



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA

Anexo XXIX do Decreto nº 20.964, de 07/05/2025

TERMO DE REFERÊNCIA DE BENS E SERVIÇOS Nº 77/2026

Processo Administrativo: 005.001859/2026-33	
Unidade Orçamentária: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMUSA	
Nome do Requisitante: ALINE ALMEIDA DA COSTA	
Setor/Departamento: DAB SEMUSA	Data do Pedido: 13/03/2026

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

- 1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Porto Velho, RO, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da **Unidade de Saúde da Família Caladinho**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Instrumento.
- 1.2. As especificações contidas neste Termo de Referência contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. **A presente necessidade de contratação**, visa motivar e explicar as primordialidades da demanda em questão, em atendimento ao que preceitua a legislação aplicável. Importante consignar que a descrição da necessidade e quantidade estimada no processo **foram elaboradas pelo Departamento de Atenção Básica - DAB/SEMUSA**, através do **Documento de Formalização de Demanda - DFD 37 USF-CALADINHO (0646432)**, os quais detêm conhecimento e informações pertinentes para a correta instrução processual na fase de planejamento.
- 2.2. Ademais, **a demanda e atendimentos são atribuições inerentes ao Departamento Demandante**, uma vez que somente este possui conhecimento técnico e prático acerca do objeto e dos serviços sob sua responsabilidade que demandam a utilização do objeto que se pretende adquirir.
- 2.3. A presente contratação tem por objetivo assegurar a continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde vinculados à Unidade de Saúde da Família Caladinho, cuja unidade **atual passará por reforma e ampliação, conforme previsto no Processo SEI 005.000316/2025-18**.
- 2.4. A USF Caladinho é unidade essencial da Atenção Primária à Saúde, responsável por atendimentos médicos e de enfermagem, imunização, ações preventivas e serviços estratégicos voltados à promoção da saúde da população local. A interrupção das atividades dessa unidade, ainda que temporária, comprometeria a regularidade dos serviços e impactaria diretamente a assistência à população adscrita, em especial aquela em situação de vulnerabilidade social.
- 2.5. Diante da impossibilidade de permanência da equipe e dos atendimentos no prédio atual durante a execução das obras, impõe-se à Administração o dever de identificar e disponibilizar uma alternativa física que permita o funcionamento provisório da unidade, de modo a garantir a continuidade do cuidado ofertado à comunidade, sem prejuízos aos usuários nem aos profissionais de saúde.
- 2.6. Assim, a presente demanda visa atender a necessidade concreta e imediata de manter a operacionalização dos serviços de saúde na região de abrangência territorial da unidade, com estrutura minimamente adequada, segura e compatível com os requisitos técnicos necessários ao exercício das atividades assistenciais, administrativas e sanitárias da unidade.
- 2.7. **Da Necessidade da Contratação Apresentada pelo DAB/SEMUSA (0646432):**
- 2.8. Essa unidade desempenha papel fundamental na oferta da atenção primária à saúde da população, assegurando serviços como consultas médicas e de enfermagem, imunização e ações voltadas à promoção e prevenção em saúde. No entanto, a unidade passará por obras de reforma e ampliação, conforme processo SEI nº 005.000316/2025-18, o que impossibilitará a permanência dos atendimentos em sua estrutura atual durante o período de execução das intervenções.
- 2.9. Diante desse cenário, torna-se necessária a contratação que é imprescindível a locação temporária de um imóvel adequado para garantir a manutenção dos serviços, de modo a assegurar a continuidade da assistência à saúde prestada. A medida busca evitar a suspensão dos serviços, o que poderia acarretar impactos relevantes à saúde pública, além de garantir um espaço seguro, funcional e confortável tanto para os usuários quanto para os profissionais de saúde.
- 2.10. O imóvel a ser locado deverá dispor de infraestrutura compatível com as atividades desenvolvidas pela USF, incluindo ambientes apropriados para consultas, atendimentos de urgência, armazenamento de medicamentos e equipamentos, bem como condições de acessibilidade universal. Também é indispensável que o espaço contemple áreas destinadas ao bem-estar e às necessidades laborais da equipe, como locais para repouso, alimentação e condições ergonômicas adequadas, contribuindo para a qualidade e eficiência dos serviços ofertados.
- 2.11. A locação temporária permitirá mitigar os efeitos negativos decorrentes da reforma da unidade original, assegurando que a população continue sendo atendida sem descontinuidade. Ademais, a flexibilidade proporcionada pelo imóvel locado possibilita sua adequação às demandas específicas da USF, mantendo os padrões de qualidade exigidos na atenção básica à saúde.
- 2.12. Ressalta-se que o imóvel deverá estar inserido no território de abrangência da UBS Caladinho, abrangendo preferencialmente os bairros Caladinho, Castanheira e Conceição, em consonância com os princípios e diretrizes da Política Nacional de Atenção Básica (PNAB). Tal requisito é essencial para preservar o vínculo dos usuários com sua unidade de referência, assegurar a continuidade do cuidado, bem como garantir o acesso equitativo aos serviços de saúde.
- 2.13. A permanência da unidade dentro de seu território de origem também favorece a manutenção da logística já consolidada entre os profissionais e a comunidade, além de facilitar o deslocamento dos pacientes, sobretudo daqueles em situação de vulnerabilidade social ou com limitações de mobilidade. O imóvel deverá localizar-se nas proximidades da USF Caladinho, de forma a atender plenamente às necessidades da unidade e da população adscrita. Assim, justifica-se a abertura de processo para locação de imóvel pelo período mínimo de 12 meses, como medida indispensável para garantir a continuidade e a qualidade da assistência à saúde durante o período de reforma da unidade.
- 2.14. O imóvel necessita contemplar/ abrigar as seguintes áreas: 02 consultórios médicos com pia, 02 consultórios de enfermagem com pia, área de recepção e espera, 02 consultórios odontológicos com pia e bancada, 01 ambiente para farmácia, 01 ambiente para regulação, 01 ambiente para depósito/ almoxarifado, 01 ambiente para administração, 01 ambiente para esterilização, 01 ambiente para os ACS, 01 ambiente de procedimentos, 01 ambiente para coleta de exames, 01 ambiente para triagem e 01 ambiente para imunização, 04 banheiros, 01 banheiro para deficientes e espaço de copa.
- 2.15. A Unidade de Saúde da Família (USF) Caladinho localizada Rua: Tancredo Neves, 4752 - Caladinho, Porto Velho - RO, 76807-348.
- 2.16. link das mediações da USF-Caladinho. <https://maps.app.goo.gl/nU6wgzKk4WeuwY4d8>
- 2.17. A indicação da área é de 400m² dimensionamento mínimo do imóvel.

19.2	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, como também o custeio da fibra óptica do anel da Prefeitura Municipal de Porto Velho, chegando até o rack principal com toda a conectorização em postes, caixas de emendas e fusões. Todo o cabeamento deverá estar acomodado dentro das respectivas tubulações (canaleta rodapé, eletrodutos e eletrocalhas). Deverá ser previsto o 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 através do Departamento de Gestão de Redes – DGR a fim de que no final seja realizado o aceite do serviço.
-------------	--

- 4.3. O imóvel deve possuir área mínima de 400 metros quadrados.
- 4.4. O local deverá estar localizado nas proximidades da USF Caladinho para atender integralmente as necessidades da unidade de saúde e da população territorial cadastrada.
- 4.5. O imóvel deverá ser dentro de um quadrilátero que foi definido pela área técnica do Departamento de Atenção Básica, de modo que, a transferência futura de serviços, cause o menor impacto possível, para o deslocamento da população local que depende do serviço:

4.6. **Mapa da Localização:** Conforme item 2.17

4.7. **Requisitos de Sustentabilidade**

- 4.8. Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.
- 4.9. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação.
- 4.10. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.
- 4.11. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e
- 4.12. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.
- 4.13. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.
- 4.14. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA.
- 4.15. 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.
- 4.16. 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.

4.17. **Natureza do Objeto e Continuidade do Serviço**

- 4.18. A locação de imóvel para a instalação da USF Caladinho é classificada como um serviço de natureza continuada. A medida é indispensável para a manutenção de uma atividade essencial da Administração Pública, atendendo a uma necessidade permanente e ininterrupta da população.
- 4.19. Conforme demonstrado no Documento de Formalização da Demanda (DFD) e neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), a interrupção das atividades da unidade é inviável, sob risco de grave prejuízo à assistência à saúde da comunidade.

4.20. **Fundamentação Legal para a Vigência Contratual**

- 4.21. O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do contrato, **ou até que se conclua a reforma da Unidade de Saúde da Família Caladinho, 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.
- 4.22. O prazo de 12 meses está dentro do período previsto para finalização do Serviço/Obra, conforme prevê o Edital do Processo 005.000316/2025-18 - Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de REFORMA E AMPLIAÇÃO DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA CALADINHO.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. **Do Layout**

- 5.2. 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.
- 5.3. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:
- 5.4. a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- 5.5. b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- 5.6. c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- 5.7. d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.
- 5.8. 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).
- 5.9. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.
- 5.10. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

5.11. **Do Recebimento Do Imóvel**

- 5.12. 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 pela SEMUSA.
- 5.13. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Instrumento e na proposta da proponente.

5.14. Confirmadas as condições descritas nos itens 5.12 e 5.13 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SEMUSA, observado o disposto no subitem 8.9

5.15. **Das Benfeitorias e Conservação**

5.16. 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.

- 5.17. 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.
- 5.18. 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.
- 5.19. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela SEMUSA, salvo os desgastes naturais do uso normal.

6. MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

- 6.1. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.
- 6.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).
- 6.3. **Fiscalização**
- 6.4. A execução deste contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por representante da CONTRATANTE, nos termos do artigo 117 da Lei 14.133/21.
- 6.5. A Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal do Contrato efetuarão a fiscalização, a qualquer instante, solicitando à contratada, sempre que julgar conveniente, informações sobre o seu andamento. A contratada deverá, então, prestar os esclarecimentos necessários e comunicar à Comissão Fiscalizadora e/ou Fiscal do Contrato quaisquer fatos ou anormalidades que porventura possam prejudicar o bom andamento ou o resultado final da locação;
- 6.6. A Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal do Contrato reservam-se o direito de exercer completa fiscalização, obrigando-se a contratada a permitir a entrada, a qualquer hora, de servidores designados por esta Secretaria Municipal de Saúde em suas instalações;
- 6.7. No desempenho de suas atividades, é assegurado à Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal do Contrato o direito de verificar e exigir a perfeita execução do contrato em todos os termos e condições, inclusive em todos os requisitos da locação;
- 6.8. A Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal terá, a qualquer tempo, acesso a todas as dependências dos serviços da Contratada;
- 6.9. A ação ou omissão total ou parcial do órgão fiscalizador não eximirá a contratada de total responsabilidade de fornecer o objeto do contrato, com toda cautela e boa técnica.
- 6.10. A obrigação do Município de fiscalizar, não exime a futura contratada de suas responsabilidades diante dele e de terceiros;
- 6.11. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.
- 6.12. **Gestor do Contrato**
- 6.13. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

7. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- 7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela **LOCADORA** com antecedência mínima de **20 dias (vinte) dias**.
- 7.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será realizado no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, pela **LOCADORA**;
- 7.3. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco indicado pelo LOCADOR;
- 7.4. Não haverá sob hipótese alguma, pagamento antecipado;
- 7.5. Para fins de pagamentos, o recibo deve obrigatoriamente incluir as seguintes referências:
- 7.6. Objetivo do contrato;
- 7.7. Número do processo;
- 7.8. Número da nota de empenho;
- 7.9. Banco, agência e conta-corrente da Locadora.
- 7.10. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a **LOCADORA** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.
- 7.11. O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela **LOCADORA**.
- 7.12. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 7.13. A Administração deverá realizar consulta a fim de:
- 7.14. verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;
- 7.15. consultar a existência de alguma penalidade que impeça ou proíba, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).
- 7.16. Constatando-se a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 7.17. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 7.18. Persistindo a irregularidade, o **LOCATÁRIO** deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 7.19. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação de habilitação.
- 7.20. Caso seja verificado que a **LOCADORA** deixou de executar o objeto em consonância com Contrato ou com Termo de Referência, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.
- 7.21. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:
- 7.22. $EM = I \times N \times VP$
- 7.23. Sendo:
- 7.24. EM: Encargos moratórios;
- 7.25. N: Número de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo pagamento;
- 7.26. VP: Valor da parcela em atraso;

- 7.27. I: Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim, apurado:
- 7.28. TX = Percentual da Taxa Anual = 6%
- 7.29. I= (TX/100)/365 = (6/100)/365 = 0,00016438
- 7.30. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 7.31. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.32. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Da Contratação Em Caso De Aproveitamento Do Chamamento Público

- 8.2. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público, bem como da elaboração do **Relatório Técnico do Imóvel, expedido pelo Engenheiro Civil**, e da **Análise e Parecer de Avaliação Mercadológica do Imóvel**, conforme Anexo XVII do Formulário de Conferência de Procedimentos, ambos elaborados pelo **Departamento de Avaliação Mercadológica e Imobiliária (DAMI/SMCL)**, será iniciado o processo de locação do imóvel, desde que o valor da locação esteja compatível com os preços praticados no mercado.
- 8.3. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a **Unidade de Saúde da Família Caladinho**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;
- 8.4. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a **Unidade de Saúde da Família Caladinho** o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.
- 8.5. Verificado que o imóvel atende o presente Instrumento, o proponente será comunicado por escrito.
- 8.6. **A entrega do imóvel deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato, observando as seguintes condições:**
- 8.7. Fica facultada a definição de um cronograma de execução com entregas parciais do imóvel, a ser formalizado entre as partes, desde que a entrega definitiva não ultrapasse o prazo máximo estipulado.
- 8.8. Caso sejam estabelecidas entregas parciais, será elaborado um **cronograma de desembolso correspondente**, condicionando os pagamentos à efetiva disponibilização e aceitação de cada etapa pela Administração.
- 8.9. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:
- 8.10. **a)** cópia autenticada do "Habite-se" do imóvel ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo
- 8.11. **b)** cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- 8.12. **c)** certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- 8.13. **d)** certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- 8.14. **e)** certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- 8.15. **f)** 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;
- 8.16. **g)** cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- 8.17. **h)** contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- 8.18. **i)** declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 8.19. **j)** 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);
- 8.20. **k)** alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- 8.21. **l)** outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.
- 8.22. **O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 8.6 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da SEMUSA.**
- 8.23. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.
- 8.24. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.
- 8.25. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 9.1. Neste momento é difícil apresentar uma previsão precisa desses custos, considerando que ainda não se conhece o imóvel que será efetivamente selecionado. A definição de custos como adaptações, melhorias, desmobilização e eventuais custos de restituição dependerá das características específicas do imóvel escolhido, das condições estruturais, das adequações necessárias para atendimento às normas técnicas e legais, e das demandas administrativas do órgão.
- 9.2. Portanto, somente após a realização do chamamento público, etapa em que será(ão) identificado(s) o(s) imóvel(is) disponível(is) que poderá(ão) atender às necessidades do órgão, será possível avaliar as reais necessidades de intervenções no imóvel e, conseqüentemente, detalhar, mensurar e justificar os custos, em conformidade com os critérios estabelecidos pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.
- 9.3. Ressalta-se, contudo, que foi realizado levantamento prévio de mercado por meio de consulta a sites imobiliários, considerando imóveis localizados na zona sul, cujos dados foram sistematizados em planilha. A análise contemplou diferentes tipologias de imóveis (galpão, ponto comercial e prédio), permitindo a obtenção de valores referenciais de locação praticados, com média estimada de aproximadamente **R\$ 128.000,00 anuais**.
- 9.4. Destaca-se que tais valores possuem caráter meramente estimativo, sendo utilizados exclusivamente como parâmetro inicial de análise de viabilidade.

10. OBRIGAÇÃO DAS PARTES

- 10.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:
- 10.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
- 10.3. Pagar as despesas, se houver, entendidas como aquelas necessárias a sua administração, como, por exemplo, consumo de água e esgoto, gás e luz;
- 10.4. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 10.5. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da **LOCADORA**;
- 10.6. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.7. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 10.8. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da **LOCADORA**.

- 10.9. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o **LOCATÁRIO** poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância da **LOCADORA**, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 10.10. Comunicar a **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.11. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **LOCADORA**, sendo assegurado ao **LOCATÁRIO** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 10.12. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 10.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 10.14. Entregar imediatamente a **LOCADORA** os documentos de cobrança de tributos e encargos, se houver, cujo pagamento não seja do seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;
- 10.15. Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 10.16. 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;
- 10.17. O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.
- 10.18. A **LOCADORA** obriga-se a:
- 10.19. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**;
- 10.20. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 10.21. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 10.22. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.23. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, e em estrita observância das especificações do Termo de Referência e de sua proposta;
- 10.24. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 10.25. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio e rede lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, conforme divisões e layouts definidos pela unidade requisitante.
- 10.26. Realizar, dentro do prazo necessário, todos os eventuais consertos estruturais que possam comprometer a segurança do imóvel e de seus ocupantes, bem como aqueles decorrentes de causas naturais;
- 10.27. Fica a **LOCADORA**, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;
- 10.28. Notificar o **LOCATÁRIO** das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;
- 10.29. Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;
- 10.30. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como aqueles provenientes das adaptações realizadas no imóvel;
- 10.31. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como aqueles provenientes das adaptações realizadas no imóvel;
- 10.32. Realizar manutenção nas redes elétrica, hidráulica, hidrossanitária e estrutural, quando necessário;
- 10.33. Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;
- 10.34. Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;
- 10.35. Arcar com 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, desde que feita em comum acordo entre as partes;
- 10.36. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 10.37. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 10.38. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 10.39. Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 11. INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E APLICAÇÃO DE SANÇÕES**
- 11.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará a **LOCADORA**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
- 11.2. Advertência, pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 11.3. Multa de 5% (**cinco por cento**) sobre o valor do aluguel mensal pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, I e II da Lei 14.133/2021 (inexecução parcial do contrato);
- 11.4. Multa de 10% (**dez por cento**) sobre o valor do aluguel mensal pelo cometimento de infração tipificada no art. 155, III da Lei 14.133/2021 (inexecução total do contrato);
- 11.5. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da SEMTRAN, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos de infração tipificada nos incisos II, III, V e VI, do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- 11.6. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a **LOCADORA** ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;
- 11.7. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 11.8. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:
- 11.9. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 11.10. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- 11.11. Demonstrarem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
- 11.12. Aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.
- 11.13. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.
- 11.14. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.
- 11.15. Caso o **LOCATÁRIO** determine, a multa deverá ser recolhida no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação

enviada pela autoridade competente.

11.16. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

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

11.18. Os procedimentos de apuração e aplicação das penalidades deverão observar as disposições previstas nos artigos 95 a 130 do Decreto Municipal nº 18.892/2023.

12. INSTRUMENTO DA CONTRATAÇÃO

12.1. Da Contratação

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. Da Vigência

12.6. O prazo de vigência será de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do contrato, **ou até que se conclua a reforma da Unidade de Saúde da Família Caladinho, 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.

12.7. O prazo de 12 meses está dentro do período previsto para finalização do Serviço/Obra, conforme prevê o Edital do Processo 005.000316/2025-18 - Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de REFORMA E AMPLIAÇÃO DA UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA CALADINHO.

12.8. Do Reajuste

12.9. **Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação mercadológica do imóvel.**

12.10. **Após o interregno de um ano, desde que requerido pela LOCADORA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCATÁRIO, do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro que venha substituí-lo.**

12.11. Os reajustes serão precedidos, obrigatoriamente, de solicitação da CONTRATADA, acompanhada de memória de cálculo, até a data limita da prorrogação, sob pena de preclusão.

12.12. A concessão do reajuste do valor do aluguel ficará limitada ao valor máximo avaliação mercadológica realizada pela Secretaria Municipal de Contratos, Convênios e Licitações – SMCL.

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

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

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

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

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

12.18. O reajuste será realizado por apostilamento.

12.19. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado apontado na avaliação mercadológica da SMCL para a presente locação, a **LOCADORA** aceita negociar a adoção do preço de mercado aferido pelo Município.

12.20. 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.

12.21. 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.

12.22. Da rescisão Contratual

12.23. Poderão ser motivos de rescisão contratual, as hipóteses descritas no Art. 137 e 155 da lei 14.133/2021, podendo a mesma ser unilateral amigável ou judicial, nos termos e condições do Art.138 da referida lei.

12.24. A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE nos casos de rescisão dos Art. 137, 138, 139 e 155 da lei 14.133/21.

12.25. Sanções Por Inadimplência

12.26. Em caso de inadimplência na execução do contrato, a CONTRATADA ficará sujeita as sanções previstas na Lei 14.133/21.

12.27. Prorrogação do Contrato.

12.28. **Quanto à possibilidade de prorrogação da vigência contratual, verifica-se que a presente contratação encontra-se diretamente vinculada à necessidade temporária de acomodação das atividades da unidade de saúde durante a execução da reforma da USF Caladinho, caracterizando-se, portanto, como contratação atrelada à consecução de escopo previamente definido.**

12.29. **Nesse contexto, sugere-se que eventual prorrogação seja fundamentada no art. 111 da Lei nº 14.133/2021, o qual dispõe que, nas contratações que prevejam a conclusão de escopo predefinido, o prazo de vigência será automaticamente prorrogado quando o objeto não for concluído no período inicialmente estabelecido, desde que a não conclusão decorra de circunstâncias devidamente justificadas no processo administrativo.**

12.30. **Considerando que a necessidade de manutenção da locação subsiste enquanto perdurar a reforma da USF Caladinho, a prorrogação da vigência contratual mostra-se juridicamente admissível, desde que devidamente motivada e limitada ao período estritamente necessário para a conclusão da obra e o consequente retorno das atividades ao imóvel definitivo.**

12.31. **Dessa forma, eventual termo aditivo de prorrogação deverá estar acompanhado de justificativa técnica que demonstre a continuidade da reforma, a permanência da necessidade administrativa e a compatibilidade da medida com o interesse público, observando-se que a extensão do prazo não poderá ultrapassar o período indispensável à conclusão do escopo que deu causa à contratação.**

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Projeto Atividade	Elementos de despesa	Fonte de Recursos
08.31.10.301.317.2.664 – Operacionalização dos serviços das Unidades de Atenção Primária à Saúde	3.3.90.39 (Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica)	1600.0000.0000.0000

14. DOS ANEXOS

14.1. Integram este Termo de Referência os seguintes Anexos:

14.2. Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel.

Porto Velho, 23 de Junho de 2026.

Responsável pela Elaboração:

Lucas Osvaldo Melo Carvalho
Assessor Técnico - Divisão de Aquisições e Contratações
Decreto nº 2.925/I,2026

Carla Dominique Brambilla Watanabe
Gerente II - Divisão de Aquisições e Contratações
Decreto nº 1.823/I,2025

Responsável pela Revisão:

Geison Felipe Costa da Silva
Diretor Executivo de Administração
Decreto nº 1.823/I,2025

Ricardo Guedes Brandao
Coordenador de Gestão Administrativa e Financeira
Decreto nº 1.666/I/2025

Responsável pela Formalização da demanda e Aprovação do Termo de Referência:

Aline Almeida da Costa - Diretora do Departamento de Atenção Básica

AUTORIZAÇÃO DE DESPESA


Declaro estar ciente dos principais riscos dessa contratação e AUTORIZO O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO na forma legal, conforme competência prevista na Lei Complementar Municipal nº 648/2017 e demais alterações.

Sandra Maria Petillo Cardoso
Secretária Municipal de Saúde
Decreto nº 2.809/I/2026

ANEXO 1
QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

1 - 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 mínima de 400 metros quadrados . Entende por área útil a efetivamente utilizada pela SEMUSA excluindo-se garagem, 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 Certidão 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 a 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: a) Energia elétrica; b) concessionárias de telefonia e dados; c) saneamento; d) 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 Unidade de Saúde da Família (USF) Caladinho localizada Rua: Tancredo Neves, 4752 - Caladinho, Porto Velho - RO, 76807-348.
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 assina 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
1	02 consultórios médicos com pia
2	02 consultórios de enfermagem com pia
3	área de recepção e espera
4	02 consultórios odontológicos com pia e bancada
5	01 ambiente para farmácia
6	01 ambiente para regulação
7	01 ambiente para depósito/ almoxarifado
8	01 ambiente para administração
9	01 ambiente para esterilização
10	01 ambiente para os ACS
11	01 ambiente de procedimentos
12	01 ambiente para coleta de exames
13	01 ambiente para triagem
14	01 ambiente para imunização
15	04 banheiros
16	Abrigo GLP: espaço destinado ao abrigo de botijão de gás.
17	01 banheiro para deficientes
18	espaço de copa
19	ELÉTRICA E REDE DE DADOS
19.1	Sistemas de nobreaks, cabeamento estruturado certificado, switches(devendo ser evitado hubs) e tomadas para distribuição e proteção da rede lógica, para proteção do sistema de TI.
19.2	Possuir rede lógica com cabeamento estruturado categoria 5e ou superior, com quantidade de pontos compatível com os ambientes assistenciais e administrativos previstos para funcionamento da USF Caladinho, conforme layout aprovado pela SEMUSA, devendo possuir capacidade de ampliação mínima de 25%, com projeto, certificação e aceite técnico pelo setor competente de tecnologia da informação. Devendo ainda estar contemplado pela Rede de fibra óptica e internet do Município de Porto Velho. Estando fora deste anel, o LOCADOR arcará com o custo da ampliação da Rede de fibra óptica até o imóvel. 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, como também o custeio da fibra óptica do anel da Prefeitura Municipal de Porto Velho, chegando até o rack principal com toda a conectorização em postes, caixas de emendas e fusões. 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 através do Departamento de Gestão de Redes – DGR a fim de que no final seja realizado o aceite do serviço.



Documento assinado eletronicamente por **Carla Dominique Brambilla Watanabe, Gerente**, em 24/06/2026, às 08:49, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Lucas Osvaldo Melo Carvalho, Assistente**, em 25/06/2026, às 10:22, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Maria Petillo Cardoso, Secretário(a)**, em 25/06/2026, às 10:51, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Aline Almeida da Costa, Diretor(a)**, em 25/06/2026, às 11:07, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Geison Felipe Costa da Silva, Diretor(a)**, em 25/06/2026, às 12:48, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Guedes Brandão, Coordenador(a)**, em 26/06/2026, às 09:13, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **1110865** e o código CRC **8A4026EE**.

