br)>

29 de agosto de 2024 às 10:44

Para: [Sintra@ufma.br](mailto:sintra@ufma.br), [Guilherme.abreu@ufma.br](mailto:Guilherme.abreu@ufma.br), [reitoria@ufma.br](mailto:reitoria@ufma.br), [gab.ppgt@ufma.br](mailto:gab.ppgt@ufma.br), [dist.sintra@ufma.br](mailto:dist.sintra@ufma.br)  
Cc: Samyr Braga Mobilize <[samyr@mobilize-eng.com.br](mailto:samyr@mobilize-eng.com.br)>, Eduardo Mobilize <[eduardo@mobilize-eng.com.br](mailto:eduardo@mobilize-eng.com.br)>, Karina Brahuna Mobilize <[karinabrahuna@mobilize-eng.com.br](mailto:karinabrahuna@mobilize-eng.com.br)>, Orivaldo Costa Mobilize <[orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br](mailto:orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br)>, Murilo Aragão Mobilize <[murilo.aragao@mobilize-eng.com.br](mailto:murilo.aragao@mobilize-eng.com.br)>, Leila Soares Mobilize <[leila.soares@mobilize-eng.com.br](mailto:leila.soares@mobilize-eng.com.br)>

Bom dia!

Prezado Sr. Marcos,

Informo que o valor de locação solicitado de R\$10.000,00 mensais foi aprovado. Para seguirmos com a contratação, solicitamos novamente a documentação e a aprovação da minuta de contrato da Global. Poderia nos informar uma previsão de resposta?

À disposição para esclarecimentos.

Obs.: Segue novamente minuta e lista de documentos anexos.

Atenciosamente,

**Mecia Silveira**

**Coordenador de Conta Acquisition**

+55 (71) 98716-8953

[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br) | [www.mobilize-eng.com.br](http://www.mobilize-eng.com.br)

Av. Conselheiro Aguiar, 2333, Torre Única, 4º Andar

Salas 408 e 409, Edif. Empresarial João Roma | Boa Viagem, Recife/PE CEP: 51.020-020

<https://www.linkedin.com/company/mobilize-ingenharia/>



[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

## 2 anexos

**2024\_03 Minuta Padrão do Contrato de Locação de Outdoor.pdf**  
599K

**ACL - PF.PJ.PJ - COND. - Rev2. (em 18.07.2024).xlsx**  
53K

---

**Gabinete PPGT PPGT** <[gab.ppgt@ufma.br](mailto:gab.ppgt@ufma.br)>  
Para: MARCOS MOURA SILVA <[moura.marcos@ufma.br](mailto:moura.marcos@ufma.br)>

29 de agosto de 2024 às 11:26

Encaminhe-se para conhecimento.

Atenciosamente,

PPGT/UFMA

----- Forwarded message -----

De: **Mecia Silveira Mobilize** <[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br)>

Date: qui., 29 de ago. de 2024 às 10:44

Subject: Re: MASLS028C - MASLSF5 - GLOBAL - Solicitação de área para implantação de torre

To: <[Sinfra@ufma.br](mailto:Sinfra@ufma.br)>, <[Guilherme.abreu@ufma.br](mailto:Guilherme.abreu@ufma.br)>, <[reitoria@ufma.br](mailto:reitoria@ufma.br)>, <[gab.ppgt@ufma.br](mailto:gab.ppgt@ufma.br)>, <[dist.sinfra@ufma.br](mailto:dist.sinfra@ufma.br)>

Cc: Samyr Braga Mobilize <[samyr@mobilize-eng.com.br](mailto:samyr@mobilize-eng.com.br)>, Eduardo Mobilize <[eduardo@mobilize-eng.com.br](mailto:eduardo@mobilize-eng.com.br)>, Karina Brahuna Mobilize <[karinabrahuna@mobilize-eng.com.br](mailto:karinabrahuna@mobilize-eng.com.br)>, Orivaldo Costa Mobilize <[orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br](mailto:orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br)>, Murilo Aragão Mobilize <[murilo.aragao@mobilize-eng.com.br](mailto:murilo.aragao@mobilize-eng.com.br)>, Leila Soares Mobilize <[leila.soares@mobilize-eng.com.br](mailto:leila.soares@mobilize-eng.com.br)>

[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

## 2 anexos

 **2024\_03 Minuta Padrão do Contrato de Locação de Outdoor.pdf**  
599K

 **ACL - PF.PJ.PJ - COND. - Rev2. (em 18.07.2024).xlsx**  
53K

---

**Mecia Silveira Mobilize** <[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br)>

2 de setembro de 2024 às 08:29

Para: [Sinfra@ufma.br](mailto:Sinfra@ufma.br), [Guilherme.abreu@ufma.br](mailto:Guilherme.abreu@ufma.br), [reitoria@ufma.br](mailto:reitoria@ufma.br), [gab.ppgt@ufma.br](mailto:gab.ppgt@ufma.br), [dist.sinfra@ufma.br](mailto:dist.sinfra@ufma.br), THIAGO RODRIGO MONTEIRO SARAIVA <[thiago.saraiva@claro.com.br](mailto:thiago.saraiva@claro.com.br)>, [fernando.carvalho@ufma.br](mailto:fernando.carvalho@ufma.br)

Cc: Samyr Braga Mobilize <[samyr@mobilize-eng.com.br](mailto:samyr@mobilize-eng.com.br)>, Eduardo Mobilize <[eduardo@mobilize-eng.com.br](mailto:eduardo@mobilize-eng.com.br)>, Karina Brahuna Mobilize <[karinabrahuna@mobilize-eng.com.br](mailto:karinabrahuna@mobilize-eng.com.br)>, Orivaldo Costa Mobilize <[orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br](mailto:orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br)>, Murilo Aragão Mobilize <[murilo.aragao@mobilize-eng.com.br](mailto:murilo.aragao@mobilize-eng.com.br)>, Leila Soares Mobilize <[leila.soares@mobilize-eng.com.br](mailto:leila.soares@mobilize-eng.com.br)>

Bom dia!

Prezado Sr. Marcos,

Para seguirmos com a contratação, solicitamos novamente a documentação e a aprovação da minuta de contrato da Global. Poderia nos informar uma previsão de resposta?

Ressalto que o valor de locação solicitado de R\$10.000,00 está em avaliação, antes informado como aprovado por equívoco.

À disposição para esclarecimentos.

Obs.: Segue novamente minuta e lista de documentos anexos.

Atenciosamente,

**Mecia Silveira**

**Coordenador de Conta Acquisition**

+55 (71) 98716-8953

[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br) | [www.mobilize-eng.com.br](http://www.mobilize-eng.com.br)

Av. Conselheiro Aguiar, 2333, Torre Única, 4º Andar

Salas 408 e 409, Edif. Empresarial João Roma | Boa Viagem, Recife/PE CEP: 51.020-020

<https://www.linkedin.com/company/mobilize-engenharia/>



[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

## 2 anexos

- 2024\_03 Minuta Padrão do Contrato de Locação de Outdoor.pdf**  
599K
- ACL - PF.PJ.PJ - COND. - Rev2. (em 18.07.2024).xlsx**  
53K

---

**Gabinete PPGT PPGT** <gab.ppgt@ufma.br>  
Para: MARCOS MOURA SILVA <moura.marcos@ufma.br>

2 de setembro de 2024 às 08:42

Encaminhe-se para conhecimento.

Atenciosamente,

PPGT/UFMA

----- Forwarded message -----

De: **Mecia Silveira Mobilize** <mecia@mobilize-eng.com.br>

Date: seg., 2 de set. de 2024 às 08:29

Subject: Re: MASLS028C - MASLSF5 - GLOBAL - Solicitação de área para implantação de torre

To: <[Sinfra@ufma.br](mailto:Sinfra@ufma.br)>, <[Guilherme.abreu@ufma.br](mailto:Guilherme.abreu@ufma.br)>, <[reitoria@ufma.br](mailto:reitoria@ufma.br)>, <[gab.ppgt@ufma.br](mailto:gab.ppgt@ufma.br)>, <[dist.sinfra@ufma.br](mailto:dist.sinfra@ufma.br)>, THIAGO RODRIGO MONTEIRO SARAIVA <[thiago.saraiva@claro.com.br](mailto:thiago.saraiva@claro.com.br)>, <[fernando.carvalho@ufma.br](mailto:fernando.carvalho@ufma.br)>

Cc: Samyr Braga Mobilize <[samyr@mobilize-eng.com.br](mailto:samyr@mobilize-eng.com.br)>, Eduardo Mobilize <[eduardo@mobilize-eng.com.br](mailto:eduardo@mobilize-eng.com.br)>, Karina Brahuna Mobilize <[karinabrahuna@mobilize-eng.com.br](mailto:karinabrahuna@mobilize-eng.com.br)>, Orivaldo Costa Mobilize <[orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br](mailto:orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br)>, Murilo Aragão Mobilize <[murilo.aragao@mobilize-eng.com.br](mailto:murilo.aragao@mobilize-eng.com.br)>, Leila Soares Mobilize <[leila.soares@mobilize-eng.com.br](mailto:leila.soares@mobilize-eng.com.br)>

[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

## 2 anexos

- 2024\_03 Minuta Padrão do Contrato de Locação de Outdoor.pdf**  
599K
- ACL - PF.PJ.PJ - COND. - Rev2. (em 18.07.2024).xlsx**  
53K

---

**reitoria UFMA** <[reitoria@ufma.br](mailto:reitoria@ufma.br)>  
Para: Gabinete PPGT PPGT <[gab.ppgt@ufma.br](mailto:gab.ppgt@ufma.br)>

2 de setembro de 2024 às 14:14

----- Forwarded message -----

De: **Mecia Silveira Mobilize** <[mecia@mobilize-eng.com.br](mailto:mecia@mobilize-eng.com.br)>

Date: seg., 2 de set. de 2024 às 08:29

Subject: Re: MASLS028C - MASLSF5 - GLOBAL - Solicitação de área para implantação de torre

To: <[Sinfra@ufma.br](mailto:Sinfra@ufma.br)>, <[Guilherme.abreu@ufma.br](mailto:Guilherme.abreu@ufma.br)>, <[reitoria@ufma.br](mailto:reitoria@ufma.br)>, <[gab.ppgt@ufma.br](mailto:gab.ppgt@ufma.br)>, <[dist.sinfra@ufma.br](mailto:dist.sinfra@ufma.br)>, THIAGO RODRIGO MONTEIRO SARAIVA <[thiago.saraiva@claro.com.br](mailto:thiago.saraiva@claro.com.br)>, <[fernando.carvalho@ufma.br](mailto:fernando.carvalho@ufma.br)>

Cc: Samyr Braga Mobilize <[samyr@mobilize-eng.com.br](mailto:samyr@mobilize-eng.com.br)>, Eduardo Mobilize <[eduardo@mobilize-eng.com.br](mailto:eduardo@mobilize-eng.com.br)>, Karina Brahuna Mobilize <[karinabrahuna@mobilize-eng.com.br](mailto:karinabrahuna@mobilize-eng.com.br)>, Orivaldo Costa Mobilize <[orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br](mailto:orivaldo.costa@mobilize-eng.com.br)>, Murilo Aragão Mobilize <[murilo.aragao@mobilize-eng.com.br](mailto:murilo.aragao@mobilize-eng.com.br)>, Leila Soares Mobilize <[leila.soares@mobilize-eng.com.br](mailto:leila.soares@mobilize-eng.com.br)>

[Texto das mensagens anteriores oculto]

[Texto das mensagens anteriores oculto]

---

## 2 anexos

 **2024\_03 Minuta Padrão do Contrato de Locação de Outdoor.pdf**  
599K

 **ACL - PF.PJ.PJ - COND. - Rev2. (em 18.07.2024).xlsx**  
53K

**Anexo III - SEI\_1151299\_Oficio\_92.pdf**



UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO  
Av. dos Portugueses, 1966, - Bairro Vila Bacanga, São Luís/MA, CEP 65080-805  
Telefone: (98) 3272-8000 - <https://www.ufma.br>

Ofício nº 92/2024/PPGT/UFMA

A Sua Senhoria  
**CLÁUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA**  
Diretor  
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO/PPGT  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO  
Av. dos Portugueses, 1966, Vila Bacanga  
CEP: 65080-805 – São Luís/MA

**Assunto: Contrato de Locação de imóvel da UFMA para implantação da torre de telefonia da operadora Claro.**

*Referência:* Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 23115.027506/2024-50.

Senhor Diretor,

Considerando as tratativas mantidas acerca da solicitação de formalização de Contrato de Locação de imóvel da UFMA visando a implantação da torre de telefonia da operadora Claro conforme E-mail (**Anexo I**), que ensejaram o envio de minuta do referido Contrato de Locação (**Anexo II**) por parte da empresa GLOBAL SITES BRASIL PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ: 20.586.852/0001-10), bem como de planilha de check-list de documentos necessários (**Anexo III**), convertido para formato válido do SEI, que por conta de limitações de sistema foi juntada a estes autos em formato visualizável PDF (**Anexo IV**),

Encaminho o presente processo a Vossa Senhoria, para análise e demais providências atinentes ao pleito.

Anexos:      I - E-mail de solicitação (SEI nº [1151316](#)).  
                  II - Minuta de Contrato (SEI nº [1151318](#)).  
                  III - Planilha de documentos em formato ODS (SEI nº [1151329](#)).  
                  IV - Planilha de documentos em formato PDF (SEI nº [1151340](#)).

Atenciosamente,

MARCOS MOURA SILVA  
Pró-reitor de Planejamento, Gestão e Transparência



Documento assinado eletronicamente por **MARCOS MOURA SILVA, Pró-Reitor(a)**, em 04/09/2024, às 08:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
[https://sei.ufma.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.ufma.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0),  
informando o código verificador **1151299** e o código CRC **EE5E6AE3**.

---

**Referência:** Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 23115.027506/2024-50

SEI nº 1151299

## **Anexo V - MINUTA DE CONTRATO\_9\_2024.pdf**

# Contrato 9/2024

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
9/2024	154041-FUNDACAO UNIVERSIDADE DO MARANHAO	CLAUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA	04/10/2024 14:12 (v 1.1)
Status	PUBLICADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
I - alienação e concessão de direito real de uso de bens/Concessão de direito real de uso de bens	23115.030275/2024-61	23115.030275/2024-61

## 1. Cláusula primeira - do objeto

**TERMO DE CONTRATO**  
**Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**  
**CONCESSÃO – LICITAÇÃO**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO**

(Processo Administrativo nº 23115.030275/2024-61)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ...../...., QUE FAZEM  
ENTRE SI A UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO  
E xxx

A Universidade Federal do Maranhão com sede na Avenida dos Portugueses, nº 1966, Bacanga, São Luis-MA, Campus Universitário, inscrita no CNPJ sob o nº 06.279.103/0001-19, neste ato representada pelo Reitor FERNANDO CARVALHO SILVA, nomeado pelo Decreto Presidencial de 22 de abril de 2024, publicado no DOU de 23 de abril de 2024, portador da Matrícula Funcional nº ....., doravante denominado CONCEDENTE, e o(a) ..... *inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº ....., sediado(a) na ....., em .....* doravante designado CONCESSIONÁRIO, *neste ato representado(a) por .....* (nome e função no contratado), *conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos*, tendo em vista o que consta no Processo nº 23115.030275/2024-61 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Lei nº 6.120/74 e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Licitação nº XX/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (art. 92, I e II)

1.1. O objeto do presente instrumento é a concessão onerosa de uso de área de imóvel, situado no Campus Universitário (Cidade Universitária Dom Delgado), da Universidade Federal do Maranhão – UFMA, com área total de 150,00 m<sup>2</sup>, para instalação de uma Antena Rádio Base, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL DA CONCESSÃO
1	Área localizada na Av. dos Portugueses, 1966 - Bacanga - São Luís-MA, entre os prédios do CCBS, Farmácia e Biotério, perfazendo uma área total de 150m <sup>2</sup> (10x15m) .	19356	Meses	120	R\$ 7.000,00	R\$ 840.000,00

1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1. O Termo de Referência;

1.3.2. O Edital de Licitação;

1.3.3. A proposta do contratado;

1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

## 2. Cláusula segunda - vigência e prorrogação

### CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da concessão é de 120 (cento e vinte) meses, contados da assinatura do Contrato, prorrogável por até 35 (trinta e cinco) anos, na forma do artigo 110 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o concessionário, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Estar formalmente demonstrado no processo que o objeto tem natureza continuada;
- b) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato de concessão tenha sido executado de forma satisfatória;
- c) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na continuação da concessão;
- d) Haja manifestação expressa do concessionário informando o interesse na prorrogação;
- e) Seja comprovado que o concessionário mantém as condições iniciais de habilitação.

2.3. O concessionário não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando o concessionário tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

### **3. Cláusula terceira - modelos de execução e gestão contratuais**

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)**

3.3. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

### **4. Cláusula quarta - subcontratação**

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO**

4.1. Não será admitida a subcontratação do objeto principal da contratação.

### **5. Cláusula quinta - preço**

#### **CLÁUSULA QUINTA – PREÇO (art. 92, V)**

5.1. O valor mensal da concessão a ser pago pela concessionário, a título de retribuição pecuniária pela concessão de uso, é de R\$ (xxxxxx), perfazendo o valor total de R\$ xxxx (xxxxxxxx).

5.1.1. No valor acima não estão incluídas as despesas referentes à utilização de energia elétrica, que deverão ser resarcidas à concedente, conforme estabelecido no item 7 do Termo de Referência;

### **6. Cláusula sexta - pagamento**

#### **CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)**

6.1. O prazo para pagamento pelo concessionário e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

6.1.2. Os termos referentes ao pagamento da retribuição pecuniária pela concessão de uso e resarcimento das despesas com energia elétrica encontram-se dispostos no item 7 do Termo de Referência.

6.1.3. O termo inicial para início da cobrança da retribuição pecuniária pela concessão de uso será a data de assinatura do Contrato.

## 7. Cláusula sétima - reajuste

### CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da última avaliação imobiliária realizada antes da assinatura do contrato (orçamento estimativo)

7.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do concessionário, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pela concedente, do Índice Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

7.2.1. O cálculo do reajuste considerará o índice acumulado dos últimos 12 (doze) meses anteriores ao mês de cálculo.

7.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o concessionário pagará à concedente a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

7.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

7.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

7.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.8. O reajuste poderá ser realizado por apostilamento.

## 8. Cláusula oitava - obrigações do contratante

### CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE (art. 92, X, XI e XIV)

8.1. São obrigações da Concedente:

8.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Concessionário, de acordo com o contrato e seus anexos.

8.3. Entregar o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência.

8.4. Notificar o Concessionário, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no cumprimento do objeto concedido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas, se for o caso.

8.5. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Concessionário.

8.6. Aplicar ao Concessionário as sanções previstas na lei e neste Contrato;

8.7. Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Concessionário;

8.8. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

8.8.1. A Administração terá o prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

8.9. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo Concessionário no prazo máximo de 1 (um) mês.

8.10. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Concessionário com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Concessionário, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

## **9. Cláusula nona - obrigações do contratado**

### **CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO (art. 92, XIV, XVI e XVII)**

9.1. O Concessionário deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.2. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.

9.3. Alocar os empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato, com habilitação e conhecimento adequados, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência.

9.4. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), caso se aplique, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pela Concedente, que ficará autorizado a incluir nos pagamentos devidos o valor correspondente aos danos sofridos.

9.5. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente da concedente ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021.

9.6. Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, o concessionário deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da concessão de uso, os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

9.7. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as

obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade à Concedente.

9.8. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da concessão.

9.9. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela Concedente ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução contratual.

9.10. Paralisar, por determinação da Concedente, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

9.11. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.

9.12. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local da concessão de uso e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

9.13. 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.

9.14. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação.

9.15. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

9.16. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança da Concedente.

## **10. Cláusula décima - obrigações pertinentes a LGPD**

### **CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD**

10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

10.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do Concessionário eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

10.6. É dever do Concessionário orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

10.7. O Concessionário deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

10.8. O Concedente poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Concessionário atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

10.9. O Concessionário deverá prestar, no prazo fixado pela Concedente, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

10.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

10.10.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

10.11. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

10.12. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

## **11. Cláusula décima primeira - garantia de execução**

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)**

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

## **12. Cláusula décima segunda - infrações e sanções administrativas**

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)**

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Concessionário que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao Concessionário que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

**I. Advertência**, quando o Concessionário der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

**II. Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

**III. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

#### **IV. Multa:**

1. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez) dias;
2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas "e" a "h" do subitem 12.1, de 20% a 30% do valor do Contrato;
3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea "c" do subitem 12.1, de 20% a 30% do valor do Contrato;
4. Para infração descrita na alínea "b" do subitem 12.1, a multa será de 10% a 20% do valor do Contrato;
5. Para infrações descritas na alínea "d" do subitem 12.1, a multa será de 5% a 10% do valor do Contrato;
6. Para a infração descrita na alínea "a" do subitem 12.1, a multa será de 2% a 5% do valor do Contrato.

12.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Concedente (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Concedente ao Concessionário, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Concessionário, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.8. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Concedente;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.9. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedural e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.10. A personalidade jurídica do Concessionário poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.11. A Concedente deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

12.13. Os débitos do Concessionário para com a Administração Concedente, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o Concedente possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

### **13. Cláusula décima terceira - da extinção contratual**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)**

13.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

13.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o contratante, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

13.3. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

13.4. Caso a notificação da não continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

13.5. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.5.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

13.5.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

13.5.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

13.6. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

13.7. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021).

13.8. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

## **14. Cláusula décima quarta - dotação orçamentária**

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)**

14.1. Não se aplica, uma vez que trata-se de processo de receita.

## **15. Cláusula décima quinta - dos casos omissos**

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)**

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo Concedente, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. – Lei do Inquilinato – e normas e princípios gerais dos contratos.

## 16. Cláusula décima sexta - alterações

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. O concessionário é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

16.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

16.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

## 17. Cláusula décima sétima - publicação

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1 Incumbirá à Concedente contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

## 18. Cláusula décima oitava - foro

### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- FORO (art. 92, §1º)

18.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em São Luis - MA, Seção Judiciária de São Luis - MA, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

*[Local], [dia] de [mês] de [ano].*

---

Representante legal da CONCEDENTE

---

Representante legal do CONCESSIONÁRIO

**TESTEMUNHAS:**

**1-**

**2-**

## **19. Responsáveis**

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**LUIZ VIEIRA DE ARAUJO NETO**

Equipe de Planejamento



*Assinou eletronicamente em 04/10/2024 às 14:11:28.*

**CLAUDIO SANTANA PEREIRA E SILVA**

Equipe de Planejamento



*Assinou eletronicamente em 04/10/2024 às 13:30:20.*