

ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO VELHOSECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025/DIGEAS/DA/SEMUSAPREFEITURA DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE GESTÃO, ACOMPANHAMENTO DE AQUISIÇÕES E SERVIÇOSEDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2025/DIGEAS/DA/SEMUSA
(Processo Administrativo nº 00600-00028524/2024-72-e)**1. DO OBJETO**

1.1. Prospeção do mercado imobiliário em Porto Velho, RO, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Unidade Básica de Saúde do distrito de Abunã, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital.

1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades de serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar a Unidade Básica de Saúde do distrito de Abunã da Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO atualmente instaladas em imóvel Rua Barão do Rio Branco, 685, Setor 01, CEP: 76843-000, Distrito de Abunã - Porto Velho, uma vez que referido imóvel passa por reforma.

2.2. A presente Descrição da Necessidade da Contratação, extraída dos autos do Processo 00600-00028524/2024-72-e, e visa motivar a contratação pretendida nos autos, em atendimento ao que preceitua a legislação aplicável.

2.3. Importante consignar que a justificativa da necessidade e quantidade estimada no processo, em razão de consumo, foram elaboradas pelo Departamento de Atenção Básica (DAB/SEMUSA) desta Secretaria, por meio do Documento de Formalização de Demanda, enviado através do e-DOC 275BFB90, que detém conhecimento e informações pertinentes para a correta instrução processual na fase de planejamento.

2.4. Ademais, a demanda e atendimentos são atribuições inerentes ao Departamento Demandante, uma vez que, somente este, possui conhecimento técnico e prático acerca da necessidade do Aluguel de imóvel para abrigar temporariamente a Unidade Básica de Saúde de Abunã e dos serviços sob sua responsabilidade que necessitam da utilização do objeto que se pretende contratar.

2.5. Também verifica-se a existência do processo nº 00600-00052094/2023-29-e, cujo objeto é a Contratação de Empresa Especializada em Serviços de Reforma e Ampliação para Unidade Básica de Saúde da Família de Abunã, que ora encontra-se em procedimentos licitatórios.

2.6. Justificativa Da Necessidade de Contratação Apresentado pelo Departamento de Atenção Básica (DAB/SEMUSA) (eDOC 275BFB90):

“Sabe-se que a Unidade Básica de Saúde (UBS) é essencial para a prestação de serviços de saúde primários à população, oferecendo atendimentos médicos, de enfermagem, vacinação e programas de saúde preventiva. Atualmente, a estrutura da UBS está em processo de reforma, o que inviabiliza a continuidade dos atendimentos no local. Diante dessa situação, é imprescindível a locação temporária de um imóvel adequado para garantir a manutenção dos serviços de saúde à comunidade e proporcionar um ambiente seguro e confortável tanto para os profissionais de saúde quanto para os pacientes.

A Unidade de Saúde da Família Abunã está localizada partindo da foz do Igarapé José Alves no Rio Madeira, desce o Rio Madeira até o Ramal Primavera; segue por este até a BR 364; segue por este até o Limite Lateral da Fazenda Nobrasil (exclusive); segue por este limite até o Rio Cutia; sobe o Rio Cutia até o Paralelo 10º 00'00"; segue por este Paralelo até o Igarapé Taquara; desce por este até o Rio Madeira; desce por este até o Igarapé São Simão; sobe por este até o Igarapé Azul de Cima; sobe por este até a sua cabeceira no Divisor de Águas dos Rios Madeira/Ituxi; segue por este Divisor até a cabeceira do Igarapé José Alves; desce por este até sua foz no rio Madeira, ponto inicial. Possui dentro dos seus limites territoriais, as localidades de Santa Lúcia e Vila da Pena até o momento.

A locação do imóvel visa assegurar a continuidade dos serviços de saúde, evitando interrupções que poderiam causar prejuízos significativos à saúde pública. O imóvel a ser locado deve oferecer condições adequadas de segurança e conforto, incluindo infraestrutura apropriada para consultas, atendimentos emergenciais, armazenamento de medicamentos e equipamentos médicos, além de acessibilidade para todos os usuários.

Além disso, é crucial que os profissionais de saúde disponham de um ambiente adequado para o exercício de suas funções, com espaços para descanso, alimentação e condições ergonômicas de trabalho, contribuindo para a qualidade do atendimento prestado. A locação do imóvel minimizará os impactos negativos causados pela reforma, garantindo que a população continue a receber o atendimento necessário sem interrupções. A flexibilidade proporcionada pela locação permite a adaptação do imóvel às necessidades específicas da UBS, assegurando que os padrões de qualidade no atendimento à saúde sejam mantidos. Assim, a abertura de um processo de locação de imóvel se justifica como medida necessária para garantir a continuidade dos serviços de saúde à população, oferecendo um ambiente seguro e confortável para profissionais e pacientes durante o período de reforma da unidade atual.

Grau de Prioridade: (X)alto

Justificativa da Prioridade:

A locação do imóvel é necessidade urgente, pois necessitamos de um espaço para abrigar temporariamente a Unidade Básica de Saúde (UBS) durante o período de reforma, para dar continuidade dos serviços essenciais de saúde. A UBS desempenha um papel crítico na prestação de cuidados primários à população, incluindo consultas médicas, atendimentos de enfermagem, vacinação e programas de saúde preventiva. Qualquer interrupção desses serviços pode resultar em graves consequências para a saúde pública, como o aumento de doenças não controladas e o agravamento de condições crônicas. A locação de um espaço adequado garante que não haja interrupção nos serviços de saúde oferecidos à comunidade, preservando a integridade do atendimento e a confiança da população no sistema de saúde.

Além disso, é fundamental garantir a segurança e o conforto tanto para os profissionais de saúde quanto para os pacientes durante o período de reforma. Espaços inadequados podem comprometer a qualidade do atendimento e colocar em risco a saúde e o bem-estar dos trabalhadores. A locação de um imóvel apropriado proporciona um ambiente seguro e confortável, essencial para um atendimento de qualidade. A continuidade do funcionamento da UBS, mesmo em um local temporário, é vital para a manutenção da saúde pública e para o bem-estar da comunidade atendida. A locação de um espaço adequado evita o deslocamento excessivo dos pacientes e garante que a população continue a ter acesso fácil e rápido aos serviços de saúde. A transparência e a eficiência no processo de locação reforçam a confiança da população nas ações do poder público, demonstrando compromisso com a saúde e o bem-estar da comunidade.”

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

- 3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
- 3.1.2. o Decreto nº 18.892, de 30 de março de 2023, 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;
- 3.1.3. o Decreto nº 20.205, de 12 de julho de 2024;
- 3.1.4. as orientações da Advocacia-Geral da União;
- 3.1.5. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.6. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;
- 3.1.7. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.
- 4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Porto Velho, RO – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DO LAYOUT

- 5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 10 (dez) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos layouts dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto a SEMUSA e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.
- 5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:
- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.
- 5.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do (órgão ou entidade pública).
- 5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.
- 5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

- 6.1. As propostas serão recebidas até o prazo de 10 (dias) corridos a contar da data da publicação no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia (DOMER), enviada tempestivamente por via e-mail: da.semusa@portovelho.ro.gov.br, identificado da seguinte forma: “ Proposta para Locação de Imóvel para Unidade Básica de Saúde do distrito de Abunã”.
- 6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.
- 6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.
- 6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.
- 6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela Comissão Especial Interna Para Prospeção E Acompanhamento De Edital De Chamamento Público De Imóvel Com O Intuito De Atender As Necessidades Da Unidade Básica de Saúde do distrito de Abunã e observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospeção do Mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a Comissão Especial Interna Para Prospeção E Acompanhamento De Edital De Chamamento Público De Imóvel Com O Intuito De Atender Às Necessidades Da Unidade Básica de Saúde do distrito de Abunã poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia (DOMER) e no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Porto Velho.

7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Após o resultado da prospeção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pelo Departamento de Avaliação Mercadológica e Imobiliária (DAMI/SGP) será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Unidade Básica de Saúde do distrito de Abunã, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Unidade Básica de Saúde do distrito de Abunã o procedimento de prospeção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Unidade Básica de Saúde do Distrito de Abunã.

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- cópia autenticada do "Habite-se" do imóvel ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo
- cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da SEMUSA.

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo SEMUSA.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SEMUSA, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

9.1. A SEMUSA designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. A SEMUSA, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela SEMUSA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela SEMUSA, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo SEMUSA, salvo os desgastes naturais do uso normal.

11. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

11.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela SEMUSA, precedido de vistoria do imóvel.

11.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

11.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DO PAGAMENTO

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da SEMUSA para o exercício de 2025, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. A SEMUSA pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

13. ANEXOS

13.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- Anexo 3 – Modelo de Proposta;
- Anexo 4 – Minuta de Contrato.

Porto Velho, 01 de abril de 2025.

Membros da Comissão Especial Para Acompanhamento De Edital De Chamamento Público PORTARIA N° 32/2025/DA/GAB/SEMUSA:

RAPHAELA CASTIEL DE CARVALHO -
Diretora DAB/SEMUSA

MARIA DALVIA FREITAS MEDEIROS -
Gerente da UBS-Abunã/DAB/SEMUSA

SÍLVIO CARVAJAL FEITOSA -
Arquiteto/SEMUSA

EDSON CARLOS ALENCAR -
Gerente do DIAA/DA/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.

DR. JAIME GAZOLA FILHO
Secretário Municipal de Saúde
Decreto Nº 34/ 1, 2025

ANEXO 1

QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL**- REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL**

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido (órgão ou entidade pública), as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil mínima de 200 metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pela SEMUSA excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se ou Certificado de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo, ou outro documento que comprove a habitabilidade do imóvel.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias. (se houver)
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Município/Distrito Federal (entre elas do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: Energia elétrica; concessionárias de telefonia e dados; saneamento; Serviço de Limpeza Urbana. Coleta de lixo.
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos.
1.11	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Município/Distrito Federal.
1.13	O imóvel deve estar localizado em área próxima à Rua Barão do Rio Branco, 685, Setor 01, CEP: 76843-000, Distrito de Abunã - Porto Velho, conforme mapa abaixo, de forma a ser econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação:
1.14	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.15	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 30 dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.16	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.17	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.18	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.19	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assine a proposta.
1.20	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI (se houver)
1.21	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.22	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

2- REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL E ADJACÊNCIAS

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Consultório médico com pia,
2.2	Consultório de enfermagem com pia
2.3	Área de recepção e espera
2.4	Consultório odontológico com pia e bancada
2.5	Sala para farmácia
2.6	Sala para regulação
2.7	Sala para depósito almoxarifado
2.8	Sala para administração
2.9	Sala para esterilização
2.10	Sala para os ACS
2.11	Sala de procedimentos
2.12	Sala para coleta de exames
2.13	Banheiros
2.14	Espaço de copa/cozinha
2.15	Garagem para ambulância
2.16	Estacionamento geral

ANEXO 2**MODELO DE CREDENCIAL**

À Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO,
Avenida Campo Sales, 2283, Centro

O(A) (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) , CPF (CNPJ) nº , pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) , portador(a) da cédula de identidade nº , da , e do CPF nº , para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pela Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em Porto Velho, RO, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de da Unidade Básica de Saúde do distrito de Abunã, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

ANEXO 3**MODELO DE PROPOSTA**

À Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO,
Avenida Campo Sales, 2283, Centro

Apresentamos à Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Porto Velho, RO, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Unidade Básica de Saúde do distrito de Abunã, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel ;
b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: () noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);
c) total da área privativa: () metros quadrados;
d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): () metros quadrados;
e) valor mensal do aluguel: R\$ () ;
f) valor mensal do condomínio: R\$ () ; (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
g) valor do IPTU: R\$ () ;
h) Garagem: () vagas privativas. Declaramos que:
a) o imóvel ofertado estará disponível à Secretaria Municipal de Saúde de Porto Velho, RO conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do contrato;
b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.
Validade da proposta: () dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social
CNPJ (MF) nº:
Inscrição Estadual nº:
Inscrição Distrital nº:
Endereço:
Telefone: Fax:
Cidade: UF:
Banco: Agência: Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:
CPF: Cargo/Função:
Carteira de Identidade: Expedido por:
Nacionalidade Estado Civil
Endereço:
Telefone: Fac-símile:
Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.

ANEXO 4 – MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO VELHO POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, DE UM LADO E DO OUTRO A xxxx XXXXXXXXXXXXX, PARA FINS QUE ESPECIFICAM.

Aos xxxx dias do mês de xxxxx do ano de dois mil e vinte e xxxx, o MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrito no CNPJ sob o nº 05.903.125/0001-45, com sede na Rua Dom Pedro II, Praça Padre João Nicoletti, nº 826, centro, nesta Capital, por força da Lei complementar nº 648, art. 06 e 07 de 05 de Janeiro de 2017, publicado no Diário Oficial do Município D.O.M. de 06/01/2017, neste ato representada pela SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA, representada pela Sr. Secretário, xxxxx, xxxxx, portadora da Cédula de Identidade nº 0000 XXX/XX e CPF nº 000.000.000-00, doravante denominado LOCATÁRIO, e a xx xxxxxxxxxxxx, pessoa xxxxxxxx de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/CPF xxxxxxxx, com sede a xxxxxxxxxxxxxxxx, neste ato legalmente representada, pela xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, portadora da Cédula de Identidade nº xxxxxxxxxxxxxxxx e do CPF nº. xxxxxxxxxxxxxxxx, residente e domiciliado à Rua xxxxxxxx, nº xxxx, na Cidade de xxxxxxxxxxxxxxxx doravante denominado LOCADOR, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, por dispensa de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, conforme autorizado no Processo Administrativo nº 00600.xxxxx/2024-xx, Edital de Chamamento Público XXXXX, mediante as cláusulas e condicionantes a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

O presente contrato tem por objeto a locação de 01 (um) imóvel, tipo Comercial, localizada na xx, selecionado através do Edital de Chamamento Público nº 06/SEMUSA/2024, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO VALOR E REAJUSTE

2.1. O valor mensal da locação é R\$ xxxxxx (xxxxxxx), totalizando o valor anual de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Parágrafo Primeiro - Caso o LOCADOR não esteja quite com os Tributos Municipais, poderá apresentar certidão positiva com efeitos de negativa, obtida mediante parcelamento do débito junto à Fazenda Municipal.

Parágrafo Segundo - O preço relativo a presente locação, poderá ser reajustado anualmente, preferencialmente no momento da renovação do presente instrumento, mediante requerimento do locador e calculado pelo locatário, com base na variação do IPCA (IBGE), verificada no período ou por índice que vier a substituí-lo por determinação do Governo Federal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RECURSOS:

3.1. Parte das despesas decorrentes do presente instrumento serão provenientes de recursos consignados no orçamento da Secretaria Municipal de Saúde/SEMUSA, e correrão à conta da seguinte Programação Orçamentária: - Programa/Atividade Código nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Elemento de Despesa 3.3.90.39 (36), Fonte de Recursos: xx.xx – Recursos do Tesouro, conforme nota de Empenho Global nº xxxxx, no valor de R\$ 000.000,00 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

3.2. As despesas remanescentes serão consignadas posteriormente pela SEMUSA, mediante a elaboração de termo de apostilamento.

CLÁUSULA QUARTA- DO PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência do presente termo será de 12 (doze) meses, contados da data de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos;

4.2. A Renovação do contrato será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública;

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:

- O pagamento relativo às tarifas de energia elétrica;
- 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;
- 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;
- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbulências de terceiros;
- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si;
- 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:

- Fica o LOCADOR, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;
- Notificar o LOCATÁRIO das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;
- Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;
- Realizar manutenção periódica no sistema de ar-condicionado conforme determina a Lei 13.589/2018 e normas técnicas;
- Realizar manutenção nas redes elétricas, hidráulica, hidrossanitárias e estrutural, quando necessário;
- Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;
- Por despesas extraordinárias que se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
 - Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - Obras destinadas a reparar as condições de habitabilidade do edifício;
- 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 “i” contidas nesta cláusula;

Parágrafo Segundo – No caso de incidir quaisquer das hipóteses da alínea “i” 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:

- Objeto do contrato;
- Número do processo;
- Número da nota de empenho;
- Mês de referência;
- Valor do aluguel;
- 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 11.1.1 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 2025.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Secretário Municipal de Saúde

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
LOCADOR

VISTO:
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
COORDENADOR JURIDICO SAÚDE

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF Nº
RG Nº

NOME:
CPF Nº
RG Nº

Publicado por:
Fernanda Santos Julio
Código Identificador:A7711665

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Rondônia no dia 10/04/2025. Edição 3957
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/rom/>



Assinado por **Geison Felipe Costa Da Silva** - Gerente De Divisão De Gestão - Em: 10/04/2025, 09:42:06