

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHO**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA**
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 04/2024/SEMUSA**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 04/2024/SEMUSA****AVISO**

Recomendamos aos Licitantes a leitura atenta às condições/exigências expressas neste edital e seus anexos, notadamente quanto ao credenciamento, formulação das propostas de preços, e documentos de habilitação, objetivando uma perfeita participação no certame. Dúvidas: (69) 98473-3258 ou da.semusa@portovelho.ro.gov.br

PREÂMBULO:

A Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA, através da **COMISSÃO ESPECIAL PARA ACOMPANHAMENTO DE EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO**, designada por força das disposições contidas na **PORTARIA Nº 26/DA/GAB/SEMUSA**, matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 26/02/2024; Edição 3670, torna público aos interessados que se encontra autorizado e aberto, através do processo no sistema eletrônico nº: 00600-00011743/2024-12-e – **Locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar as instalações da Unidade de Pronto Atendimento (UPA) da Zona LESTE, da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO**, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas exigidas neste instrumento. **O presente procedimento será regido na forma da lei nº 14.133/2021**, e pelos demais normativos aplicáveis, além das condições previstas no Edital, tendo como interessado a Secretaria Municipal de Saúde.

O Edital e seus anexos poderão ser retirados gratuitamente no endereço eletrônico <https://www.portovelho.ro.gov.br/>.

Os arquivos contendo as propostas e os documentos de habilitação deverão ser entregues diretamente no e-mail do Departamento Administrativo/SEMUSA: da.semusa@portovelho.ro.gov.br, até a data e horário estipulados na forma prevista neste Edital, quando se dará início a Seção inaugural do procedimento licitatório, com abertura dos respectivos arquivos.

PRAZO PARA ENTREGA DAS PROPOSTAS: 10 (dez) dias corridos a contar da data da publicação no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia - DOMER (item 5.1 do Edital).

1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar as instalações da **Unidade de Pronto Atendimento (UPA) da Zona LESTE**, da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas exigidas neste instrumento.

2. MOTIVOS E OBJETIVOS DA LOCAÇÃO

2.1. O motivo para a presente contratação se substancia em razão que a Unidade de Saúde UPA LESTE passará por reforma geral, pois está contemplada com a reforma da estrutura do seu prédio, que encontra-se em procedimentos licitatórios por meio do processo nº 00600-00045190/2023-11-e, com pintura completa, recuperação de alvenarias e impermeabilização das estruturas; troca do piso que será vinílico e granilite; telhado, substituição de todas as esquadrias (portas e janelas), promovendo maior conforto térmico e modernizando a unidade; reforma elétrica completa, abrangendo todas as instalações: centrais de ar, equipamentos de alta complexidade, iluminação; reforma da cobertura, abrangendo estruturas e telhados, banheiros adaptados para portadores de necessidades especiais; reforma dos postos de enfermagem; contemplando lavabo, sala de serviços, sala de utilidades; reforma da recepção dentre outras.

2.2. As Unidades de Pronto Atendimento atendem aos usuários que procuram espontaneamente o serviço, portas abertas, sejam encaminhados pelas UBS, ou pacientes atendidos e encaminhados pelo SAMU e Corpo de Bombeiros, funcionando de forma ininterrupta, durante 24hrs por dia e 7 dias por semana.

2.3. Ressalta-se que prédio que atenda os setores da UPA LESTE descritos no anexo e, sendo que o imóvel a ser locado, deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica robusta, trifásica, com capacidade para atender instalações de centrais de ar-condicionado em todos os ambientes, infraestrutura de rede telefônica, rede lógica, no mínimo 30 (trinta) pontos, categoria 5e, bem como, rede elétrica para área administrativa e demais ambientes, além de rede de água tratada, esgoto e abrigo para coleta de lixo infectante hospitalar, vagas de estacionamento para a Ambulância e estacionamento para carros oficiais.

3. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNÇÃO:

3.1. Até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública poderão ser solicitados esclarecimentos por escrito, cabendo a resposta à COMISSÃO ESPECIAL PARA ACOMPANHAMENTO DE EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO, que deverá prestar as informações também no prazo de até 03 dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública. Os esclarecimentos poderão ser solicitados via e-mail (da.semusa@portovelho.ro.gov.br) aos cuidados da Comissão Especial.

4. DA VIGÊNCIA, DO VALOR ESTIMADO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

4.1. Estima-se que a vigência da presente locação será de até **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado por mais **12 (doze) meses** conforme interesse da Administração, a depender do andamento das reformas do prédio **Sede da UPA LESTE**, não iniciada.

4.2. A CONTRATADA se compromete, após a vigência de **12 (doze) meses**, a prorrogar a locação em mais **12 (doze) meses**, prorrogação esta que ocorrerá anualmente. Fica facultado a SEMUSA, após o primeiro ano de locação, a prorrogação pelo período que ela necessitar, até o limite de 60 (meses) meses. Após esse período, caso a SEMUSA ainda necessite do edifício, ambas as partes poderão renegociar a locação.

4.3. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados no Termo de Referência e anexos.

4.4. O valor da proposta de locação do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região, acrescido das adaptações a serem realizadas. Assim, em havendo interesse da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA pelo imóvel, este será submetido à avaliação mercadológica a ser realizada por órgão técnico competente no caso a Superintendência Municipal de Gestão e Gastos Públicos -SGP, em consonância com o disposto no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/21.

4.5. A despesa decorrente da contratação correrá por conta dos recursos consignados a Secretaria Municipal de Saúde, pela Lei Orçamentária Anual do Município, **conforme a seguinte Ação Programática:** nº 08.31.10.302.329.2.396 – **Elemento de despesa:** 3.3.90.39 (36).

5. PROCEDIMENTO DE ENTREGA DA PROPOSTA:

5.1. Os interessados em participar deste chamamento nos termos deste Edital e de seus anexos deverão apresentar e encaminhar sua proposta **nos termos dos itens 5.2 e 7**, a Secretaria Municipal de Saúde - SEMUSA situada à **Rua Campos Sales, nº 2283, Bairro Centro, Porto Velho/RO, CEP 76801-081, através do e-mail dasemusa@portovelho.ro.gov.br a partir da data fixada no preâmbulo desse Edital (PRAZO PARA ENTREGA**

DAS PROPOSTAS). Em seguida, as propostas serão apreciadas pela comissão competente, selecionando aquela(s) que melhor atenda(m) ao interesse desta instituição e, por fim, seguirão para homologação pela Secretária Municipal de Saúde.

5.2 A PROPOSTA DE PREÇOS DEVERÁ PREENCHER OS SEGUINTE REQUISITOS:

- Dados de identificação do proponente, com nome, telefone, e-mail para contato;
- Descrição detalhada do imóvel (área construída, área total, área externa), localização, e fotos atuais do imóvel;
- O valor mensal do aluguel, devendo ser observado o disposto nos itens 5.2.2. e 5.5 deste Edital;
- Estar acompanhada de cópias autenticadas do Título ou documento que comprove Propriedade ou posse mansa e pacífica do Imóvel, RG e CPF, se pessoa física, ou Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica;
- Certidão negativa de ônus real que possa pesar sob o imóvel e certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
- Anexar cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso, ou cópia de procuração quando houver procurador;
- Declaração do proponente afirmando que entregará o imóvel livre de quaisquer ônus no ato da locação e devidamente adequado às necessidades desta SEMUSA;
- Validade da proposta deverá ser de no mínimo 60 (sessenta) dias.

5.2.1 Na proposta do imóvel devem estar descritas e discriminadas também as despesas – que deverão ser embutidas no valor final da proposta:

- Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública (IPTU/TLP), se houver;
- Condomínio (se existir);
- Seguro contra incêndio (se existir)

5.2.2. Da proposta eleita serão exigidos ainda os seguintes documentos, que deverão ser entregues no prazo de até 10 (dez) dias após solicitação formal desta SEMUSA:

- Habite-se, ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo.
- Laudo AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – completo);
- Certidão do imóvel ou Escritura;
- Plantas baixas.

5.3. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS:

5.3.1. As propostas deverão ser encaminhadas diretamente à comissão especial responsável, para o seguinte endereço eletrônico dasemusa@portovelho.ro.gov.br, observando o seguinte endereçamento:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2024/SEMUSA

A/C da Comissão para Locação de Imóvel
Rua Campos Sales, nº 2283 – Bairro Centro
CEP 76.801-086 – Porto Velho/RO

NOME DA EMPRESA OU PROPRIETÁRIO:

5.4. Todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, laudos e demais emolumentos não serão reembolsados pela SEMUSA, correndo por conta e risco do ofertante.

5.5. A SEMUSA só aceitará imóvel que atenda suas necessidades, em especial nos quesitos de acessibilidade, combate e prevenção a incêndios e pânico, instalações elétricas e telefonia/lógica, acesso a rede fibra óptica da Prefeitura de Porto Velho, sistemas de climatização e capacidade estrutural. Logo, todas as possíveis adaptações e reformas no edifício deverão ser consideradas na proposta final de preços. OS INTERESSADOS DEVEM TER ESPECIAL ATENÇÃO AO ANEXOS I E II DESTA EDITAL, POIS NELES ESTÃO DISCIPLINADAS AS POSSÍVEIS REFORMAS E ADAPTAÇÕES QUE TERÃO QUE ARCAR.

5.6. As propostas apresentadas serão avaliadas pela Comissão Interna nomeada pela secretaria municipal de saúde através de Portaria, que selecionará aquelas que cumpram os requisitos mínimos e melhor atendam às necessidades desta Administração, relacionando aquelas que receberão visita técnica.

5.7. A visita técnica será realizada pelos membros da Comissão a fim de vistoriar *in loco* as condições dos imóveis das propostas.

5.8. Será atribuída pontuação aos imóveis vistoriados, de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo IV, com o intuito de auxiliar a comissão na escolha dos imóveis que melhor atendam às necessidades desta SEMUSA.

5.9. O ranking resultante das vistorias não gera obrigação de locação do imóvel, sendo que a escolha do imóvel a ser locado será totalmente discricionária.

5.10. A apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não geram direito à indenização.

6. DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DOS RECURSOS

6.1. As propostas serão classificadas em ordem decrescente, considerando a pontuação obtida que terá como base nos critérios estabelecidos no **Item 8, do Termo de Referência - Anexo I do Edital.**

6.2. As propostas serão classificadas até a 5ª. Colocação, sendo os correspondentes imóveis vistoriados por Comissão designada, para verificação das informações constantes na proposta, para os quais será gerado Relatório da visita.

6.3. A Comissão decidirá qual imóvel será locado, levando em consideração os critérios técnicos (**Item 8 do Termo de Referência - Anexo I do Edital**) e o menor preço proposto.

6.4. Após a apresentação do relatório de vistoria e pontuação dos imóveis selecionados, a Comissão se reunirá e decidirá, caso haja, qual imóvel que melhor atende às necessidades desta SEMUSA.

6.5. Considerando a pontuação que cada edificação atingiu e as particularidades do plano de melhorias/reformas necessárias, a SEMUSA decidirá com base no critério de custo vs benefício qual a edificação que melhor atende às suas necessidades mediante preço adequado de mercado.

6.6. Mediante a decisão, será elaborado Relatório Final da Comissão, contendo os motivos da escolha do referido imóvel.

6.7. O presente chamamento não implica a obrigatoriedade de locação ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, seja por ser menor valor estimativo ou maior pontuação, reservando-se a SEMUSA ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, bem como por optar não locar nenhum dos imóveis ofertados, discricionariamente, por oportunidade e conveniência da Administração.

6.8. Poderão ser aceitos imóveis cujas propostas possam ser adequadas no menor prazo de tempo possível, para melhor atender as necessidades desta Secretaria, conforme descrito nos **Anexo I**, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta final, a contar do aceite deste Órgão.

6.9. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da SEMUSA no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da aprovação dos projetos apresentados pela CONTRATANTE.

6.10. A adaptação do edifício seguirá a forma estabelecida nos **ANEXOS I – Memorial Descritivo e Condicionantes Técnicas** deste Edital de chamamento público. **Os custos de adaptações correrão todos por conta da futura contratada, devendo ser considerados em sua proposta de valores.**

6.11. A CONTRATADA só fará jus ao recebimento de valores após as devidas adaptações e reformas serem aceitas pela área técnica do Município. Caso a CONTRATADA não realize as adaptações nos termos deste Edital de chamamento público, não será celebrado o contrato e ela estará sujeita a multa de até 6 (seis) aluguéis previstos em sua proposta de valores.

6.12. O julgamento da Proposta de Preços dar-se-á pelo critério de MENOR OFERTA PROPOSTA, observadas as especificações e parâmetros mínimos definidos no Edital.

6.13 Dos Recursos

6.13.1. Após declarado a seleção do imóvel, aos proponentes será concedido o prazo de 05 (cinco) dias corridos para apresentar as razões de recurso, ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contra-razões em igual prazo, que começará a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa dos seus interesses.

6.13.2. As razões e as contra-razões de recurso deverão ser encaminhadas, exclusivamente, ao e-mail dasemusa@portovelho.ro.gov.br

6.13.3. Não serão conhecidos os recursos interpostos sem manifestação prévia, fora dos respectivos prazos legais, ou enviados por meio diferente do estipulado no item 6.13.2.

7. DA HABILITAÇÃO

7.1 Serão declarados habilitados ao Cadastro de Imóveis os bens cujos documentos atendam ao Edital e obtiverem relatório e parecer positivos exarados pela Comissão Interna da Secretaria Municipal de Saúde e Superintendência Municipal de Gestão de Gastos Públicos-SGP, e posteriormente, homologada pela Secretária Municipal de Saúde.

7.2 Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação:

I. Jurídica do PROPRIETÁRIO (caso pessoa FÍSICA):

- a) RG;
- b) CPF;
- c) Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;
- d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

II. Jurídica do PROPRIETÁRIO (caso pessoa JURÍDICA):

- a) Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
- c) Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.
- d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

III. Poderão ser solicitados a critério da administração os documentos listados no anexo II para locação do imóvel:

8. RELATÓRIO FINAL DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

8.1 O resultado desta seleção de imóveis será publicado Diário Oficial dos Municípios de Rondônia – DOMER e no site da Prefeitura de Porto Velho (<https://www.portovelho.ro.gov.br/>) e, oportunamente, poderá ser convocado o seu proprietário/procurador para prática dos demais atos inerentes à formalização do contrato administrativo, na forma da lei, caso a administração encontre o imóvel pretendido, caso contrário, divulgará nota informando que as propostas ofertadas não atendem as exigências desta Administração.

9. DO PRÉ CONTRATO E DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

9.1 Após eleito o imóvel que melhor atenda ao interesse público envolvido, caso sejam necessário, será firmado instrumento de Pré-Contrato, contendo todas as condições, prazos e obrigações das partes a serem cumpridas antes de ser formalizada o Contrato de Locação.

9.2 Todos os detalhes referentes às melhorias necessárias no imóvel estarão consignados naquele instrumento.

9.3 Assinado o Pré-Contrato, inicia-se a contagem do prazo para apresentação dos projetos de melhorias e reformas à Comissão, para avaliação e aprovação necessárias.

9.4 Aprovados os projetos, inicia-se a contagem do prazo para realização das reformas, conforme item 5.6 deste Edital.

9.5 As obras poderão ser acompanhadas *in loco* pelos membros da Comissão ou outros servidores imbuídos desta atividade devido ao seu conhecimento técnico específico.

9.6 O objeto da presente contratação só será recebido definitivamente após as devidas adaptações e reformas que a SEMUSA demandar, em até 30 (trinta) dias corridos mediante emissão de Termo de Recebimento Definitivo, após a verificação da conformidade/adequação e consequente aceitação pela Comissão.

9.7 A perfeita execução dos projetos no prazo estabelecido será condicionante para a assinatura do CONTRATO DE LOCAÇÃO.

9.8 Caso não sejam realizadas as melhorias necessárias, ou sua realização não seja devidamente aprovada pela SEMUSA, o termo de pré-contrato será considerado automaticamente rescindido e perderá todos os seus efeitos jurídicos.

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

10.1. CONFORME ITEM 5 DO Termo de Referência - Anexo I do Edital.

11. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

11.1. CONFORME ITEM 6 DO Termo de Referência - Anexo I do Edital.

12. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

12.1. CONFORME ITEM 7 DO Termo de Referência - Anexo I do Edital.

13. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

13.1. CONFORME ITEM 11 DO Termo de Referência - Anexo I do Edital.

14. DOS DEVERES E DAS OBRIGAÇÕES DAS CONTRATADAS

14.1. CONFORME ITEM 10 DO Termo de Referência - Anexo I do Edital.

15. DOS REAJUSTES

15.1. CONFORME ITEM 12.3 DO Termo de Referência - Anexo I do Edital.

16. DO FORO

As partes elegem o foro da comarca de Porto Velho-RO, para dirimir as questões que não puderem ser resolvidas pela via administrativa referentes a este Edital.

17. ANEXO DO EDITAL:

Anexo I: Termo de Referência

Porto Velho, 18 de março de 2024.

Membros da Comissão Especial Para Acompanhamento De Edital De Chamamento Público PORTARIA Nº 26/DA/GAB/SEMUSA:

Luciano de Lima Martins - Diretor da UPA Leste/DMAC/SEMUSA

Fabio Luiz Storer - Gerente Médico UPA Leste/DMAC/SEMUSA

Regivania da Silva Menezes - Gerente de Enfermagem UPA Leste/SEMUSA

Francisca Rodrigues Nery - Diretora do DMAC/SEMUSA

Edson Carlos Alencar - Gerente do DIAA/DMAC/SEMUSA

Eliana Pasini

Secretaria Municipal de Saúde - SEMUSA

ANEXO I DO EDITAL - TERMO DE REFERÊNCIA**1. DESCRIÇÃO DO OBJETO**

1.1. Locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar as instalações da **Unidade de Pronto Atendimento (UPA) da Zona LESTE**, da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO, de acordo com os critérios técnicos estabelecidos, e demais condições mínimas exigidas neste instrumento.

1.2. Forma De Contratação Pretendida

1.2.1. Modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos da Lei Complementar nº 945, de 31 de Agosto de 2023, publicada no DOM Nº 3551, Lei Federal n. 14.133 de 1 de abril de 2021, Decreto n. 18.892 de 30 de março de 2023 que regulamenta a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos, no Município de Porto Velho e dá outras providências, Lei Complementar nº 123 de 14 de dezembro de 2006 e suas alterações, e demais normas regulamentares estabelecidas neste edital e seus anexos.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação encontra-se fundamentada no ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 019/DIGEAS/DA/SEMUSA (**e-DOC: 6AF065F7**).

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. SOLUÇÃO ESCOLHIDA: Locação de imóvel comercial em área urbana para uso institucional, a fim de atender e acomodar as instalações da **Unidade de Pronto Atendimento (UPA) da Zona LESTE**, seja por meio de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, utilizando **CHAMAMENTO PÚBLICO** de acordo com o disposto na Lei 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**4.1. Requisitos De Negócio:**

4.1.1. Locação de Imóvel para sediar a Unidade de Pronto Atendimento (UPA) no período de reforma.

4.1.2. Requisitos Técnicos:

4.1.2.1. Para locação do imóvel seguiu-se o estabelecido no Memorial Descritivo: requisitos mínimos e Condicionantes Técnicas estabelecidos pelo Departamento Demandante – DMAC/SEMUSA, conforme consta anexo: Anexo I – Memorial Descritivo e Condicionantes técnicas.

4.3. Da Sublocação:

4.3.1. É proibido ao LOCATÁRIO sublocar o imóvel objeto deste contrato de locação, bem como, cedê-lo ou transferi-lo sem prévia autorização do LOCADOR.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**5.1. Do Pré Contrato E Do Recebimento Do Imóvel**

5.1.1. Após eleito o imóvel que melhor atenda ao interesse público envolvido, caso sejam necessário, será firmado instrumento de Pré-Contrato, contendo todas as condições, prazos e obrigações das partes a serem cumpridas antes de ser formalizada o Contrato de Locação.

5.1.2. Todos os detalhes referentes às melhorias necessárias no imóvel estarão consignados naquele instrumento.

5.1.3 Assinado o Pré-Contrato, inicia-se a contagem do prazo para apresentação dos projetos de melhorias e reformas à Comissão, para avaliação e aprovação necessárias.

5.1.4 Aprovados os projetos, inicia-se a contagem do prazo para realização das reformas, conforme item 5.6 deste Edital.

5.1.5. As obras poderão ser acompanhadas *in loco* pelos membros da Comissão ou outros servidores imbuídos desta atividade devido ao seu conhecimento técnico específico.

5.1.6 O objeto da presente contratação só será recebido definitivamente após as devidas adaptações e reformas que a SEMUSA demandar, em até 30 (trinta) dias corridos mediante emissão de Termo de Recebimento Definitivo, após a verificação da conformidade/adequação e consequente aceitação pela Comissão.

5.1.7. A perfeita execução dos projetos no prazo estabelecido será condicionante para a assinatura do CONTRATO DE LOCAÇÃO.

5.1.8. Caso não sejam realizadas as melhorias necessárias, ou sua realização não seja devidamente aprovada pela SEMUSA, o termo de pré-contrato será considerado automaticamente rescindido e perderá todos os seus efeitos jurídicos.

6. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO**6.1. Da Fiscalização**

6.1.1. A fiscalização da contratação será exercida pelo Departamento Administrativo da SEMUSA e/ou comissão específica designada, com contato pelo telefone (69) 98473-3258e-mail: dasemusa@portovelho.ro.gov.br, a qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração.

6.1.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da prestadora de serviços, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade

inferior, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com a Lei nº 14.133, de 2021.

6.1.3. Na fiscalização e acompanhamento da execução contratual, o fiscal do contrato atenderá as disposições constantes na Lei nº 14.133/2021.

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1 O início da locação será coincidente com o da assinatura do termo de contrato definitivo, a partir de quando a Contratante realizará, em parcelas e no prazo de até trinta dias os pagamentos;

7.2 O pagamento será efetuado através de ordem bancária e depósito em conta corrente indicada pelo Contratado, à vista da fatura/nota fiscal/documento similar, devidamente certificada, sendo efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as legislações e instruções normativas vigentes, observada ainda a ordem cronológica de sua exigibilidade.

7.3 Deve acompanhar a fatura toda a documentação necessária à comprovação de que o contratado mantém-se regular em todas as condições previstas para habilitação fiscal na contratação.

7.4. Para fins de pagamentos, no texto do recibo deverão constar, obrigatoriamente, as seguintes referências:

- a) Objeto do contrato;
- b) Número do processo;
- c) Número da nota de empenho;
- d) Mês de referência;
- e) Valor do aluguel;
- d) Banco, agência e conta-corrente do LOCADOR;

7.5. O vencimento do aluguel, objeto deste contrato de locação, ocorrerá todo dia 30 de cada mês.

7.6. O pagamento dos aluguéis será efetivado até 10 (dez) dias úteis, contados da data do vencimento do aluguel. Nesta ocasião o Locador deverá apresentar o respectivo recibo, devidamente certificado pelo setor competente, sendo que, transcorrido o prazo ora estabelecido, fica o LOCATÁRIO obrigado a promover a atualização financeira dos valores a serem pagos, desde a data do adimplemento da obrigação até a data do efetivo pagamento, usando-se o índice de correção definido pelo governo federal à época dos fatos, se pleiteado pelo Locador.

7.7. O recibo será apresentado pelo LOCADOR em 02 (duas) vias, nas quais constarão o mês e o valor do aluguel. Após a entrega do documento de cobrança, o pagamento deverá ser efetuado.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Os critérios técnicos relacionados visam classificar os imóveis que mais se adequam às necessidades desta SEMUSA, dentre os qualificados caberá a SEMUSA decidir, de forma totalmente discricionária, qual o edifício que melhor atende suas necessidades. Caberá à equipe de Engenharia e Arquitetura da SEMUSA, conjuntamente com a Comissão designada para viabilizar a locação dos imóveis, enquadrar os edifícios nos critérios técnicos para determinação a pontuação de cada edificação.

8.2. A classificação das edificações não cria nenhuma obrigatoriedade da SEMUSA em locar os edifícios, em qualquer momento a instituição poderá descontinuar o processo de locação. O fato de uma edificação acabar por ser qualificada em primeiro ou em segundo lugar não lhe dá o direito de ser escolhida, caberá aos gestores da SEMUSA analisar as propostas de preços conjuntamente com as pontuações das edificações para decidir, com base nos princípios constitucionais, qual a edificação que melhor atende às suas necessidades.

8.3. As pontuações para cada item de avaliação, bem como os critérios de avaliação das edificações, estão dispostas EM ANEXO.

8.4. Dos Critérios De Seleção Do Imóvel

8.4.1. As propostas serão classificadas em ordem decrescente, considerando a pontuação obtida que terá como base nos critérios estabelecidos no **Item 8, do Termo de Referência - Anexo I do Edital.**

8.4.2. As propostas serão classificadas até a 5ª. Colocação, sendo os correspondentes imóveis vistoriados por Comissão designada, para verificação das informações constantes na proposta, para os quais será gerado Relatório da visita.

8.4.3. A Comissão decidirá qual imóvel será locado, levando em consideração os critérios técnicos (**Item 8 do Termo de Referência - Anexo I do Edital**) e o menor preço proposto.

8.4.4. Após a apresentação do relatório de vistoria e pontuação dos imóveis selecionados, a Comissão se reunirá e decidirá, caso haja, qual imóvel que melhor atende às necessidades desta SEMUSA.

8.4.5. Considerando a pontuação que cada edificação atingiu e as particularidades do plano de melhorias/reformas necessárias, a SEMUSA decidirá com base no critério de custo vs benefício qual a edificação que melhor atende às suas necessidades mediante preço adequado de mercado.

8.4.6. Mediante a decisão, será elaborado Relatório Final da Comissão, contendo os motivos da escolha do referido imóvel.

8.4.7. O presente chamamento não implica a obrigatoriedade de locação ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas, seja por ser menor valor estimativo ou maior pontuação, reservando-se a SEMUSA ao direito de optar pelo imóvel que melhor atenda ao interesse público, bem como por optar não locar nenhum dos imóveis ofertados, discricionariamente, por oportunidade e conveniência da Administração.

8.4.8. Poderão ser aceitos imóveis cujas propostas possam ser adequadas no menor prazo de tempo possível, para melhor atender as necessidades desta Secretaria, conforme descrito nos **Anexos I, II e III**, sob a responsabilidade e ônus do proponente, devendo fazê-las constar na proposta final, a contar do aceite deste Órgão.

8.4.9. A proponente se compromete a adequar as estruturas de seu prédio às necessidades da SEMUSA no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da aprovação dos projetos apresentados pela CONTRATANTE.

8.4.10. A adaptação do edifício seguirá a forma estabelecida nos **ANEXOS I e II – Memorial Descritivo e Condicionantes Técnicas** deste Edital de chamamento público. **Os custos de adaptações correrão todos por conta da futura contratada, devendo ser considerados em sua proposta de valores.**

8.4.11. A CONTRATADA só fará jus ao recebimento de valores após as devidas adaptações e reformas serem aceitas pela área técnica do Município. Caso a CONTRATADA não realize as adaptações nos termos deste Edital de chamamento público, não será celebrado o contrato e ela estará sujeita a multa de até 6 (seis) aluguéis previstos em sua proposta de valores.

8.4.12. O julgamento da Proposta de Preços dar-se-á pelo critério de MENOR OFERTA PROPOSTA, observadas as especificações e parâmetros mínimos definidos no Edital.

8.5. DA HABILITAÇÃO DO PROPONENTE

8.5.1. Serão declarados habilitados ao Cadastro de Imóveis os bens cujos documentos atendam ao Edital e obtiverem relatório e parecer positivos exarados pela Comissão Interna da Secretaria Municipal de Saúde e Superintendência Municipal de Gestão de Gastos Públicos-SGP, e posteriormente, homologada pela Secretária Municipal de Saúde.

8.5.2. Após a escolha do imóvel, caso o mesmo esteja em perfeitas condições e não necessite de nenhuma benfeitoria, deverão ser entregues os seguintes documentos de habilitação:

I. Jurídica do PROPRIETÁRIO (caso pessoa FÍSICA):

- a) RG;
- b) CPF;
- c) Em caso de imóvel com vários proprietários é preciso uma procuração dando a autorização para apenas uma pessoa assinar. Isso facilitará o pagamento do aluguel e os trâmites do processo;

d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

II. Jurídica do PROPRIETÁRIO (caso pessoa JURÍDICA):

- a) Registro na Junta Comercial, no caso de empresa individual; ou
- b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado ou inscrito, em se tratando de sociedades comerciais;
- c) Cédula de identificação dos sócios, ou do diretor, ou do proprietário, ou do representante legal da empresa e procuração, se for o caso.
- d) No caso em que a imobiliária esteja representando o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhado, além da documentação do proprietário e da imobiliária, cópia da procuração ou do contrato de administração do imóvel.

III. Poderão ser solicitados a critério da administração os documentos listados no anexo II para locação do imóvel:

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados no Termo de Referência e anexos.

10. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1 São obrigações do LOCATÁRIO:

- a) O pagamento relativo às tarifas de luz e água;
- b) Autorizar o LOCADOR, por si ou por seus representantes legalmente constituídos, a promover as vistorias que se julgarem necessárias, desde que comunicadas com antecedência, objetivando preservar os direitos da Administração, no que se refere ao acesso às dependências do setor público;
- c) Antes da assinatura do contrato, o LOCATÁRIO, por seu representante, deverá promover as vistorias necessárias, registrando através de registro fotográfico as condições do imóvel, bem como, realizar registro fotográfico antes de rescindir o contrato;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- e) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;
- g) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

10.2. Compete ao LOCADOR:

- a) Fica o LOCADOR, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;
- b) Notificar o LOCATÁRIO das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;
- c) Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;
- f) Realizar manutenção periódica no sistema de Elevador conforme ABNT NBR 16083:2012 e suas alterações, se houver;
- g) Realizar manutenção nas redes elétricas, hidráulica, hidrossanitárias, oxigênio e estrutural, quando necessário;
- h) Realizar manutenção nos extintores e todo o sistema de Proteção contra Incêndio e Pânico, conforme normas da ABNT e CBMRO;
- i) Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;
- j) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e, inclusive, adaptado para as necessidades da UPA LESTE-SEMUSA, conforme Anexo I deste Edital, livre de quaisquer ônus que possam impedir a execução do contrato, bem como recebê-lo ao final da locação, após vistoria realizada por um representante de cada parte;
- k) Manter todas as condições de aceitabilidade das propostas bem como habilitação.
- l) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- m) Por despesas extraordinárias que se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
 - I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

11. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E APLICAÇÃO DA SANÇÕES

11.1. À contratada que, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas ou infringir os preceitos legais, ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente justificados e comprovados, aplicar-se-ão, conforme a natureza e gravidade da falta cometida, sem prejuízo de outras sanções pertinentes à espécie (prescrita pelas Lei nº 14.133/2021, e previstas no Edital e/ou contrato), as seguintes penalidades:

I – Advertência;

II – Multa, nos seguintes percentuais:

- a) No atraso injustificado da entrega do produto contratado, ou por ocorrência de descumprimento contratual, 0,5% (cinco centésimos por cento) por dia sobre o valor da parcela inadimplida, limitado a 30% (trinta por cento);
- b) Nas hipóteses em que o atraso injustificado no adimplemento das obrigações seja medido em horas, aplicar-se-á mora de 0,5% (cinco centésimos por cento) por hora sobre o valor total do empenho, limitado a 30% (trinta por cento);
- c) No caso de atraso injustificado para substituição do produto, 0,5% (cinco centésimos por cento) ao dia sobre o valor do produto, incidência limitada a 10 (dez) dias;
- d) Na hipótese de atraso injustificado para substituição do produto, superior a 10 (dez) dias, 8% (oito por cento) sobre o valor do produto;
- e) Em caso de reincidência no atraso de que tratam as alíneas “a”, “b” e “c” quando da ocorrência do 3º (terceiro) atraso, poderá ser aplicada sanção mais grave prevista no inciso III deste item, concomitantes e sem prejuízo de outras cominações;
- f) Caso a multa a ser aplicada ultrapasse os limites fixados nas alíneas “a” e “b”, poderá ser aplicada sanção mais grave prevista no Inciso III deste item, concomitantes e sem prejuízo de outras cominações;

III – Inadimplemento absoluto das obrigações sujeitas a contratado à aplicação das seguintes multas:

- a) Pelo descumprimento total, será aplicada multa de 10% sobre o valor contratado;
- b) Pelo descumprimento parcial, será aplicada multa de 5% sobre o valor do contrato, levando em consideração para fixação do valor final, a relevância da parcela inadimplida;
- c) Na hipótese de a empresa recusar-se a formalizar o contrato no prazo informado, durante a vigência da proposta, caracteriza-se a inexecução total da obrigação assumida.

IV – Impedimento de licitar e contratar; Art. 156, inciso III da Lei nº 14.133/2021.

V – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, com fulcro no Art. 156, da Lei Federal nº 14.133/2021, quando a CONTRATADA deixar de cumprir as obrigações assumidas, praticando falta grave, dolosa ou revestida de má-fé.

11.2. A aplicação de quaisquer das penalidades ora previstas não impede a rescisão contratual.

11.3. A aplicação das penalidades será precedida da concessão de oportunidade para exercício da ampla defesa e do contraditório, por parte do contratado, na forma da lei.

11.4. Reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada.

11.5. **Os prazos para adimplemento das obrigações consignadas no presente termo admitem prorrogação nos casos e condições especificados no art. 92 da Lei nº 14.133/2021, devendo a solicitação dilatória, sempre por escrito, ser fundamentada** e instruída com os documentos necessários à comprovação das alegações, recebida contemporaneamente ao fato que ensejá-la, sendo considerados injustificados os atrasos não precedidos da competente prorrogação.

11.6. As multas, aplicadas após o regular processo administrativo, serão descontadas dos pagamentos eventualmente devidos ao Contratado.

12. INSTRUMENTO DA CONTRATAÇÃO

12.1. Da Contratação

12.1.1. A Contratação decorrente da presente dispensa, ficará subordinada às normas da Lei federal nº 14.133/2021 e será instrumentalizada por intermédio da assinatura do Contrato.

12.1.2. A contratação resultante do objeto deste instrumento, reger-se-á ainda pelas normas fixadas pelo Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078, de 11.09.90.

12.1.3. **Oficialmente convocada pela Administração com vistas à celebração do Termo Contratual, é dado à contratada o prazo de 05 (cinco) dias úteis**, contado da data da ciência ao chamamento, pela Secretaria Municipal de Saúde, para no local indicado, firmar o instrumento de Contrato.

12.2. Da Vigência

12.2.1. **A vigência do contrato objeto desta contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato**, podendo ser renovado por iguais e sucessivos períodos, mediante Termo Aditivo, conforme preconiza a legislação vigente, observando o limite de vigência máxima decenal, na forma prevista no artigo 107, da Lei 14.133/2021 e suas alterações, desde que haja expressa manifestação da Administração.

12.3. Do Reajuste

12.3.1. Os valores dos alugueis serão reajustados anualmente, conforme índice do IPCA **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**, fornecido pelo IBGE, O início da contagem do período de aluguel será a data de assinatura do contrato definitivo, devidamente adaptada para as necessidades da SEMUSA.

12.3.2. A data de assinatura do contrato definitivo, será considerada a data de “aniversário” da locação do imóvel, em todo aniversário a CONTRATADA deverá requerer correção do aluguel, a qual será calculada pela área técnica da SEMUSA.

12.3.3. A forma de cálculo da parcela de reajuste do aluguel seguirá o padrão de reajustes de aluguéis do mercado, sendo aplicado o índice IPCA acumulado nos 12 meses de vigência do contrato vezes o valor do aluguel. A parcela de reajuste será acrescida no valor do aluguel corrente.

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. A despesa decorrente da contratação correrá por conta dos recursos consignados a Secretaria Municipal de Saúde, pela Lei Orçamentária Anual do Município, **conforme a seguinte Ação Programática: nº 08.31.10.302.329.2.396 – Elemento de despesa: 3.3.90.39 (36)**.

14. CONDIÇÕES GERAIS

14.1. O contratado ficará obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários aos serviços, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do Contrato para os seus acréscimos, nos termos do artigo 125 da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.2. Rege-se este instrumento pelas normas e diretrizes estabelecidas na Lei Federal 14.133/2021, e outros preceitos de direito público, aplicando-se supletivamente os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições de direito privado.

14.3. Fica estabelecido, caso venha ocorrer algum fato não previsto neste termo de referência e seus anexos, os chamados casos omissos, estes serão dirimidos respeitado o objeto dessa inexigibilidade de licitação, por meio de aplicação da legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a lei nº 14.133/2021, aplicando-se paralelamente, quando for o caso, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos estabelecidos na legislação civil brasileira e as disposições de direito privado.

14.4. Todas as comunicações relativas ao presente contrato serão consideradas como regularmente feitas se entregues ou enviadas por carta protocolada, telegrama, fax, meio eletrônico, na sede da contratada.

14.5. Qualquer tolerância da CONTRATANTE quanto a eventuais infrações contratuais não implicará renúncia a direitos e não pode ser entendida como aceitação, novação ou precedente.

14.6. Cumprir e fazer cumprir, todas as diretrizes, normas, regulamentos impostas por este Termo de Referência.

14.7. Será eleito o foro da Comarca de Porto Velho/RO, com expressa renúncia de qualquer outro, para dirimir os possíveis litígios que decorram do presente procedimento.

14.9. Integram este Termo de Referência os seguintes Anexos:

Anexo I – Memorial Descritivo e Condicionantes técnicas.

Anexo II – Documentos necessários para locação

Anexo III – Critérios para a pontuação dos imóveis.

Anexo IV - Modelo de Carta proposta

Anexo V – Minuta de Contrato

Porto Velho/RO, 18 de março de 2024.

Membros da Comissão Especial Para Acompanhamento De Edital De Chamamento Público PORTARIA Nº 26/DA/GAB/SEMUSA:

Luciano de Lima Martins - Diretor da UPA Leste/DMAC/SEMUSA

Fabio Luiz Storer - Gerente Médico UPA Leste/DMAC/SEMUSA

Regivania da Silva Menezes - Gerente de Enfermagem UPA Leste/SEMUSA

Francisca Rodrigues Nery - Diretora do DMAC/SEMUSA

Edson Carlos Alencar - Gerente do DIAA/DMAC/SEMUSA

AUTORIZAÇÃO DA DESPESA:

Declaro estar ciente dos principais riscos desta contratação e AUTORIZO O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO na forma legal, conforme competência prevista no Art. 28º da Lei complementar Municipal nº 882/2022 e demais alterações.

Eliana Pasini
Secretaria Municipal de Saúde – SEMUSA

Anexo I – Memorial Descritivo e Condicionantes técnicas.

MEMORIAL DESCRITIVO

São levados em consideração diversos fatores tais como os fluxos de atendimento, a setorização e as atividades a ser desenvolvidas em cada Unidade. O mobiliário, os materiais e os equipamentos foram definidos de acordo com o porte das unidades, além do estabelecimento de pressupostos de atividades de apoio a ser desenvolvidas fora da estrutura física da Unidade. Todos esses fatores foram definidos com o objetivo de dar funcionalidade à estrutura física de acordo com parâmetros de qualidade e resolutividade assistenciais pretendidos para a UPA.

1. Setorizações e Fluxos

Devem ser observadas as questões relacionadas ao acesso à Unidade levando em conta as necessidades dos pacientes, dos acompanhantes, dos profissionais e dos serviços para o adequado funcionamento da UPA. Assim, a UPA deve possuir três a quatro acessos externos, sendo:

- Acesso para pacientes que chegam deambulando;
- Acesso para pacientes que chegam de ambulância;
- Acesso para os trabalhadores e serviços;
- Acesso para a saída de cadáveres. É desejável que a sala para guarda temporária de cadáveres esteja localizada próxima a essa saída. Importante informar que a UPA é habilitada pelo MS, devendo atender as orientações ou normas de estrutura mínima.

1.1. Setor de Pronto Atendimento:

O Setor de Pronto Atendimento – com os respectivos ambientes/salas – é o local destinado ao primeiro atendimento do paciente deambulante, que deverá acessar a Unidade pela sala de espera e recepção. Na sequência, o paciente será encaminhado à Sala de Classificação de Risco e, posteriormente, à sala/setor adequada ao atendimento de suas necessidades específicas.

Para este Setor estão previstos: sala de recepção/espera para no mínimo 40 pessoas sentados, sanitários, 2 salas de classificação de risco, sala de atendimento social, sala para exame indiferenciado, sala para exame diferenciado e depósito para material de limpeza.

1.2. Setor de Atendimento de Urgência:

É a área destinada ao atendimento de urgência, onde é realizada a estabilização do paciente crítico. Deve ter capacidade de atendimento simultâneo de dois ou mais pacientes e possuir equipamentos, materiais e medicamentos necessários para atendimento com acesso imediato. O paciente pode ter acesso pela área interna ou pela área externa onde ocorre o desembarque da ambulância.

1.3. Setor de Apoio Diagnóstico e Terapêutico:

A área de apoio diagnóstico é a destinada à realização de exames complementares necessários à elucidação diagnóstica ou à coleta de materiais. A área apoio terapêutico é a destinada à realização de procedimentos terapêuticos imediatos como suturas, curativos, imobilização de fraturas, inalação, aplicação de medicamentos e reidratação.

Para este Setor estão previstos: sala de eletrocardiografia, sala de sutura/curativos, sala de procedimentos, sala de inalação coletiva, sala de aplicação de medicamentos/reidratação, salas de exames de radiologia geral, laboratório de processamento (câmara escura), arquivo de chapas, box de vestiário para paciente e sala de coleta de material.

Obs.: Na definição do setor está prevista a existência somente da sala de coleta de materiais/exames para análises clínicas, em virtude do pressuposto de que será dado acesso aos exames laboratoriais, dentro de intervalo de tempo tecnicamente aceitável e de acordo com parâmetros definidos pelas equipes locais, com laboratórios fora da Unidade. Caso um laboratório de análises clínicas seja instalado dentro da estrutura da UPA, a área mínima exigível é de 14 m² - área esta que deverá ser agregada à estrutura física mínima.

1.4. Setor de Observação:

Área destinada à observação de pacientes que necessitem de investigação diagnóstica e/ou tratamento por um período máximo de até 24 horas. Deverá ser dividida em sala de observação para adultos (homens e mulheres) e pediatria, além de contar com posto de enfermagem específico e banheiros exclusivos.

Para este Setor estão previstos os seguintes ambientes: posto de enfermagem/serviços, sala coletiva para leitos de observação com os respectivos banheiros para pacientes internos, 01 quarto individual com banheiro.

1.5. Setor de Apoio Técnico e Logístico:

Área destinada a prestar atendimento de apoio técnico e suporte operacional para o desenvolvimento das atribuições assistenciais desta Unidade.

Considera-se que os serviços de esterilização, lavanderia, farmácia, cozinha e nutrição estão em outros locais ou estabelecimentos. Assim, nestas Unidades haverá apenas ambientes de apoio logístico.

Para este Setor estão previstos: área de distribuição (farmácia), área para armazenamento de materiais e equipamentos, sala de lavagem e descontaminação dos materiais, sala de armazenamento e distribuição de materiais esterilizados, copa de distribuição, refeitório de funcionários, almoxarifado, sala de armazenagem de roupa limpa, sala de armazenagem de roupa suja, sala de utilidades, sala para equipamentos de geração de energia elétrica alternativa, área para gases (cilindros), sala para guarda temporária de cadáveres, área externa para embarque de carro funerário, quarto de plantão para funcionários, sala de estar para funcionários, banheiros para funcionários, vestiário para funcionários, sanitários para funcionários e acompanhantes, sala para armazenamento temporário de resíduos, e abrigo externo de resíduos.

1.6. Setor de Apoio Administrativo:

Área destinada à administração da Unidade.

Para este Setor estão previstos: sala de direção, sala de reuniões (Portes II), arquivo médico, sala administrativa/informática/ponto/protocolo e posto policial.

Considerando a setorização acima descrita, a definição da área física contida no quadro a seguir é a mínima necessária para cada UPA, de acordo com o respectivo Porte. Não está excluída a possibilidade de previsão de ambientes além dos aqui previstos, conforme as atividades a serem desenvolvidas pela Unidade. Para as áreas previstas e para aquelas não listadas neste quadro, deverão ser acatadas as normas contidas na Resolução RDC nº 50/2002 - ANVISA e alterações.

2. DESCRITIVO DE PORTE CONFORME HABILITAÇÃO MINISTÉRIO DA SAÚDE

Unidade	Endereço	Porte	Modelo
UPA ZONA LESTE	Av. Mamoré, nº 3585, esquina com Rua Rio de Janeiro - bairro Lagoinha.	II – opção v	Programa UPA

As Unidades de Pronto Atendimento atendem aos usuários que procuram espontaneamente o serviço, portas abertas, sejam encaminhados pelas UBS, ou pacientes atendidos e encaminhados pelo SAMU e Corpo de Bombeiros, funcionando de forma ininterrupta, durante 24hrs por dia e 7 dias

por semana.

3. LOCALIZAÇÃO – QUADRILÁTERO

O imóvel deve estar localizado conforme perímetro abaixo:

Entre as ruas Calama, Rio Madeira, Br 364, Mamoré, Benedito Inocencio, Mané Garrincha, Ibrahim Sued.

Fonte: Google Maps

4. MEMORIAL DESCRITIVO DE AMBIÊNCIAS DA UPA ZONA LESTE

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE MÍNIMA
PRONTO ATENDIMENTO/ATENDIMENTO DE URGÊNCIA		
1	Recepção e espera – Comportando no mínimo 40 pessoas	1
2	Sanitário masculino coletivo	1
3	Sanitário feminino coletivo	1
4	Sanitário PCD (Pessoas com deficiências)	1
5	Sala de classificação(s) de risco(s)	2
6	Consultório(s) indiferenciado(s)	3
7	Sala de atendimento social	1
8	Sala de emergência – Contendo 1 ponto de gases por leito	1
9	Posto de enfermagem/serviços	1
10	Depósito de Material de Limpeza (DML)	1
APOIO DIAGNÓSTICO E TERAPÊUTICO		
11	Sala de sutura e curativo - Contendo 1 ponto de gases por leito	1
12	Sala de aplicação de medicamentos/reidratação (pacientes em poltronas)	1
13	Sala de Eletrocardiograma - ECG	1
14	Sala de coleta de material	1
15	Sala de radiologia geral - Contendo 1 ponto de gases por leito	1
16	Sala de utilidade (área suja)	1
17	Vestíário paciente	1
SETOR DE OBSERVAÇÃO		
18	Sala de observação (masculina/feminino) - Contendo 1 ponto de gases por leito	2
19	Banheiro - BWC (sala de observação masculina)	1
20	Banheiro - BWC (sala de observação feminina)	1
21	Posto de enfermagem e observação	1
22	Sala (ou área) de serviços	1
23	Quarto de atendimento individualizado – Contendo 1 ponto de gases por leito	2
24	Banheiro - BWC quarto de atendimento individual	2
25	Sala de observação pediátrica - Contendo 1 ponto de gases por leito	1
26	Banheiro - BWC (sala de observação pediátrica)	1
APOIO TÉCNICO LOGÍSTICO		
27	Centro de Abastecimento Farmacêutico - CAF	1
28	Sala distribuição Fármacia	1
29	Depósito de Material de Limpeza - DML	1
30	Depósito de equipamentos/material	1
31	Copa de distribuição	1
32	Refeitório (funcionário)	1
33	Almoxarifado	1
34	Quarto de plantão (funcionário) masculino e feminino	4
35	Vestíário (funcionário) masculino e feminino	2
36	Banheiro - WC (funcionário) masculino e feminino	2
37	Sala de armazenagem e distribuição de materiais e guarda de roupa suja (área suja)	1
38	Sala de armazenagem e distribuição de materiais e guarda de roupa limpa (área limpa)	1
39	Sala de guarda e preparo de materiais	1
40	Morgue	1
APOIO ADMINISTRATIVO		
41	Sala de arquivo médico especializado (SAME)	1
42	Sala administrativa	1
43	Banheiro - WC	1
ÁREA EXTERNA		
44	Embarque e desembarque coberto	1
45	Estacionamento para ambulância	1
46	Estacionamento geral	1
47	Área de guarda temporária de resíduos sólidos	1
48	Sala de equipamento de energia alternativa (Gerador)	1

49	Sala de central de gases medicinais	1
----	-------------------------------------	---

Área Interna Estimada: 700m² a 1000m²

Área Externa Estimada: 100m² a 200m²

CONDICIONANTES TÉCNICAS

I. CONDICIONANTES TÉCNICAS:

1.1 Todas as edificações que responderem o Chamamento Público serão pontuadas conforme os critérios objetivos constantes no Anexo IV do edital de Chamamento Público. A pontuação máxima que uma edificação pode atingir é de 115 (cento e quinze) pontos, sendo que alguns critérios, caso não atendidos, automaticamente desclassificam as edificações, como exemplo o tamanho da edificação.

1.2 O critério de pontuação visa dar maior objetividade e racionalidade a um processo que é eminentemente discricionário, portanto o processo de se pontuar e classificar as edificações não gera nenhum direito as melhores classificadas.

1.3 Devidamente pontuadas serão classificadas as tres melhores edificações com base no processo de pontuação objetiva, as demais edificações serão de pronto, desclassificadas. Em um momento posterior serão consideradas das 3 (tres) edificações que obtiveram as melhores notas, os valores das propostas servirão para a decisão final da SEMUSA, que levará em conta eminentemente a relação Custo vs. Benefício.

1.4 A SEMUSA decidirá entre as tres melhores edificações pontuadas levando em consideração as características da edificação e de igual forma o valor do aluguel mensal ofertado pela proponente interessada. Assim, para a SEMUSA importa tanto as características do imóvel quanto o valor a ser dispendido com a locação da edificação. O prazo para a locação será de 12 (doze) meses, prorrogáveis por iguais e sucessíveis períodos, renovado anualmente.

1.5 As propostas definitivas deverão considerar todos os custos necessários com adaptações no edifício, pois, como se verá com maiores detalhes abaixo, a edificação que será locada deverá ser entregue com plena capacidade de: (I) suporte estrutural; (II) acessibilidade; (III) prevenção e combate a incêndio e pânico; (IV) instalações elétricas, telefonia e lógica e; (V) climatização. É de extrema importância que as futuras interessadas entendam plenamente as necessidades da SEMUSA e também vislumbrem os possíveis custos e prazos que serão dispendidos com as adaptações dos seus respectivos edifícios, pois a SEMUSA arcará somente com o custo dos alugueis, e as possíveis interessadas poderão ser sancionadas caso não atendam as condições deste Chamamento Público. Todas as dúvidas poderão ser sanadas com a Comissão de Locação de Imóvel, através do telefone (69) 8473-3258 ou e-mail dasemusa@portovelho.ro.gov.br, ou direto na sede da SEMUSA, no Departamento Administrativo.

1.6 Após a escolha da edificação que melhor atenda as necessidades da SEMUSA, a área Técnica de Engenharia e Arquitetura da SEMUSA produzirá um projeto arquitetônico (*layout*) identificando como serão dispostas as salas de acordo com o item 2.1., caso necessário, Este projeto será encaminhado para a vencedora do certame que deverá realizar os projetos/laudos para garantir as seguintes funcionalidades no edifício: (I) laudo atestando a capacidade de suporte estrutural da edificação; (II) projetos que tornem a edificação acessível ou adaptada; (III) projetos que tornem a edificação plenamente capaz no quesito de Prevenção, Controle e Combate a Incêndios e Pânico; (IV) projetos das redes elétricas, telefonia e lógica e oxigênio; (V) projetos dos sistemas de climatização.

1.7 Os projetos serão aprovados pela área técnica de Engenharia e Arquitetura da SEMUSA, após a aprovação a CONTRATADA terá até 15 (quinze) dias corridos para realizar todas as adaptações necessárias em sua edificação.

1.8 Todas as adaptações serão executadas pela contratada e deverão ser consideradas em suas propostas de preços. A SEMUSA em momento algum arcará com o custo destas adaptações e somente receberá a edificação para o início do uso após a aprovação das adaptações por parte do Assessoria de Engenharia e Arquitetura.

1.9 Os alugueis só serão pagos após a assinatura do contrato definitivo entre as partes, a qual só ocorrerá após a entrega e recebimento das adaptações. Considerar-se-á como a data de recebimento da edificação o dia em que a Assessoria de Engenharia e Arquitetura aprovar as adaptações realizadas no edifício e recebê-lo para que a SEMUSA possa alocar seu setor na edificação. Para maior segurança da contratada, anteriormente a realização das reformas será realizado um pré-contrato.

1.10 Por óbvio, edificações que já atendam os critérios de acessibilidade, PCCI e que contém boas instalações necessitarão de adaptações relevantemente menores ante as edificações que não contém essas características. Todavia essas são características de edificações que já se adaptaram para as leis e normas vigentes, sendo uma vantagem competitiva de investidores que já se preparam em decorrência das novas legislações.

1.11 As condicionantes técnicas para a locação da edificação, bem como os prazos e as sistemáticas que serão adotados para adaptar o edifício escolhido para a SEMUSA estão abaixo listados.

II Capacidade de suporte estrutural da edificação

2.1 A edificação que a Secretaria Municipal de Saúde visa locar deve ser capaz de suportar as ações previstas na estrutura da UPA.

III Adaptações de acessibilidade.

3.1 É imprescindível para a SEMUSA que a edificação a ser locada, especialmente nos locais destinados a Atendimentos ao público, seja do tipo acessível ou adaptada, nos termos das leis e normas vigentes. Caso a edificação não o seja, ela deverá ser adaptada pelo proprietário e o custo desta adaptação deverá ser considerado nos valores dos alugueis que serão pagos pela SEMUSA.

3.2 O terreno e construção deverão estar adaptados à NBR 9050/2015, decreto lei 5296/2004 e Lei Federal 10.098/2000. Desde a sua calçada até o ambiente interno, contemplando:

1 - Escadas acessíveis, rampa com inclinação adequada, ou plataforma elevatória, ou elevador, caso o edifício tenha 1 pavimento ou mais ou desníveis.

2 - Banheiros acessíveis: uma unidade por pavimento, onde houver ou onde a legislação obriga a ter sanitários. Recomenda-se que a distância a ser percorrida a partir de qualquer ponto da edificação até o sanitário ou banheiro acessível seja de até 50 m.

3 - Calçadas acessíveis de acordo com a NBR 9050/2015 e lei de padronização de calçadas, Lei 1.954/2011.

4 - Piso tátil, corrimão e/ou guarda-corpo adequados, quando houver necessidade.

5 - Dois por cento das vagas de estacionamento reservados para pessoas com deficiências e cinco por cento reservados para pessoa idosa, de acordo com a Resolução 303 e 304/2008.

3.3 O projeto de adaptações passará pelo crivo da Assessoria de Engenharia e Arquitetura, que poderá aprová-lo ou recusá-lo, a depender de sua aderência às leis e às normas vigentes. O prazo para a apresentação deste projeto de adequações será de até 15 (quinze) dias corridos, a contar da apresentação dos projetos arquitetônicos pela SEMUSA. Caso a empresa não cumpra esse prazo ela poderá ser desqualificada e sancionada em até 6 (seis) alugueis previstos em sua proposta de preços. Lembrando que não existe acessibilidade parcial, portanto os itens contemplados neste escopo técnico são mínimos, ou seja, o projeto de acessibilidade deverá adequar-se a NBR 9050/2015 por completo.

3.4 Após a aprovação do projeto a empresa deverá executá-lo no prazo máximo de 15 (quinze) dias, caso ela não cumpra esse prazo ela poderá ser desqualificada e sancionada em até 6 (seis) alugueis previstos em sua proposta de preços.

IV Adaptações relativas à prevenção e combate a incêndio e pânico.

4.1 Bem como no caso da acessibilidade do edifício, é imprescindível para a SEMUSA que a edificação atenda todos os critérios de prevenção e combate a incêndio e pânico, haja vista que se trata de uma edificação pública, constantemente com a presença de várias pessoas em seu interior. A

edificação deverá estar compatível com a NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016 que dispõe sobre as normas de segurança contra incêndio e evacuação de pessoas e bens.

4.2 Caso a edificação que venha a ser escolhida no chamamento público não atenda de pronto às exigências relativas ao combate e prevenção de incêndio e pânico, ela deverá ser adaptada pela futura vencedora do chamamento público. A sistemática para estas adaptações será a seguinte: apresentação dos projetos arquitetônicos por parte da SEMUSA; apresentação de projeto de adaptações pela CONTRATADA com a apresentação do protocolo de entrada no Corpo de Bombeiros (30 dias corridos); aprovação por parte do Corpo Técnico da SEMUSA e; realização das adaptações pela CONTRATADA em até 15 (quinze) dias corridos.

4.3 O prazo para a apresentação do projeto das adaptações será de até 15 (quinze) dias a contar da apresentação dos layouts pela SEMUSA. Após a aprovação dos projetos a empresa terá até 15 (quinze) dias para concluir as adaptações em seu edifício. O não cumprimento dos dispositivos ou prazos mencionados poderão levar a desqualificação da empresa, bem como a multa no valor de até 6 (seis) aluguéis previstos na proposta de preços da empresa vencedora.

V. Instalações elétricas, telefonia e lógica.

5.1 Outro ponto imprescindível para o uso da SEMUSA da futura edificação locada é que as instalações elétricas e rede lógica atendam as necessidades da SEMUSA e que estejam de acordo com as leis e as recomendações da NBR 5410/04 e 5419/15. Portanto, a edificação que vencerá o chamamento público deverá adaptar suas instalações elétricas aos layouts que a SEMUSA apresentará. A parte passiva da rede de telefonia e lógica deverá ser fornecida e instalada pela CONTRATADA, inclusive o fornecimento do rack e patch panel se necessário.

O imóvel deve possuir Rede lógica com cabeamento estruturado categoria 5e e capacidade mínima de 30 pontos, bem como capacidade de ampliação de 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo. A Rede de cabeamento estruturado e telefonia CAT5e deverá ser entregue toda certificada e com todos os equipamentos como switches, patch panel, voice panel, racks, espelhos duplos, tomadas macho, tomadas fêmea todos conectorizados e identificados. Todo o cabeamento deverá estar acomodado dentro das respectivas tubulações (canaleta rodapé, eletrodutos e eletrocalhas). Deverá ser previsto os adapter cable e os patch cable necessários para ativação dos pontos de acordo com a categoria. A rede deverá ser identificada com a numeração dos pontos existentes e deverão seguir uma numeração única e sequencial, conforme metodologia do projeto executivo a ser apresentado pelo Proprietário. O Projeto de execução Rede deverá ser acompanhado por técnicos da Superintendência Municipal de Tecnologia da Informação Comunicação e Pesquisa – SMTI, através do Departamento de Gestão de Redes – DGR a fim de que no final seja realizado o aceite do serviço.

5.2 A sistemática de adaptações seguirá a lógica das demais adaptações, passando por: (I) apresentação dos projetos arquitetônicos pela SEMUSA; (II) elaboração dos projetos de instalações elétricas, telefonia e lógica pela CONTRATADA (30 dias corridos); (III) aprovação dos projetos por parte da SEMUSA e; (IV) execução das adaptações até 15 (quinze) dias corridos.

5.3 Ressalta-se que todos os custos desta e das outras adaptações deverão ser considerados na proposta de preços das interessadas.

VI. Climatização.

6.1 Por fim, a última necessidade imprescindível da SEMUSA é que a edificação tenha um sistema de climatização adequado para o fim que ela se destinará. Portanto, a edificação que vencerá o chamamento público deverá adaptar seu sistema de ar-condicionado para os setores e layouts que a SEMUSA demandar.

6.2 Como existem dois sistemas de climatização com diferenças relevantes (sistemas por meio de vários splits e sistemas centrais), a SEMUSA estabelecerá duas maneiras distintas para tratar ambos os sistemas.

6.3 No caso das edificações com sistemas centrais (self, VRF, chiller etc.) a contratada deverá, caso necessário, realocar dutos e evaporadores garantindo boa climatização dos ambientes que a SEMUSA demandar. As edificações que se utilizam de vários climatizadores separados (splits) a SEMUSA demandará que a CONTRATADA realize a instalação das tubulações de cobre e dreno dos condicionadores de ar, e forneça os equipamentos de condicionamento de ar (Splits). Noutras palavras, caberá a contratada toda a instalação primária (tubulações, elétrica e isolamentos), bem como o fornecimento e instalação dos splits.

A sistemática de adaptações também seguirá a lógica das demais adaptações, passando por: (I) apresentação dos projetos arquitetônicos pela SEMUSA; (II) elaboração dos projetos de climatização pela CONTRATADA (15 dias corridos); (III) aprovação dos projetos por parte da SEMUSA e; (IV) execução das instalações até 15 (quinze) dias corridos.

6.4 Ressalta-se que todos os custos desta e das outras adaptações deverão ser considerados na proposta de preços das licitantes interessadas.

VII. Fechamentos e divisões das salas.

7.1 A SEMUSA necessita de uma edificação com salas amplas e adequadas, pois a edificação se destinará majoritariamente ao uso de salas de atendimentos hospitalar e administrativas. Na forma disposto no anexo I, Assim, existe a condicionante de que as salas da edificação serão readequadas, se necessário, ao projeto layout apresentado pela SEMUSA, ou seja, dependendo da estrutura da parede (alvenaria, gesso, PVC, divisória “eucatex”...) a mesma deverá ser demolida pela CONTRATADA para se adequar as necessidades da UPA LESTE, da SEMUSA.

VIII. Banheiros comuns e estacionamento.

8.1 A SEMUSA necessita de uma edificação que contenha números mínimos de louças sanitárias a cada ambiente e estacionamento adequado com número de vagas correspondente o tamanho da edificação.

8.2 Banheiros comuns – sabendo que terão em média 300 pessoas (entre servidores e público externo) e que, de acordo com a NR 24, deverão ser previstos a cada 20 funcionários 1 bacia sanitária e 1 lavatório. Desta forma a edificação deverá possuir no mínimo cinco bacias sanitárias e dois lavatórios para cada gênero, sendo dois mictórios a mais para o sexo masculino podendo ser redimensionados conforme cada ambiente.

8.3 Estacionamento - O edifício deverá possuir vaga para estacionamento para ambulância, além de 1 vaga a cada 300 m² de área construída nas proximidades de até 30 metros percorridos para pedestres e 20 metros para pessoas com deficiência, no trajeto do estacionamento até o edifício.

IX. MANUTENÇÃO.

9.1 Toda a manutenção de sistemas menores, tais como: distribuição elétrica, ramais e sub-ramais de hidráulica, pequenos reparos e acabamentos, sistema de TI e telefonia etc., ficará a cargo da contratada/locador, não importando em nenhum ônus a CONTRATANTE.

9.2 Sistemas de maior relevância, como: sistemas estruturais, telhados, estabilidade do solo, entrada da rede elétrica, caixa d'água etc., serão de responsabilidade única e exclusiva Da contratada/locador. Caso haja alguma falha nestes sistemas, caberá a CONTRATADA resolver no menor prazo possível.

Anexo II – Documentos necessários para locação

PESSOA FÍSICA	PESSOA JURÍDICA
Certidão Negativa do IPTU.	Certidão Negativa do IPTU.
Certidão Negativa da Fazenda Nacional.	Certidão Negativa da Fazenda Nacional.
Certidão Negativa da Fazenda Estadual.	Certidão Negativa da Fazenda Estadual.
Certidão Negativa de Tributos Municipais	Certidão Negativa de Tributos Municipais
NÃO SE APLICA	Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS e FGTS.
Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal	Certidão Negativa da Distribuição Civil e Criminal

Certidão Negativa Trabalhista.	Certidão Negativa Trabalhista.
Certidão Negativa do Cartório de Protesto.	Certidão Negativa do Cartório de Protesto.
Certidão de Inteiro Teor, comprovando matrícula do terreno – Cartório de Imóveis e Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO	Certidão de Inteiro Teor, comprovando matrícula do terreno – Cartório de Imóveis e Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO
Plantas, memorial descritivo e especificações do terreno	Plantas, memorial descritivo e especificações do imóvel
Título ou documento que comprove propriedade ou posse mansa e pacífica do imóvel	Título ou documento que comprove propriedade ou posse mansa e pacífica do imóvel
Certidão de nada consta da CAERD e Energisa. (caso haja poço artesiano, fazer declaração)	Certidão de nada consta da CAERD e Energisa. (caso haja poço artesiano, fazer declaração)
R G, CPF e Certidão de casamento (se houver)	Contrato social e CNPJ e aditivos da empresa
Laudo de Segurança expedido pelo Corpo de Bombeiros. (Compatível com NBR9077/2001 e Lei 3.924/2016)	Laudo de Segurança expedido pelo Corpo de Bombeiros. (Compatível com NBR9077/2001 e Lei 3.924/2016)
Caso haja representante legal, apresentar procuração devidamente autenticada em cartório, e habilitação jurídica do representante.	Caso haja representante legal, apresentar procuração devidamente autenticada em cartório, e habilitação jurídica do representante.
Laudo detalhado emitido por engenheiro civil, da edificação referente às condições estruturais (paredes, pisos, instalações elétricas e cobertura), em específico do telhado.	Laudo detalhado emitido por engenheiro civil, da edificação referente às condições estruturais (paredes, pisos, instalações elétricas e cobertura), em específico do telhado.
Laudo de Vistoria Elétrica, assinado por engenheiro elétrico	Laudo de Vistoria Elétrica, assinado por engenheiro elétrico
Projeto de Segurança contra Pânico e Incêndio	Projeto de Segurança contra Pânico e Incêndio

ANEXO III - CRITÉRIOS PARA PONTUAÇÃO DOS IMOVEIS

Dos critérios para locação, da pontuação e da classificação dos imóveis

Os critérios técnicos abaixo relacionados visam classificar os imóveis que mais se adequam as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde, dentre os qualificados caberá a SEMUSA decidir, de forma totalmente discricionária, qual o edifício que melhor atende suas necessidades. Caberá à equipe de Engenharia e Arquitetura da SEMUSA, conjuntamente com a Comissão designada para viabilizar a locação do imóvel, enquadrar os edifícios nos critérios técnicos para determinação a pontuação de cada edificação.

A classificação das edificações não cria nenhuma obrigatoriedade da SEMUSA em locar os edifícios, em qualquer momento a instituição poderá descontinuar o processo de locação. O fato de uma edificação acabar por ser qualificada em primeiro ou em segundo lugar não lhe dá o direito de ser escolhida, caberá aos gestores da SEMUSA analisar as propostas de preços conjuntamente com as pontuações das edificações para decidir, com base nos princípios constitucionais, qual a edificação que melhor atende às suas necessidades.

As pontuações para cada item de avaliação, bem como os critérios de avaliação das edificações, estão dispostos no quadro abaixo:

Item	CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO PARA A CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS.		
1.0	Área útil de construção	Pontuação	Modo de aferição
1.1	Acima de 1.000 m ²	10	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 1.000,00m ² . Será aceito como metragem construída quadrada somente a área das edificações que se destinem as necessidades da unidade da SEMUSA (salas, áreas de circulação, banheiros, etc.), sendo desconsideradas as áreas das edificações adjacentes (guaritas, coberturas de estacionamentos, casas de máquina, etc.), Beirais e telhados que avancem além das paredes perimetrais dos edifícios não serão considerados nos cálculos de área.
1.2	Entre 901,00 m ² e 1.000,00 m ²	9	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 901,00m ² até o limite de 1.000 m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.3	Entre 801,00 m ² e 900,00 m ²	8	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 801,00 m ² até o limite de 900,00 m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.4	Entre 701,00 m ² e 800,00 m ²	7	A área construída da edificação em projeção conta com mais de 701,00 m ² até o limite de 800,00 m ² . Os métodos e critérios de aferição seguirão o modelo acima mencionado.
1.5	Abaixo de 700,00 m ²	Desqualificada	Edificações com metragem quadrada abaixo de 700,00m ² serão de pronto desqualificadas, pois não terão capacidade de atender às necessidades da unidade da SEMUSA.
2.0	Formato do prédio	Pontuação	Modo de aferição
2.1	Vãos grandes divididos em Salas	10	A edificação conta com salas, com paredes de alvenaria ou gesso ou divisórias. Possibilitando um bom uso para estrutura da Unidade da SEMUSA, sem necessidade de adequações.
2.2	Paredes internas divididas divisórias removíveis e em de Alvenaria	7	A edificação conta majoritariamente com fechamentos em alvenaria.
2.3	Divisórias removíveis	4	A edificação usa divisórias removíveis, sendo possível a abertura ou fechamento de salas.
3.0	Estacionamento	Pontuação	Modo de aferição
3.1	Estacionamento com acessibilidade vinculado ao prédio	10	Estacionamento ligado e próximo às edificações com acessibilidade plena com vaga exclusiva para ambulância e possuir 1 vaga a cada 100 m ² de área construída.
3.2	Estacionamento sem acessibilidade (com adequações) vinculado ao prédio	8	Estacionamento ligado e próximo às edificações sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para sofrer adequações com o intuito de atender às normas de acessibilidade, com vaga exclusiva para ambulância
3.3	Estacionamento com acessibilidade afastado ao prédio	4	Estacionamento afastado das edificações principais, porém atendendo às normas de acessibilidade.
3.4	Edificação sem estacionamento.	0	Edificação sem estacionamento e sem possibilidade de adequações, será atribuído zero ponto.

4.0	Acessibilidade (Banheiros, escadas, acessos, etc...)	Pontuação	Modo de aferição
4.1	Edifício com acessibilidade plena	10	Edifício que atende plenamente à norma ABNT NBR 9050/2015 e que já aprovado pelos órgãos competentes.
4.2	Edifício não plenamente acessível, mas com possibilidade de adequações.	4	Edifício sem acessibilidade plena, porém com viabilidade técnica para se tornar um edifício acessível ou adaptado.
4.3	Edifício sem acessibilidade e com baixa viabilidade de adequações.	0	Edifício com os critérios de acessibilidade prejudicados e onde suas adaptações seriam demasiadamente onerosas.
5.0 Banheiros comuns			
5.1	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios superior ao necessário.	10	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios superiores ao determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
5.2	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios necessária.	9	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios condizentes com o determinado pela Norma Regulamentadora n. 24.
5.3	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios insuficiente com possibilidade de adequação.	8	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios abaixo do determinado pela Norma Regulamentadora n. 24., porém com possibilidade de adequações.
5.4	Quantidade de bacias, mictórios e lavatórios insuficiente sem possibilidade de adequação.	0	Quantidade de bacias sanitárias, mictórios e lavatórios abaixo do determinado pela Norma Regulamentadora n. 24. e sem possibilidade de adequações.
6.0 Combate à incêndio			
6.1	Compatível com NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016	10	A edificação conta com todos os sistemas exigidos pela NBR 9077/2001 e Lei 3.924/2016, bem como com sistema de SPDA compatível com a Norma 5419/2015. Passou recentemente por vistoria do CBMRO tendo laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovado.
6.2	Edifício com possibilidade de adequações	5	O edifício conta com certificado antigo de funcionamento expedido pelo CBMRO, devendo ser adequado para satisfazer as NBR's 9077/2001, a Lei 3.924/2016 e a Norma 5419/2015.
6.3	Não compatível	2	Edifício nunca foi vistoriado pelo CBMRO e não possui, ou possui precariamente, os sistemas de proteção contra incêndio e pânico.
7.0 Instalações lógica, telefonia e elétrica			
7.1	Edifício com elétrica, telefonia e lógica capaz de atender às necessidades da Unidade da SEMUSA.	10	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho. Também conta com rede de lógica e telefonia já instalada e disponível para uso.
7.2	Rede elétrica adequada, rede de lógica e telefonia com necessidade de ajustes/inexistente.	6	Edifício conta com uma entrada de energia robusta e com quadros de distribuição com tamanho suficiente para possibilitar a derivação de circuitos para diversas estações de trabalho, porém a rede de lógica e telefonia é muito precária ou inexistente.
7.3	Rede de elétrica, telefonia e lógica insuficientes.	2	Edifício necessita de adaptações robustas nas redes de elétrica, telefonia e lógica.
8.0 Climatização			
8.1	A edificação tem climatização totalmente suficiente para atender às necessidades da Unidade da SEMUSA	10	A quantidade de BTUS do sistema de refrigeração é igual ou superior à quantidade que a demandará. A disposição dos condicionadores de ar não compromete a disposição os ambientes da Unidade.
8.2	A climatização atende parcialmente às necessidades da Unidade da SEMUSA	7	A quantidade de BTUS do sistema de refrigeração atende parcialmente às necessidades Unidade da SEMUSA, ou a disposição dos condicionadores de ar compromete a disposição dos ambientes.
8.3	Edifício com pouca climatização, ou edifício sem climatização	5	A edificação tem poucas/nenhuma sala (s) climatizada (s).
9.0 Pontuações extras			
9.1	Grupo gerador instalado com capacidade plena	10	A edificação conta com grupo gerador de energia elétrica robusta a atender as necessidades Unidade da SEMUSA.
9.2	Área para Copa/cozinha refeitório suficiente.	5	A edificação conta com área de copa e de cozinha suficientes para as necessidades da Unidade da SEMUSA.
9.3	Rede distribuição de oxigênio gases medicinal.	10	A edificação conta com rede de distribuição de oxigênio direcionada aos ambientes que fazem uso.
9.4	Ambientes específicos dotados de estrutura para realização de atendimentos de urgência e emergencia	10	A edificação conta com ambientes com estrutura capaz de suportar salas a ser utilizada como atendimentos de urgencia e emergencia que possam ser utilizados pela Unidade .
9.5	Sistema de vigilância e segurança eletrônica.	10	A edificação conta com sistema de câmeras internas e de segurança eletrônica que atendem as necessidades Unidade da SEMUSA.

ANEXO IV MODELO CARTA-PROPOSTA (PROPOSTA DE LOCAÇÃO)

À Secretaria Municipal de Saúde Venho, pela presente, em razão do Edital de Chamamento Público nº. 03/SEMUSA/2024, propor-lhe locação do imóvel,

DADOS DO PROPRIETÁRIO (A) /PROCURADOR (A)

Nome:

CNPJ/CPF:

Endereço:

Telefone (s) de Contato:

E-mail:

*No caso de procurador, deve ser apresentada junto com a Proposta, uma cópia autenticada da procuração em que o proprietário delega poderes para a proposição da locação do imóvel.

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL.

Nome/identificação:

4.3. A Renovação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo de renovação, caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. Compete ao LOCATÁRIO:

- a) O pagamento relativo às tarifas de energia elétrica;
- b) Autorizar o LOCADOR, por si ou por seus representantes legalmente constituídos, a promover as vistorias que se julgarem necessárias, desde que comunicadas com antecedência, objetivando preservar os direitos da Administração, no que se refere ao acesso às dependências do setor público;
- c) Antes da assinatura do contrato, o LOCATÁRIO, por seu representante, deverá promover as vistorias necessárias, registrando através de registro fotográfico as condições do imóvel, bem como, realizar registro fotográfico antes de rescindir o contrato;
- d) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- e) Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;
- g) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1. Compete ao LOCADOR:

- a) Fica o LOCADOR, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;
- b) Notificar o LOCATÁRIO das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;
- c) Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;
- f) Realizar manutenção periódica no sistema de ar-condicionado conforme determina a Lei 13.589/2018 e normas técnicas;
- g) Realizar manutenção periódica no sistema de Elevador conforme ABNT NBR 16083:2012 e suas alterações;
- h) Realizar manutenção nas redes elétricas, hidráulica, hidrossanitárias e estrutural, quando necessário;
- i) Realizar manutenção nos extintores e todo o sistema de Proteção contra Incêndio e Pânico, conforme normas da ABNT e CBMRO;
- j) Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;
- k) Por despesas extraordinárias que se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
 - I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

Parágrafo Primeiro - As partes estipulam o pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) de 01 (um) aluguel vigente à época da ocorrência do fato, a ser pago pelo LOCADOR, respeitando – se o devido processo legal, caso este venha a infringir as alíneas de “a” à “k” contidas nesta cláusula;

Parágrafo Segundo – No caso de incidir quaisquer das hipóteses da alínea “k” referente as despesas extraordinárias as partes estipulam o pagamento mensal pelo LOCADOR de 50% (cinquenta por cento) no valor de um aluguel à época da ocorrência dos fatos e enquanto não for sanada a situação ensejadora do fato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO GESTOR E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

7.1. Logo após a assinatura do presente contrato a SEMUSA deverá designar os servidores para gerenciar e fiscalizar o contrato, incumbindo a estes informar ao setor competente toda e qualquer irregularidade que venha a ocorrer, para que sejam adotadas as providências cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA - DA SUBLOCAÇÃO:

8.1. É proibido ao LOCATÁRIO sublocar o imóvel objeto deste contrato de locação, bem como, cedê-lo ou transferi-lo sem prévia autorização do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

9.1. O preço aludido na Cláusula Terceira abrange o pagamento, os encargos e custos de responsabilidade do LOCADOR, especialmente o imposto incidente sobre o imóvel. Os custos diretos e indiretos, bem como, os demais custos inerentes à manutenção da segurança do imóvel e outros necessários ao perfeito cumprimento deste contrato.

Parágrafo Primeiro - Para fins de pagamentos, no texto do recibo deverão constar, obrigatoriamente, as seguintes referências:

- a) Objeto do contrato;
- b) Número do processo;
- c) Número da nota de empenho;
- d) Mês de referência;
- e) Valor do aluguel;
- f) Banco, agência e conta-corrente do LOCADOR;

Parágrafo Segundo: O vencimento do aluguel, objeto deste contrato de locação, ocorrerá todo dia 30 de cada mês.

Parágrafo Terceiro: O pagamento dos aluguéis será efetivado até 10 (dez) dias úteis, contados da data do vencimento do aluguel. Nesta ocasião o Locador deverá apresentar o respectivo recibo, devidamente certificado pelo setor competente, sendo que, transcorrido o prazo ora estabelecido, fica

o LOCATÁRIO obrigado a promover a atualização financeira dos valores a serem pagos, desde a data do adimplemento da obrigação até a data do efetivo pagamento, usando-se o índice de correção definido pelo governo federal à época dos fatos, se pleiteado pelo Locador.

Parágrafo Quarto: O recibo será apresentado pelo LOCADOR em 02 (duas) vias, nas quais constarão o mês e o valor do aluguel. Após a entrega do documento de cobrança, o pagamento deverá ser efetuado.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO:

- 10.1. Este contrato poderá ser rescindido em conformidade com as disposições da Lei nº 8.245/1991, alterada pela Lei nº 12.112/2009, bem como, por acordo entre as partes, nos termos do que disciplina o art. 138, da Lei nº 14.133/2021;
- 10.2. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado (art. 4º da Lei nº 8.245/91);
- 10.3. Ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de, no interesse da Administração Pública ou em decorrência de motivos supervenientes, rescindir o presente contrato a qualquer momento, sem a aplicação de multa ou qualquer ônus, mediante aviso prévio;
- 10.4. Fica dispensado qualquer obra, reforma, ampliação, ou demolição, para efeitos de entrega das chaves do imóvel;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO ENCERRAMENTO DO CONTRATO:

- 11.1. Ocorrendo o término contratual o LOCATÁRIO poderá reformar ou indenizar o LOCADOR por eventuais desgastes ocorridos durante a utilização do prédio, salvo, os que ocorrerem em decorrência do uso normal do imóvel;
- 11.1.1. Na hipótese de indenização será ofertado pela administração, baseada em avaliação feita a pedido do fiscal do contrato ao departamento de engenharia responsável e nos registros fotográficos feitos antes e depois da rescisão do contrato, não podendo ser superior ao valor de 01(um) aluguel vigente;
- 11.1.2. O valor da indenização ofertado pela administração, a requerimento do LOCADOR, poderá ser alvo do contraditório e ampla defesa.
- 11.1.3. Nos casos previstos no item 11.1. desta cláusula (reforma ou indenização) não incidirá a cobrança de alugueres ao LOCATÁRIO durante o tempo necessário para conclusão da reforma ou dos trâmites processuais atinentes a indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS CASOS OMISSOS:

12.1. O presente contrato de locação de imóvel será regido pela Lei nº 14.133/2021, no que couber e pela Lei nº 8.245/1.991 e suas alterações. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas municipais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO:

13.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Porto Velho/RO, para dirimir as dúvidas e controvérsias oriundas do presente termo de renovação de contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO:

14.1. Após as assinaturas deste contrato, o LOCATÁRIO providenciará a publicação do mesmo ou de resumo no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia. Para firmeza e como prova do acordado, é lavrado o presente contrato, que depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes e duas testemunhas que também o assinam, dele sendo extraídas as cópias que se fizerem necessárias para seu fiel cumprimento, devidamente certificadas pela Procuradoria Geral do Município.

Porto Velho, xx de xxxxxxxx de 2024.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Secretária Municipal de Saúde

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Locador

Visto:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Coordenador Jurídico Saúde-PGM

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF Nº
RG Nº

NOME:
CPF Nº
RG Nº

Publicado por:
Fernanda Santos Julio
Código Identificador:5D1C4289

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 26/03/2024. Edição 3691
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/arom/>