

**EDITAL**  
**CONVITE CONDOMINIO DO EDIFÍCIO FECOMÉRCIO / SESC / SENAC**  
**Nº 1/2025**

O CONDOMINIO DO EDIFÍCIO FECOMÉRCIO/SESC/SENAC, CPNJ nº 25.277.918/0001-03, comunica a realização de licitação, na modalidade CONVITE, do tipo **MENOR PREÇO**, que será realizada no dia 15 de abril de 2025, às 10h, no Edifício Francisco Guimarães e Souza, Av. dos Holandeses S/N, Quadra 24, Calhau, São Luís/MA, regida pela Resolução n.º 1/2025, e pelas disposições do presente instrumento convocatório e de seus anexos.

### **1. OBJETO**

1.1 A presente licitação destina-se a **contratação de empresa especializada na administração de condomínios, compreendendo a prestação de serviços de gestão administrativa, financeira e operacional**, incluindo terceirização de mão de obra dos serviços de portaria, zeladoria e recepção, conforme as condições e especificações estabelecidas neste Edital e seus anexos.

### **2. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

2.1 Poderão apresentar-se à licitação empresas convidadas, inscritas ou não no cadastro de fornecedores, assim como aqueles profissionais do ramo do objeto da presente licitação, que manifestarem interesse em participar do certame, com antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas do horário e data marcada para a apresentação das propostas

2.2 Somente poderão participar desta licitação pessoas jurídicas nas quais o objeto social no estatuto ou contrato social e/ou a atividade econômica no CNPJ seja compatível com o objeto da presente licitação e estejam legalmente estabelecidas neste País.

2.3 Estarão impedidas de participar desta licitação, pessoas jurídicas que:

2.3.1 Estejam em regime falimentar, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução ou liquidação;

### **3. CREDENCIAMENTO**

3.1 Os participantes deverão apresentar-se munidos de Carta de Credenciamento (modelo no ANEXO I), com poderes para praticar todos os atos inerentes ao certame, inclusive interpor e desistir de recursos em todas as fases do processo licitatório. Deverá ser juntado ao referido anexo, documento que comprove poder de delegação do outorgante, sob pena de não ser aceito o credenciamento.

3.2 Cada licitante será representado por uma única pessoa, sendo sócio, titular da empresa ou credenciado, munido de procuração e documento de identificação válido em todo território nacional. Só esta pessoa poderá intervir em qualquer fase do procedimento licitatório, respondendo, assim, para todos os efeitos, por sua representada.

3.3 O credenciamento far-se-á também por procuração através de instrumento público ou particular, devendo obrigatoriamente apresentar os dados constantes no modelo de Carta de Credenciamento (ANEXO I).

3.4 Sendo o representante sócio ou dirigente da licitante, este deverá apresentar ato constitutivo ou procuração no qual estejam expressos os seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações pela empresa.

3.5 A não apresentação da Carta de Credenciamento ou documento equivalente não será motivo de inabilitação da licitante. Neste caso, o representante ficará apenas impedido de se manifestar e responder pela licitante durante os trabalhos.

3.6 A Carta de Credenciamento ou documento equivalente serão retidos pela Comissão de Licitação e juntados ao respectivo processo administrativo.

3.7 Os Termos de Credenciamento ou documento equivalente poderão ser assinados digitalmente.

#### **4. HABILITAÇÃO**

4.1 As empresas ou profissionais licitantes deverão, até a hora de abertura dos envelopes e no endereço indicados, entregar 2 (dois) envelopes, com os seguintes dizeres na parte externa de cada um:

##### **4.1.1 NO PRIMEIRO ENVELOPE:**

HABILITAÇÃO

COND. FECOMÉRCIO / SESC / SENAC –  
EDIFÍCIO FRANCISCO GUIMARÃES E  
SOUZA

CONVITE N.º1/2025

Envelope n.º. 01 – Habilitação

Proponente: Razão social completa da empresa

##### **4.1.2. NO SEGUNDO ENVELOPE:**

PROPOSTA

COND. FECOMÉRCIO / SESC / SENAC – EDIFÍCIO  
FRANCISCO GUIMARÃES E SOUZA

CONVITE N.º1/2025

Envelope n.º 02 - Proposta

Proponente: Razão social completa da empresa

#### **4.2. Alternativamente, os licitantes poderão optar pelo envio digital da documentação exigida, desde que atendidas as seguintes condições:**

Condomínio do Edifício Fecomércio/Sesc/Senac – CNPJ nº 25.277.918/0001-03  
Edifício Francisco Guimarães E Souza, Av. dos Holandeses S/N, Quadra 24, Calhau  
São Luís/MA – CEP 65071-380

**4.2.1.** Os dois envelopes, conforme descritos nos subitens 4.1.1 e 4.1.2, deverão ser digitalizados separadamente em formato PDF, identificados de forma clara como "**Envelope nº 01 – Habilitação**" e "**Envelope nº 02 – Proposta**".

**4.2.2.** Os arquivos deverão ser encaminhados exclusivamente para o e-mail: **licitacao@fecomercio-ma.com.br**, criado especificamente para este fim, até o horário limite estabelecido para a abertura dos envelopes.

**4.2.3.** O assunto do e-mail deverá conter: "**CONVITE Nº 1/2025 – ENVIO DE PROPOSTA VIRTUAL – [Razão Social da Empresa] DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FECOMERCIO/SESC/SENAC**".

**4.2.4.** Serão desconsiderados os envios realizados após o horário limite, bem como arquivos corrompidos ou ilegíveis.

**4.2.5.** A confirmação do recebimento será feita via e-mail de resposta automática. Em caso de falha, será responsabilidade exclusiva do proponente confirmar o correto envio dentro do prazo.

4.2 Os licitantes deverão apresentar o envelope nº 01 contendo os seguintes documentos, em cópia autenticada em cartório. Os documentos expedidos pela INTERNET poderão ser apresentados em forma original ou cópia reprográfica sem autenticação. Entretanto, estarão sujeitos a verificação de sua autenticidade através de consulta realizada pela Comissão de Licitações. São necessários os seguintes documentos para habilitação:

4.2.1 Prova de Regularidade dos Tributos Municipal;

4.2.2 Prova de Regularidade Relativa ao (FGTS) e débitos Trabalhista;

4.2.3 Prova de Regularidade para com a Receita Federal;

4.2.4 Prova de Regularidade Estadual, concordata, falência e recuperação judicial - TJ;

4.2.5 Prova de Regularidade Relativo a débitos tributários do estado;

4.2.6 Os documentos passíveis de validade, deverão estar válidos na data de recebimento dos envelopes. Quando o órgão for omissor em relação ao prazo de validade dos mesmos, considerar-se-á o prazo de validade de 90 (noventa) dias, a contar da data da emissão;

4.2.7 Ato Constitutivo, como Contrato social, Estatuto ou equivalente em vigor, inclusive a última alteração (caso haja) devidamente registrados;

4.2.8 Carteira de Identidade e CPF do Representante Legal da empresa signatária da proposta;

4.2.9 Declaração constante no Anexo IV deste Convite, de que não há superveniência de fato impeditivo de sua habilitação e de que não emprega menor de idade em condições perigosas, insalubres ou penosas;

4.2.10 Balanço Patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, ou Balanço de Abertura, no caso de empresa recém-constituída, (já exigíveis e apresentados na forma de lei, registrados na Junta Comercial) que comprovem a situação financeira da empresa (vedada a sua substituição por balancete ou balanço provisório);

4.2.11 Certidão Negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede do licitante dentro do prazo de validade;

4.2.12 Declaração da Junta Comercial do ano corrente, ou declaração datada e assinada pelo contador, com CRC e firma reconhecida do contador, que a empresa se enquadra na situação de microempresa ou empresa de pequeno porte, caso queira usufruir dos benefícios da LC nº.123/06;

4.2.13 Declaração, firmada pelo representante legal da empresa, de não haver nenhum dos impedimentos previstos do § 4º do Artigo 3º da LC 123/06, caso queira usufruir dos benefícios da LC nº. 123/06;

4.2.14 Prova de inscrição no cadastro de contribuinte municipal ou documento equivalente, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

4.2.15 Comprovação de Aptidão Técnica, através de apresentação de atestado (s) fornecido (s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, comprovando ter realizado serviço semelhante ao solicitado;

4.2.16 Comprovante de endereço da empresa;

4.2.17 Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documentos em substituição aos documentos requeridos no presente edital e seus anexos;

4.2.19 A documentação referente ao credenciamento e a habilitação deverá ser apresentada em fotocópias. Se as fotocópias não estiverem autenticadas em cartório, a Comissão de Licitação, se julgar necessário, poderá solicitar aos licitantes a apresentação dos documentos originais para fins de confrontação com as fotocópias apresentadas.

## **5. PROPOSTA DE PREÇOS**

5.1 A proposta deverá ser apresentada em 01 (uma) via, dentro de envelope devidamente lacrado, indicando em sua parte externa o nome do licitante, bem como o número desta Carta Convite, e serão abertos pela Comissão de Licitação, em ato público, no dia, horário e local mencionados no preâmbulo deste Edital.

5.2 A proposta preencherá os seguintes requisitos essenciais a sua validade:

5.3 Digitada em papel timbrado da empresa licitante, sem rasura, emenda, entrelinhas ou ressalva que prejudiquem o seu entendimento, rubricada em todas as folhas e assinada na última folha pelo representante legal;

5.4 Indicar o número desta Carta Convite, bem como, o dia e a hora de sua realização;

5.5 A proposta deverá, ainda, atender rigorosamente as seguintes exigências:

5.6 O licitante deverá fazer constar o valor global em algarismos e por extenso (em caso de dúvidas será considerado "em extenso"), utilizando-se até 02 (duas) casas decimais após a vírgula, onde já estarão incluídos todos os encargos, tributos, transporte, seguros, contribuições e obrigações sociais, os quais não acrescentarão ônus para a Condomínio;

5.7 Seu prazo de validade que não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias, contados da data fixada para sua abertura e, em caso de omissão, considerar-se-á o prazo de 90 (noventa) dias.

5.8 Abertos os envelopes os membros da Comissão rubricarão, juntamente com os presentes, as folhas que integram as propostas apresentadas.

5.9 A apresentação da proposta implicará na plena aceitação, por parte do licitante, das condições estabelecidas neste edital e seus anexos.

5.10 O desatendimento a exigências formais, não essenciais, não importará no afastamento do licitante, desde que sejam possíveis a aferição de sua qualificação e a exata compreensão da sua proposta.

## **6. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

6.1 Para o julgamento das propostas a Comissão de Licitação levará em consideração o Menor Preço global, desde que atendidas todas as exigências deste edital.

6.2 Declarada a abertura da sessão pela Comissão, não mais serão admitidos novos proponentes, dando-se início a abertura dos envelopes.

6.3 Não será considerada qualquer oferta ou vantagem não prevista neste Edital, nem preço ou vantagem baseados nas ofertas das demais licitantes.

6.4 Serão desclassificadas as propostas que apresentarem preços simbólicos, irrisórios ou de valor zero, bem como aquelas que apresentarem preços excessivos ou manifestamente inexequíveis, comparados com os preços de mercado local.

6.5 Entende-se como preço abaixo do preço de mercado proposta inferior a 70% (setenta por cento) do valor orçado.

6.6 Verificada igualdade de preço total entre duas ou mais propostas, o empate será decidido por sorteio, em ato público, para o qual todos os licitantes serão convocados, ou ainda, ser realizado no decorrer da reunião.

6.7 A presente licitação poderá ser revogada por ato justificado e será anulada por ilegalidade de ofício ou mediante provocações de terceiros, através de parecer

escrito e devidamente fundamentado, sem que caiba, aos licitantes, via de regra, o direito de indenização.

6.8 Não serão admitidas alterações, modificações e/ou substituições de quaisquer documentos constantes nos envelopes de propostas de preços e documentação, a não ser para esclarecimento de situação essencial e mediante concordância da Comissão.

6.9 É facultativa a presença dos licitantes no momento do julgamento das propostas.

## **7. DOS RECURSOS**

7.1 O licitante que se sentir lesado por ato praticado pela Comissão de Licitação, referente à habilitação ou inabilitação de licitante e julgamento das propostas, desde que manifestado e registrado na ata no momento oportuno, poderá interpor recurso no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar do próximo dia útil após a lavratura da ata. Nesse caso, a reunião será suspensa até decisão do recurso.

7.2 Decairá do direito de impugnar os termos desta Carta Convite, o licitante que, tendo aceitado sem objeções, venha a apontar, depois do prazo estabelecido no item 7.1, falhas ou irregularidades que o viciaram, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso, dessa forma, não produzirá efeito suspensivo ao certame.

7.3 Após a entrega dos envelopes ou envio digital da documentação, não poderá ser questionado qualquer exigência contida no Edital.

## **8. DAS SANÇÕES POR INADIMPLEMENTO**

8.1 Em caso de inadimplemento, o licitante vencedor estará sujeito às penalidades contidas na Resolução nº 01/2025, a qual versa sobre as licitações e contratos do Condomínio do Edifício Fecomércio/SESC/SENAC.

8.2 O licitante que ensejar o retardamento da execução do certame, não mantiver a proposta, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal, garantido o direito prévio da citação e da ampla defesa, ficará impedido de licitar e contratar com o Condomínio, pelo prazo de até 06 (seis) anos, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

8.3 A rescisão de contrato obedecerá às normas estabelecidas nos Artigos 472 e 473 do Código Civil Lei nº. 10.406/2002.

8.4 Declarada a rescisão do contrato, a Contratada receberá do Contratante apenas o pagamento do serviço realizado.

## **9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. A documentação e a proposta deverão ser entregues, em envelope indevassável, fechado e colado, até o dia e a hora mencionado neste Edital;

9.2 As despesas decorrentes da licitação correrão por conta de dotação orçamentária própria;

9.3 Decorridos 60 (sessenta) dias da Abertura das Propostas, sem homologação do Síndico do Condomínio do Edifício Fecomércio-SESC-SENAC, ficam os licitantes liberados dos compromissos aqui assumidos;

9.4 Por conveniência do Condomínio, o licitante adjudicado do objeto do presente Edital, assinará contrato, nos termos da minuta integrante do presente processo, no prazo de até 10 (dez) dias;

9.5 Poderão ser convidados a colaborar com a Comissão de Licitação, assessorando a quando necessário, profissionais de reconhecida competência técnica, não vinculados direta ou indiretamente a qualquer dos licitantes;

9.6 É vedada a participação de consórcio de empresas;

9.7 O Condomínio reserva-se o direito de, a qualquer tempo e mediante justificativa devidamente fundamentada, revogar a presente licitação, no todo ou em parte, por razões de fato superveniente devidamente comprovado;

9.8 A licitação poderá ser anulada caso se constate ilegalidade em qualquer fase do procedimento, seja por iniciativa própria do Condomínio ou por provocação de terceiros, garantido o direito ao contraditório e à ampla defesa, quando necessário;

9.9 A revogação ou anulação do certame não implicará em qualquer direito à indenização ou ressarcimento por parte dos licitantes;

9.10. A falta de qualquer documento mencionado na presente Carta Convite, de responsabilidade do Licitante, acarretará a automática desclassificação de sua proposta;

9.11. Não serão aceitas propostas entregues fora do prazo e horário estipulado no preâmbulo desta Carta Convite;

9.12 As dúvidas que surgirem durante as reuniões, serão, a juízo da Comissão de Licitação, resolvidas na presença dos licitantes, ou deixada para posterior deliberação, devendo os fatos serem registrados em Ata;

9.13 A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à contratação;

9.14 Os interessados que tiverem dúvida de caráter técnico ou legal na interpretação dos termos deste Convite serão atendidos pela Comissão de Licitação, por meio do e-mail: licitação@fecomercio-ma.com.br;

9.15 As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse do Condomínio, a finalidade e a segurança da contratação;

9.16 Serão aplicados os benefícios da LC nº. 123/06 - Estatuto das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

## **10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

10.1 O pagamento será efetuado em moeda corrente nacional, da seguinte forma:

10.1.2 Mensalmente, até o dia 15 (quinze) do mês subsequente, mediante comprovação, com Nota Fiscal e certidões constantes no subitem 4.2, por intermédio do Conselho Fiscal do Condomínio.

10.1.3. Fica expressamente vedado à CONTRATADA negociar duplicatas/faturas relativas a este edital.

10.2 Aos casos omissos aplicar-se-ão as demais disposições constantes da legislação vigente e na Resolução nº 01/2025.

## **11. DO FORO**

11.1. Fica eleito o foro da cidade de São Luís-MA, para dirimir qualquer controvérsia resultante desta licitação, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

11.2 São partes integrantes deste Edital os seguintes anexos:

11.2.1 ANEXO I – Modelo de Credenciamento

11.2.2 ANEXO II – Termo de referência;

11.2.3 ANEXO III – Modelo de Proposta;

11.2.4 ANEXO IV – Modelo de Declaração de ausência de fato impeditivo de sua habilitação;

11.2.5 ANEXO V – Minuta do Contrato.

---

**Max de Medeiros Soares**  
**Síndico**  
**Condomínio do Edifício Fercomércio-MA/SESC/SENAC**

**ANEXO I-**  
**CARTA CONVITE Nº. 1/2025**  
**MODELO DE CARTA DE CREDENCIAMENTO**

Pelo presente instrumento a EMPRESA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CNPJnº. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com endereço a rua XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nº. XXXXXXXX,bairro, Cep:XXXXXXXXXXXXXXXX, cidade –UF representada, pelo Sr. (nome legível), (profissão), (estado civil), inscrito no CPF sob o nº , credencia o Sr.(a) (nome legível), (profissão), (estado civil), portador da Cédula de Identidade n., expedida em / / , pelo(a)\_\_\_\_\_ (órgão expedidor), \_\_\_\_\_ (Residência Município- Estado), com poderes específicos para representá-lo junto ao Condomínio do Edifício Fecomércio-SESC-SENAC, na Licitação, modalidade Convite nº1/2025, podendo assinar propostas, examinar e visar documentos e propostas das demais licitantes, ratificar proposta da outorgante, retirá-la, assinar atas, firmar documentos, deliberar, concordar, transgír, renunciar, impugnar e recorrer.

**São Luís-MA, xx de abril de 2025.**

**Assinatura do responsável legal**  
(Carimbo do CNPJ da Empresa)

**ANEXO II**  
**CARTA CONVITE Nº. 1/2025**  
**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. DO OBJETO**

Contratação de empresa especializada na administração de condomínios, compreendendo a prestação de serviços de gestão administrativa, financeira e operacional, incluindo terceirização de mão de obra dos serviços de portaria, zeladoria e recepção.

**2. DO PRAZO DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO**

O prazo de vigência desta prestação do serviço será até **xx de xxxx de 2026**, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogada nos termos da legislação em vigor.

**3. DA VALIDADE DA PROPOSTA**

A proposta deverá ter validade mínima de 60 (sessenta) dias corridos, a contar da data da abertura das propostas.

**4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO**

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	DURAÇÃO
01	Empresa especializada na administração de condomínios, compreendendo a prestação de serviços de gestão administrativa, financeira e operacional, incluindo terceirização de mão de obra dos serviços de portaria, zeladoria e recepção, com corpo de funcionários composto pelos seguintes profissionais:  - 2 Recepcionistas (44 horas) - 1 Supervisor Interno (44 horas) - 4 Porteiros Diurnos (12 X 36 horas) - 3 Agentes Operacionais de Serviços Diversos (44 horas)	<b>12 MESES*</b>  *Podendo ser prorrogado por igual período

**5. DAS CONDIÇÕES GERAIS E LOCAL DA PRESTAÇÃO**

5.1 A prestação dos serviços ocorrerá no Condomínio do Edifício Fecomércio-SESC-SENAC, localizado no Edifício Francisco Guimarães e Souza, Av. dos Holandeses S/N, Quadra 24, Calhau, São Luís/MA.

5.2 A empresa contratada será responsável por gerenciar e executar as atividades administrativas, operacionais e de suporte do condomínio, garantindo a adequada manutenção e organização dos serviços internos.

5.3. A empresa deverá disponibilizar os seguintes profissionais, devidamente uniformizados e identificados, com treinamento adequado para para o desempenho das funções designadas:

## **6. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS**

6.1 A execução dos serviços deverá ocorrer de forma contínua e ininterrupta, conforme a carga horária e a escala estabelecidas para cada função, garantindo o pleno funcionamento das atividades condominiais. A empresa contratada será integralmente responsável pela gestão dos profissionais alocados, assegurando a qualidade, eficiência e regularidade dos serviços prestados.

6.2 Para o adequado cumprimento do contrato, além dos serviços de administração condominial, a saber: emissão de boleto, serviços financeiros, acompanhamento em assembleias, supervisão externa com, no mínimo, 3 visitas semanais, rondas noturnas e à disposição em caso de emergência 24 horas e suporte ao síndico, a empresa deverá:

6.2.1 Disponibilizar profissionais devidamente qualificados, uniformizados e identificados, em número suficiente para atender às demandas do condomínio, conforme as funções e jornadas especificadas no Termo de Referência.

6.2.2 Garantir substituições imediatas em casos de faltas, afastamentos ou quaisquer impedimentos dos profissionais alocados, sem prejuízo à execução dos serviços e sem custos adicionais para o condomínio.

6.2.3 Assegurar a supervisão contínua das atividades, por meio de um Supervisor Interno, que deverá acompanhar e fiscalizar o desempenho dos colaboradores, reportando ao síndico eventuais ocorrências e propondo soluções para otimização dos serviços.

6.2.4 Fornecer treinamento e capacitação aos funcionários, sempre que necessário, garantindo que todos estejam aptos a desempenhar suas funções com eficiência, urbanidade e respeito às normas internas do condomínio.

6.2.5 Cumprir rigorosamente todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e de segurança do trabalho, sendo a única responsável pelos encargos decorrentes da relação empregatícia com os colaboradores alocados para a prestação dos serviços.

6.2.6 Zelar pelo bom funcionamento das rotinas condominiais, adotando as melhores práticas de atendimento, segurança e organização, de forma a contribuir para um ambiente harmonioso e eficiente.

6.3 A fiscalização e o acompanhamento da execução dos serviços ficarão a cargo do síndico, que poderá solicitar ajustes, exigir providências e, se necessário, aplicar penalidades em caso de descumprimento das obrigações contratuais.

## **7. CONDIÇÃO FINAL**

7.1 A CONTRATADA se obriga a respeitar todas as condições prescritas neste Termo de Referência, Instrumento Convocatório e Contrato, podendo esta do contrário sofrer as penalidades contidas na legislação pertinente e na Resolução nº 1/2025.

**ANEXO III  
CARTA CONVITE Nº 1/2025  
MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL**

**PREENCHER OS CAMPOS EM CINZA - NÃO ALTERAR A ESTRUTURA DA PLANILHA**

**Proposta de preços- Convite nº 01/2025**

**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FECOMÉRCIO-SESC-SENAC**

**NOME: COMISSÃO DE LICITAÇÃO**

**ENDEREÇO: Edifício Francisco Guimarães E Souza, Av. dos Holandeses S/N, Quadra 24, Calhau, São Luís/MA.**

**EMPRESA :**

**NOME:**

**ENDEREÇO:**

**BAIRRO:**

**CIDADE:**

**CNPJ :**

**ADMINISTRAÇÃO COND. DO EDIFÍCIO FECOMÉRCIO-SESC-SENAC**

<b>FUNCIONÁRIO</b>	<b>SALÁRIO/ENCARGOS</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>VALOR/MÊS</b>
Recepcionista 44h	R\$ xxx	2	R\$ xxxx
Supervisor Interno 44h	R\$ xxx	1	R\$ xxxx
Porteiro Diurno 12x36h	R\$ xxx	4	R\$ xxxx
Agente Operacional de Serviços Diversos 44H	R\$ xxx	3	R\$ xxxxx
<b>TOTAL FUNCIONÁRIOS</b>		10	R\$ xxxx
Serviços de administração (emissão de boletos, financeiro, acompanhamento em assembleias, supervisão externa com, no mínimo, 3 visitas por semana, rondas noturnas e à disposição em caso de emergência 24 horas, suporte ao síndico)			R\$ xxxxxxx
<b>VALOR TOTAL/MÊS</b>			R\$ xxxxxxx

**VALOR POR EXTENSO DA PROPOSTA: xxxxxxx**

Por essa proposta, declaramos inteira submissão aos preceitos legais em vigor. Propomos executarmos o objeto desta licitação, obedecendo as estipulações do correspondente Edital e às suas especificações, asseverando que:

- a) a prazo de validade desta proposta é: xx dias
- b) todos os componentes de despesas de qualquer natureza, custos diretos e indiretos relacionados com salários, encargos trabalhistas, previdenciários e sociais e todos os demais impostos, taxas e outras despesas decorrentes de exigência legal ou das condições de gestão do contrato a ser assinado, encontram-se inclusos nos preços ofertados.

São Luís, xx de abril de 2025.

**Nome e assinatura do Diretor ou Representante Legal**  
(Carimbo do CNPJ da Empresa)

**ANEXO IV**  
**CARTA CONVITE Nº 1/2025**  
**MODELO DE DECLARAÇÃO DE FATORES IMPEDITIVOS**

A Empresa \_\_\_\_\_ inscrita no CNPJ sob o nº. \_\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_ aqui representada por \_\_\_\_\_, para fins de participação no certame - Carta Convite nº. \_/\_, e em cumprimento a legislação e regulamentos vigentes, às quais se submete, **DECLARA:**

1. Não existe fato superveniente impeditivo à sua habilitação;
2. Não possui em seu quadro do seu quadro societário, nenhum dirigente ou empregado que tenham vínculo com um dos entes condominiais;
3. Não possui em seu quadro de funcionários menores de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menores de 16 anos em qualquer outro tipo de trabalho, salvo na condição de menor aprendiz, a partir de 14 anos;

São Luís-MA, xx de abril de 2025.

**Assinatura Representante legal da Empresa**  
(Carimbo do CNPJ da Empresa)

**ANEXO V  
MINUTA DE CONTRATO**

**CONTRATO Nº \_\_\_\_/\_\_\_\_**

**CONTRATO QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O CONDOMÍNIO DO  
EDÍFICIO FECOMÉRCIO-SESC-  
SENAC E A EMPRESA**

**VISANDO A CONTRATAÇÃO DE  
EMPRESA ESPECIALIZADA EM  
ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL,  
NA FORMA QUE SEGUE.**

**CONTRATANTE:** Condomínio do Edifício Fecomércio-MA – Sesc – Senac, localizado na Avenida dos Holandeses, s/n, Quadra 24, bairro Calhau, São Luís/MA, neste ato representado por seu síndico, [NOME DO SÍNDICO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador do CPF nº [●] e do RG nº [●], residente e domiciliado nesta cidade, doravante denominada apenas **CONTRATANTE**

**CONTRATADA:** \_\_\_\_\_, pessoa jurídica de direito privado, com seus atos constitutivos registrados no(a) \_\_\_\_\_, sediada em \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº \_\_\_\_\_, Inscrição Estadual nº \_\_\_\_\_, neste ato representada, pelo(s) sócio(s) Sr(a). \_\_\_\_\_, nacionalidade, estado civil, profissão, Identidade nº \_\_\_\_\_, CPF nº \_\_\_\_\_ doravante denominada apenas **CONTRATADA**

As partes acima identificadas resolvem firmar o presente instrumento contratual, em conformidade com o disposto na legislação pertinente, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**FUNDAMENTO E VINCULAÇÃO:** Este contrato decorre da licitação realizada na modalidade **CARTA CONVITE Nº 01/2025**, em conformidade com o disposto na Resolução Nº 01/2025 e demais normativos pertinentes. Consideram-se integrantes do presente instrumento contratual o Edital e seus anexos, a proposta de preços da CONTRATADA, e demais documentos, no que couber, constantes do processo administrativo nº. xxxxx.

**I. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO DO CONTRATO**

O presente contrato tem por objeto a prestação, pela CONTRATADA, de serviços especializados de administração condominial, compreendendo a gestão administrativa, financeira e operacional, incluindo terceirização de mão de obra dos serviços de portaria, zeladoria e recepção, do Condomínio do Edifício Fecomércio-MA – Sesc – Senac, conforme especificações constantes na proposta vencedora da Carta Convite nº 01/2025.

Condomínio do Edifício Fecomércio/Sesc/Senac – CNPJ nº 25.277.918/0001-03  
Edifício Francisco Guimarães E Souza, Av. dos Holandeses S/N, Quadra 24, Calhau  
São Luís/MA – CEP 65071-380

## **II. CLÁUSULA SEGUNDA- DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

A **CONTRATADA** compromete-se a:

- a) Prestar os serviços com zelo, diligência, eficiência e observância às normas legais e regulamentares, inclusive as normas condominiais;
- b) Apresentar, mensalmente ou sempre que solicitado, relatórios de desempenho técnico e financeiro, com demonstrativos atualizados e detalhados;
- c) Manter equipe técnica qualificada, devidamente identificada e em número compatível com a demanda do condomínio;
- d) Cumprir rigorosamente todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e de segurança do trabalho, sendo a única responsável pelos encargos decorrentes da relação empregatícia com os colaboradores alocados para a prestação dos serviços;
- e) Garantir substituições imediatas em casos de faltas, afastamentos ou quaisquer impedimentos dos profissionais alocados, sem prejuízo à execução dos serviços e sem custos adicionais para o condomínio;
- f) Assegurar a supervisão contínua das atividades, por meio de um Supervisor Interno, que deverá acompanhar e fiscalizar o desempenho dos colaboradores, reportando ao síndico eventuais ocorrências e propondo soluções para otimização dos serviços;
- g) Fornecer treinamento e capacitação aos funcionários, sempre que necessário, garantindo que todos estejam aptos a desempenhar suas funções com eficiência, urbanidade e respeito às normas internas do condomínio;
- h) Zelar pelo bom funcionamento das rotinas condominiais, adotando as melhores práticas de atendimento, segurança e organização, de forma a contribuir para um ambiente harmonioso e eficiente;
- i) Arcar com todas as despesas relativas a tributos, taxas, seguros, licenças, e quaisquer custos necessários à plena execução dos serviços contratados;
- j) Manter absoluto sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e documentos obtidos em razão da execução do contrato, inclusive dados estratégicos, financeiros, administrativos e operacionais do Condomínio e das entidades condôminas, responsabilizando-se civil e criminalmente por qualquer divulgação ou uso indevido;
- k) Comunicar previamente ao CONTRATANTE quaisquer ocorrências que possam comprometer a regularidade da execução dos serviços, adotando medidas corretivas imediatas, sempre que necessário;
- l) Responder integral e diretamente por quaisquer danos materiais ou morais causados ao CONTRATANTE, às entidades condôminas ou a terceiros, decorrentes de ação ou omissão, dolosa ou culposa, de seus empregados, prepostos ou subcontratados, assumindo integralmente o dever de indenizar, inclusive por lucros cessantes, danos emergentes e prejuízos à imagem institucional.

## **III. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRANTE**

A **CONTRATANTE** compromete-se a:

- a) Fornecer à CONTRATADA, de forma tempestiva, todas as informações, documentos e acessos necessários à adequada execução dos serviços contratados;
- b) Efetuar os pagamentos nas condições e prazos estabelecidos neste contrato, desde que os serviços tenham sido prestados de forma regular e comprovada;
- c) Facilitar o acesso da CONTRATADA às dependências do condomínio e aos sistemas que forem indispensáveis à realização das atividades contratadas;
- d) Fornecer os produtos de higiene necessários à adequada execução dos serviços de limpeza, em quantidade e qualidade compatíveis com a demanda do condomínio;
- e) Designar representante formal para acompanhar, fiscalizar e validar a execução dos serviços, inclusive autorizando ou solicitando, quando necessário, ajustes ou correções;
- f) Comunicar, por escrito, à CONTRATADA a ocorrência de qualquer fato relevante que possa comprometer a continuidade ou a regularidade da prestação dos serviços;
- g) Fornecer suporte institucional, sempre que necessário, para interações da CONTRATADA com terceiros em nome do condomínio;
- h) Cumprir com os deveres de colaboração, transparência e boa-fé na relação contratual, contribuindo para a adequada prestação dos serviços e resolução de eventuais conflitos;
- i) Promover, sempre que necessário, a convocação de assembleias ou deliberações administrativas para tomada de decisões que influenciem na execução contratual, especialmente aquelas que demandem diretrizes, aprovações ou definições compartilhadas entre as entidades condôminas.

#### **IV. CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

Pela prestação dos serviços descritos neste contrato, a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor mensal de R\$ [●] (valor por extenso), durante todo o período de vigência contratual.

§1º – O pagamento será efetuado até o dia [●] de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, mediante apresentação de nota fiscal eletrônica devidamente emitida e do respectivo boleto bancário ou outro meio formal acordado entre as partes.

§2º – A emissão da nota fiscal deverá ocorrer após a efetiva prestação dos serviços no mês de referência, sendo condição para o processamento do pagamento.

§3º – O pagamento somente será processado se os serviços forem executados de forma satisfatória, não sendo devidos em caso de descumprimento contratual ou irregularidade na documentação fiscal.

§4º – O valor contratual já inclui todos os tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, seguros, despesas administrativas e quaisquer outras despesas necessárias ao cumprimento integral das obrigações assumidas pela CONTRATADA.

§5º – Na hipótese de atraso no pagamento por parte da CONTRATANTE, devidamente comprovado e não decorrente de inadimplemento contratual da CONTRATADA, incidirá atualização monetária pelo IGP-M, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die, a partir do vencimento até o efetivo pagamento.

## **V. CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA**

O presente contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, até o limite legal de 60 (sessenta) meses, mediante termo aditivo devidamente formalizado e justificado pela continuidade da necessidade dos serviços e vantajosidade para o condomínio, no prazo mínimo de 30 (dias) antes do término da vigência contratual.

§1º – A prorrogação contratual deverá observar a conveniência administrativa e a manifestação expressa da CONTRATANTE, precedida de avaliação da execução contratual e da compatibilidade da prestação com os valores de mercado.

§2º – A CONTRATADA continuará obrigada ao fiel cumprimento de todas as cláusulas contratuais durante a prorrogação, caso esta seja formalizada.

§3º – O contrato poderá ser denunciado por qualquer das partes, sem ônus, mediante notificação por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, respeitado o disposto na cláusula de rescisão.

## **VI. CLÁUSULA SEXTA - DA RESCISÃO**

O presente contrato poderá ser rescindido, a qualquer tempo, por iniciativa de qualquer das partes, mediante notificação escrita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que isso gere direito à indenização, ressalvadas as obrigações já assumidas e os pagamentos devidos até a data de efetiva rescisão.

§1º – A rescisão poderá ocorrer de forma imediata, sem necessidade de aviso prévio e sem prejuízo das demais penalidades contidas nos normativos pertinentes, nas seguintes hipóteses:

I – Inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais por qualquer das partes;

II – Ocorrência de infração à legislação aplicável, inclusive trabalhista, fiscal ou condominial, pela CONTRATADA;

III – Situação de falência, recuperação judicial, dissolução ou incapacidade legal de qualquer das partes;

IV – Comprovação de má-fé, dolo, fraude ou conduta que comprometa a confiança, reputação ou a integridade institucional do condomínio ou de seus condôminos;

V - Ocorrência de caso fortuito ou força maior que inviabilize a continuidade da prestação dos serviços;

§2º – Em qualquer hipótese de rescisão motivada por inadimplemento, a parte infratora responderá pelas perdas e danos, inclusive lucros cessantes, bem como por eventuais sanções contratuais ou legais.

§3º – A rescisão contratual deverá ser formalizada por escrito e acompanhada de termo que registre as pendências existentes e as obrigações remanescentes entre as partes.

## **VII. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS PENALIDADES**

O inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais sujeitará a parte infratora, garantida a prévia notificação e possibilidade de defesa, à aplicação das seguintes sanções:

- a) Advertência formal, em caso de descumprimentos de menor gravidade;
- b) Multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor contratual anual, proporcional ao dano ou prejuízo causado ao CONTRATANTE, nos casos de reincidência, inadimplemento relevante ou conduta culposa;
- c) Suspensão do direito de contratar com o Condomínio por até 6 (seis) anos, nos casos de infração grave, dolo, fraude na execução contratual ou prejuízo efetivo às atividades do condomínio ou às entidades condôminas;
- d) Rescisão imediata do contrato, conforme previsto na cláusula anterior.

**Parágrafo Único** - A aplicação de penalidades não exime a parte infratora da obrigação de reparar integralmente os danos materiais e morais causados.

## VIII. CLÁUSULA OITAVA – DAS COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

Todas as comunicações, notificações, solicitações ou avisos entre as partes referentes a este contrato deverão ser feitas por escrito, preferencialmente por meio eletrônico com confirmação de leitura, ou entregues pessoalmente mediante protocolo, ou ainda por carta registrada com aviso de recebimento (AR), dirigidas aos endereços físicos ou eletrônicos indicados no preâmbulo deste instrumento.

§1º – As comunicações por e-mail serão consideradas válidas desde que encaminhadas aos endereços eletrônicos institucionais previamente informados pelas partes, com comprovação de envio e recebimento.

§2º – Qualquer alteração de endereço físico ou eletrônico deverá ser comunicada formalmente, sob pena de as notificações encaminhadas aos endereços anteriores serem consideradas eficazes.

## IX – CLÁUSULA NONA- DO FORO

Para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da comarca de São Luís, Estado do Maranhão, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, a partir da data de sua assinatura.

São Luis – MA, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

\_\_\_\_\_  
**Condomínio do Edifício Fecomércio MA/SESC/SENAC  
CONTRATANTE**

\_\_\_\_\_  
**CONTRATADA**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_