

Termo de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 006/2026/DEA/CGAF/SEMUSA

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 Pronto Atendimento Drª Ana Adelaide**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Instrumento.

1.2. As especificações contidas neste Edital 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 explanar 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 Média e Alta Complexidade DMAC/SEMUSA, através do DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD) (0398256)**, os quais detém 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 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 Pronto Atendimento Drª Ana Adelaide, cuja estrutura passará por processo de reforma e ampliação.

2.4. A Unidade de Pronto Atendimento Drª Ana Adelaide é unidade essencial, responsável por prestar apoio a demanda de urgência e emergência da população assistida na zona central e norte da capital. 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. A Unidade de Pronto Atendimento Drª Ana Adelaide é unidade essencial, responsável por prestar apoio a demanda de urgência e emergência da população assistida na zona central e norte da capital. 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.

2.6. 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 DMAC/SEMUSA (0398256):

A contratação que se pretende, visa acomodar os serviços de saúde dispostos no Pronto Atendimento Drª. Ana Adelaide, que está localizado na região Centro-Norte nesta capital, sito a Rua Padre Chiquinho, 1060 no Pedrinhas.

Considerando que a Prefeitura do Município de Porto Velho, através da Secretaria Municipal de Saúde, necessita adequar toda a sua estrutura física aos serviços dispostos em funcionamento, observando os critérios mínimos de um modelo padrão do Ministério da Saúde, para serviço de urgência e emergência.

Considerando que atualmente a unidade por ser muito antiga não atende as normas de vigilância (Anvisa);

Considerando as notificações recorrentes dos órgãos de controle externo para adequar a estrutura física ao serviço ofertado à população;

Considerando que a SEMUSA se comprometeu no Processo Sei: 004903/2025/TCE/RO, e solicitou a SEMAD a manifestação se há prédio da Prefeitura de Porto Velho, na mesma região, que possa acomodar a instalação dos serviços da Policlínica Ana Adelaide, no entanto a resposta negativa.

Considerando o Ofício nº 2704/2025/DESTEC/SGOV Porto Velho/RO, 19 de agosto de 2025, Edoc 47F12C96, que solicita providencias para correções nas irregularidades apontadas no PA Ana Adelaide;

Considerando o OFÍCIO Nº 309/2025/SGCE/TCE/RO – Edoc 9A11E85F;

Considerando o Ofício nº 575/2025/DMAC/GAB/SEMUSA Porto Velho, 27 de junho de 2025, Edoc 282703F3;

Considerando o Ofício Externo nº 20/DILP/DPLCR/SEMAD Porto Velho, 24 de julho de 2025 – Edoc 28901E32;

Considerando o Ofício nº 0246/2025 - 12ª PJ - PVH (IC 2024.0001.002.02702 Anexo: fls. 470/472.), que trata de irregularidades na estrutura física do PA Ana Adelaide, e solicita informações sobre construção de novo prédio;

Considerando o PEDIDO DE PROVIDÊNCIA N°302/GVSA/CMPV/2025, da vereadora Sofia Andrade – Edoc FFDF9413 “É necessário realizar melhorias na infraestrutura da Policlínica dra. Ana Adelaide, principalmente na recepção, local onde os pacientes aguardam serem atendidos, aflitos e angustiados por alguma dor física. Nesse sentido, o presente pedido visa proporcionar a essas pessoas melhores condições diante dos problemas de saúde que já estão enfrentando, qualidade estrutural e um ambiente agradável. ”

Considerando que o espaço físico não comporta o número de leitos necessários;

Considerando que a recepção não comporta o número de ao menos 40 pessoas sentadas, visto a demanda atendida diariamente, sendo necessário a ampliação de ambientes, adequação de acessibilidade, entre outros.

Considerando que a SEMESC está elaborando um projeto para construção de um prédio para o Pronto Atendimento Ana Adelaide, com modelo padrão “UPA” do Governo Federal.

Nesse sentido, é necessário que a gestão da SEMUSA, adote as providências administrativas para se contratar por meio de locação de um imóvel que possa atender as expectativas na organização de serviços de saúde, de forma que se proporcione melhores condições no desenvolvimento do processo de trabalho, para atendimento a população até que se conclua a construção de uma nova unidade de saúde;

Considerando que a SEMUSA busca atender os instrutivos do Ministério da Saúde, observando que o procedimento licitatório está previsto para ser instaurado ainda no ano de 2025, e não podemos correr riscos para descontinuidade da oferta de serviços.

É importante relatar que o Pronto Atendimento, é uma unidade de modelo tradicional, que muito contribui para cobertura assistencial da saúde de áreas que não tem a estratégia de saúde da família (PSF), sendo uma unidade estratégica de apoio a demanda de urgência e emergência da população assistida na zona central e norte da capital;

Para se ter um serviço qualificado que funcione 24 horas é necessário uma infraestrutura em condições mínimas de trabalho para: recursos humanos, instalação de equipamentos e mobiliários, área de circulação, de forma que se proporcione serviço de saúde que atende às necessidades assistenciais desde a estabilização do paciente grave/crítico, e outros atendimentos na urgência e emergência.

A Unidade de Pronto Atendimento funciona 24 horas ininterruptas, em todos os dias da semana, com equipe assistencial multiprofissional qualificada e compatível com as necessidades de atendimento daquela região, e devem atender ao estabelecido pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, aos regulamentos técnicos e às demais legislações específicas de estrutura física de estabelecimentos assistenciais de saúde.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Será abordado neste tópico a descrição da “Locação de espaço físico”, considerando a modalidade de locação tradicional, compreendido ser a solução que melhor atenderá às necessidades da referida unidade. Buscando trazer maior compreensão quanto às nuances da solução, será percorrido de forma estruturada o escopo e abrangência dos serviços que a compõem.

3.2. Área - total no mínimo de 1870m² para concentrar e adequar as diversas atividades administrativas e assistenciais que envolvem às atividades desenvolvidas pela Unidade de Pronto Atendimento Drª Ana Adelaide.

3.3. Localização - local condizente com as características de uma Unidade de Pronto Atendimento e não muito afastado da atual sede da unidade de saúde para manutenção da assistência da população da região.

3.4. A Secretaria Municipal de Saúde será responsável pelos custos dos serviços públicos, como fornecimento de água e energia elétrica, e de telemática. É imprescindível que o imóvel a ser contratado se encontre em condições adequadas de uso, dispensando quaisquer intervenções estruturais por parte da Administração. Assim, caberá ao proprietário entregar o imóvel em estado que permita, de forma imediata, o funcionamento da unidade de saúde, com rede elétrica e hidráulica operantes, ambientes salubres, acessibilidade, ventilação adequada e demais condições mínimas exigidas para o exercício das atividades assistenciais. Tal exigência visa garantir a continuidade dos serviços públicos sem interrupções ou riscos à segurança de usuários e profissionais.

3.5. Ademais, os serviços atualmente contratados para a sede da Unidade de Pronto Atendimento Drª Ana Adelaide, como limpeza, desratização e limpeza de reservatórios, poderão ser estendidos ao imóvel a ser locado, mediante análise de viabilidade técnica e jurídica, garantindo a manutenção dos valores já acordados.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos Técnicos

4.1.1. A acomodação precisa contemplar no mínimo as seguintes áreas para os seguintes ambientes:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1	EMBARQUE E DESEMBARQUE PARA PACIENTES EM GERAL:
1.1	Área coberta;
1.2	Rampa com acessibilidade;
1.3	Porta principal de acordo com as normas vigentes.
2	SAME:
2.1	Espaço que comporte duas mesas e 02 cadeiras;

2.2	01 armário de médio porte;
2.3	08 tomadas elétricas;
2.4	Rede lógica.
3	RECEPÇÃO:
3.1	Para no mínimo 50 pessoas sentadas;
3.2	Tomadas elétricas em pontos distintos;
3.3	Rede elétrica para central de ar de 36.000/60.000 BTs;
3.4	01 banheiro PCD adaptado unissex, contendo vaso sanitário, pia e corrimão;
3.5	02 banheiros para os pacientes (01 feminino e 01 masculino) contendo vaso sanitário, pia e corrimão.
4	SALA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO:
4.1	Que comporte 03 mesas com cadeiras para servidor e usuário;
4.2	Balança antropométrica adulta e infantil;
4.3	Rede elétrica e lógica;
4.4	12 Tomadas elétricas.
5	SALA PARA ASSISTENTE SOCIAL:
5.1	Com espaço para 01 mesa e 02 cadeiras,
5.2	Rede lógica;
5.3	Rede elétrica com 06 tomadas.
6	ÁREAS DE CONSULTÓRIOS:
6.1	04 consultórios para atendimento médico;
6.2	Com pia;
6.3	Espaço que comporte 01 mesa e 03 cadeiras;
6.4	01 maca;
6.5	01 armário pequeno;
6.6	Rede lógica;
6.7	04 tomadas elétricas.
7	SALA DE SUTURA:
7.1	Com capacidade para 01 mesa e 03 cadeiras;
7.1	01 maca;
7.3	Pia com balcão lavável;
7.4	Rede de gases medicinais (oxigênio e ar comprimido);
7.5	Rede elétrica com 08 tomadas.
8	SALA DE ADMINISTRAÇÃO DE MEDICAÇÃO:
8.1	Com pia e balcão lavável;
8.2	Com espaço para 06 poltronas de administração de medicação;
8.3	Com espaço para 01 maca;
8.4	Divisória reservada para medicação intramuscular;
8.5	Rede lógica;
8.6	Rede elétrica com no mínimo 08 tomadas elétricas.
9	SETOR DE NEBULIZAÇÃO:
9.1	Com rede de gases medicinais de ar comprimido e oxigênio;
9.2	Espaço para 06 poltronas/longarinas.
10	SALA DE OBSERVAÇÃO:
10.1	Espaço para 01 mesa com cadeiras;
10.2	Que comporte 06 leitos;
10.3	Com banheiro adaptado para PCD unissex contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão;
10.4	Com rede de gases medicinais em cada leito (oxigênio e ar comprimido);
10.	

5	Rede lógica;
10.6	Rede elétrica com tomadas (4 para cada leito);
10.7	Posto de enfermagem com pia e balcão lavável, tomadas elétricas e rede lógica.
11	SALA DE ISOLAMENTO:
11.1	Que comporte no mínimo 01 leito;
11.2	Com banheiro adaptado para PCD unissex contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão;
11.3	Com rede de gases medicinais (oxigênio e ar comprimido);
11.4	Rede lógica;
11.5	Rede elétrica com tomadas (4 no mínimo);
11.6	Bancada lavável com pia.
12	EMBARQUE E DESEMBARQUE COBERTO DE AMBULÂNCIA;
13	SALA VERMELHA ADULTA:
13.1	Com capacidade de 04 leitos;
13.2	Rede de gases medicinais (oxigênio e ar comprimido);
13.3	Banheiro adaptado para PCD unissex contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão;
13.4	Balcão lavável com pia;
13.5	Rede elétrica com tomadas (5 para cada leito);
13.6	Rede lógica;
13.7	08 tomadas elétricas para computadores.
14	SALA VERMELHA INFANTIL:
14.1	Com capacidade de 01 leito e 03 poltronas;
14.2	Rede de gases medicinais (oxigênio e ar comprimido);
14.3	Banheiro adaptado para PCD unissex contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão;
14.4	Balcão lavável com pia;
14.5	Rede elétrica com tomadas (5 para cada leito);
14.6	Rede lógica;
14.7	08 tomadas elétricas para computadores.
15	LABORATÓRIO
15.1	RECEPÇÃO:
15.1.1	Com espaço para 02 mesas e cadeiras;
15.1.2	Rede lógica compatível para dois pontos (mesas)
15.1.3	Rede elétrica com 12 tomadas para computadores e impressoras.
15.2	SALA DE COLETA:

15.2.1	Com balcão e armário lavável para armazenamento de insumos;
15.2.2	Com pia;
15.2.3	Espaço para 02 cadeiras de coleta e 01 maca pequena.
15.3	SALA PARA DIAGNÓSTICO:
15.3.1	Com duas ambiências, sendo:
15.3.2	A PRIMEIRA: contendo bancada para microscópios, aparelho de hemograma, bioquímica, gasômetro, aparelho de troponina, computador para digitação dos laudos, homogenizador;
15.3.3	Rede lógica para 6 pontos (equipamentos serão interfaceados);
15.3.4	Rede elétrica com 01 tomada para cada aparelho bivolt, e 03 tomadas para computador.
15.3.5	A SEGUNDA: contendo bancada para centrífuga, estufa, com pia e balcão lavável;
15.3.6	Rede elétrica com no mínimo 12 tomadas bilvolt.
15.4	SALA PARA EXAMES DE MALÁRIA:
15.4.1	Espaço para 01 mesa e 03 cadeiras;
15.4.2	Rede lógica para 1 ponto para computador
15.4.3	Espaço para cadeira de coleta;
15.4.4	Balcão com pia lavável;
15.4.5	Espaço para 01 armário grande para armazenamento de insumos;
15.4.6	Rede elétrica para no mínimo 4 tomadas bivolt.
16	SALA COM 02 AMBIÊNCIAS PARA COLETA DE COVID E SÍNDROMES RESPIRATÓRIAS:
16.1	Sendo a primeira: com rede lógica para 1 computador;
16.2	Rede elétrica com no mínimo 06 tomadas para computador e impressora;
16.3	Espaço para 01 mesa e 03 cadeiras;
16.4	Sendo a segunda: com balcão lavável e pia;
16.5	Espaço cadeira para 01 cadeira de coleta.
17	FARMÁCIA
17.1	Contendo espaço para 02 mesas e cadeiras (atendimento ao público);
17.2	Rede lógica para 4 computadores;
17.3	Rede elétrica com no mínimo 05 tomadas em cada mesa;
17.4	Sala de armazenamento de medicamentos;
17.5	Sala de armazenamento de soro.
18	CENTRAL DE MATERIAL DE ESTERILIZADO:
18.	01 sala de lavagem de material sujo:

1	
18. 2	Contendo balcão lavável e pia com duas cubas;
18. 3	Rede elétrica.
18. 4	01 sala para área limpa:
18. 5	Com pia;
18. 6	Balcão grande lavável para armazenamento de insumos;
18. 7	Com rede elétrica Bivolt para autoclave;
18. 8	Espaço para mesa grande e cadeira;
18. 9	Espaço para 01 armário (para armazenamento de material limpo).
19	SALA DE RAIOS-X CONTENDO A SEGUINTE AMBIÊNCIA:
19. 1	Sala para realização de exame de raio-x, com capacidade para 01 equipamento, incluindo estrutura elétrica e quadro de distribuição. a sala deve estar dentro das normas vigentes com baritação, blindagem e radioproteção;
19. 2	Sala de comando: 2 pontos de rede, 01 ponto elétrico 220v, 02 pontos elétricos de 110v;
19. 3	Câmara clara (2 pontos de rede, 01 ponto elétrico 220v, 02 pontos elétricos de 110v);
19. 4	Sala de descanso para o técnico de radiologia com capacidade de 1 beliche.
20	SALA PARA DIREÇÃO:
20. 1	Com espaço para no mínimo 05 mesas de grande e médio porte;
20. 2	01 mesa redonda média;
20. 3	04 armários médio;
20. 4	Rede lógica para 5 computadores;
20. 5	Rede elétrica com no mínimo 18 tomadas (divididas entre as mesas).
21	SALA PARA FIBRA ÓTICA
22	SALA PARA GERÊNCIAS ENFERMAGEM, NEP, COORDENAÇÃO MÉDICA:
22. 1	Com espaço para no mínimo 05 mesas de grande e médio porte;
22. 2	03 armários médios;
22. 3	Rede lógica para mínimo de 5 computadores;
22. 4	Rede elétrica com no mínimo 18 tomadas.
23	SALA PARA O FATURAMENTO:
23. 1	Com espaço mínimo para 04 mesas;
23. 2	Rede lógica para 4 computadores;
23. 3	Rede elétrica com no mínimo 14 tomadas.
24	ALMOXARIFADO DE MATERIAL E ARMAZENAMENTO DE INSUMOS:
24.	

1	Com espaço para prateleiras grande;
24. 2	01 mesa e cadeira;
24. 3	Rede lógica para 1 computador;
24. 4	Rede elétrica com no mínimo 06 tomadas.
25	BANHEIROS:
25. 1	Para uso exclusivo dos funcionários (01 feminino e 01 masculino) contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão.
26	ESPAÇOS PARA REPOUSO DOS PROFISSIONAIS DE ENFERMAGEM, LABORATÓRIO, SAME E FARMÁCIA:
26. 1	Com rede elétrica e tomadas distintas;
26. 2	Com capacidade para 12 beliches.
27	ESPAÇO PARA REPOUSO MÉDICO:
27. 1	Com capacidade para 02 beliches;
27. 2	Com rede elétrica e tomadas distintas.
28	COPA E REFEITÓRIO:
28. 1	Com capacidade para 01 mesa com 10 lugares
28. 2	01 pia com balcão lavável
28. 3	Rede elétrica com 08 tomadas em pontos distintos;
28. 4	01 tomada elétrica bivolt para o buffet.
29	ESPAÇO COBERTO PARA ABRIGO DE LIXO COMUM E HOSPITALAR DE ACORDO COM AS NORMAS:
29. 1	Acesso sem cruzamento de pacientes e ambulância.
30	ESPAÇO PARA ABRIGO DE CILINDROS PARA: - 8 CILINDROS E 6 CILINDROS PARA AR COMPRIMIDO;
30. 1	Espaço para armazenamento de no mínimo 10 cilindros.
31	01 SALA PARA DML;
32	01 SALA PARA DESCANSO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS TERCEIRIZADOS DE LIMPEZA E VIGILÂNCIA:
32. 1	Com capacidade para 01 mesa;
32. 2	Rede elétrica com mínimo de 2 tomadas;
32. 3	02 armários para armazenamento de insumos.
33	01 SALA PARA MORGUECOMPATÍVEL COM 06 METROS QUADRADOS
33. 1	Com rede elétrica para central de ar condicionado.
34	TODAS AS AMBIÊNCIAS CITADAS DEVEM CONTER REDE ELÉTRICA PARA AS CENTRAIS DE AR.
35	ELÉTRICA E REDE DE DADOS
35. 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.

o poluente e o tipo de fonte; e

4.2.5. 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.

4.2.6. 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.

4.2.7. 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.

4.3. 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.

4.4. 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. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Do Layout

5.1.1. 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.

5.1.2. 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.

5.1.3. 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).

5.1.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

5.1.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

5.2. Do Recebimento Do Imóvel

5.2.1. 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.

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

5.2.3. Confirmadas as condições descritas nos itens 5.2.1 e 5.2.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela SEMUSA, observado o disposto no subitem 8.1.7

5.3. Das Benfeitorias e Conservação

5.3.1. 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.

5.3.2. 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.

5.3.3. 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.

5.3.4. 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.

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.

6.1.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos

respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

6.2. Fiscalização

6.2.1. A execução deste contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por representante da CONTRATANTE, nos termos do artigo 117 da Lei 14.133/21.

6.2.2. A Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal do Contrato efetuarão a fiscalização do fornecimento, 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 do fornecimento;

6.2.3. A Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal do Contrato reservam-se o direito de exercer completa fiscalização do fornecimento a ser realizado, obrigando-se a contratada a permitir a entrada, a qualquer hora, de servidores designados por esta Secretaria Municipal de Saúde, nos locais de armazenamento, preparo e distribuição de suas instalações;

6.2.4. 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 todas as etapas da preparação das refeições pela contratada;

6.2.5. A Comissão de Fiscalização e/ou Fiscal terá, a qualquer tempo, acesso a todas as dependências dos serviços da Contratada;

6.2.6. 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.

6.2.7. A obrigação do Município de fiscalizar, não exime a futura contratada de suas responsabilidades diante dele e de terceiros;

6.2.8. O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da Contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

6.3. Gestor do Contrato

6.3.1. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo 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:

- a) Objetivo do contrato;
- b) Número do processo;
- c) Número da nota de empenho;
- d) Banco, agência e conta-corrente da Locadora.

7.6. 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**.

7.7. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela **LOCADORA**.

7.8. 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.

7.9. A Administração deverá realizar consulta a fim de:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;
- b) 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).

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. 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.

7.13. 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.

7.14. 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**.

7.15. 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:

$$EM = I \times N \times VP$$

Sendo:

EM: Encargos moratórios;

N: Número de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo pagamento;

VP: Valor da parcela em atraso;

I: Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim, apurado:

TX = Percentual da Taxa Anual = 6%

$$I = (TX/100)/365 = (6/100)/365 = 0,00016438$$

7.16. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.17. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.17.1. 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

8.1.1. Após o resultado da prospecção 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/SMCL)** será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

8.1.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a **Unidade de Pronto Atendimento Drª Ana Adelaide**, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

8.1.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a **Unidade de Pronto Atendimento Drª Ana Adelaide** procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

8.1.4. Verificado que o imóvel atende o presente Instrumento, o proponente será comunicado por escrito.

8.1.5. A entrega do imóvel deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do contrato, observando as seguintes condições:

8.1.5.1. 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.

8.1.6. 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.

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

a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel ou Certidão de Conclusão do imóvel ou Alvará ou protocolo

b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;

d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;

e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;

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;

g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

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);

k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e

l) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

8.1.8. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 8.1.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da **SEMUSA**.

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

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

8.1.11. 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.

10. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

10.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

10.1.2. Pagar as despesas, se houver, entendidas como aquelas necessárias a sua administração, como, por exemplo, consumo de água e esgoto, gás e luz;

10.1.3. 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;

10.1.4. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da **LOCADORA**;

10.1.5. 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;

10.1.6. 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;

10.1.7. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da **LOCADORA**.

10.1.8. 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.

10.1.9. Comunicar a **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.10. 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;

10.1.11. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.1.12. 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;

10.1.13. 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**;

10.1.14. 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;

10.1.15. 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;

10.1.16. 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.

10.2. A **LOCADORA** obriga-se a:

10.2.1. 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;

10.2.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

10.2.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

10.2.4. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.2.5. 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;

10.2.6. 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;

10.2.7. 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.

10.2.8. 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;

10.2.9. Fica a **LOCADORA**, por si, seus prepostos ou procuradores, autorizados a vistoriar o imóvel, sempre que necessário;

10.2.10. Notificar o **LOCATÁRIO** das eventuais vistorias, indicando o dia e a hora da realização desse ato;

10.2.11. Efetuar o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e TRSD, incidente sobre o imóvel locado;

10.2.12. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como aqueles provenientes das adaptações realizadas no imóvel;

10.2.13. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como aqueles provenientes das adaptações realizadas no imóvel;

10.2.14. Realizar manutenção nas redes elétrica, hidráulica, hidrossanitária e estrutural, quando necessário;

10.2.15. Realizar renovação das licenças que forem necessárias para o devido funcionamento e habitabilidade do imóvel;

10.2.16. Receber as chaves após o término do contrato ou rescisão contratual;

10.2.17. 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;

10.2.18. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.2.19. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

10.2.20. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

10.2.21. 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 DA 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:

11.1.1. 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;

11.1.2. 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);

11.1.3. 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);

11.1.4. 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;

11.1.5. 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;

11.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

11.3. 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:

11.3.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

11.3.2. Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

11.3.3. Demonstrarem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. 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.

11.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

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

11.10. 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

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

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

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

12.2. Da Vigência

12.1.4. A vigência do contrato objeto desta contratação será de 48 (quarenta e oito) meses, ou até que se conclua a reforma da Unidade de Pronto Atendimento Dr^a Ana Adelaide, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser renovado por iguais e sucessivos períodos, mediante Termo Aditivo, conforme preconiza a legislação vigente, observando o limite de vigência máxima decenal, na forma prevista no artigo 107, da Lei 14.133/2021 e suas alterações, desde que haja expressa manifestação da Administração.

12.3. Do Reajuste

12.3.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação mercadológica do imóvel, em XX/XX/2026.

12.3.2. Após o interregno de um ano, desde que requerido pela LOCADORA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCATÁRIO, do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), fornecido pelo IBGE, ou outro que venha substituí-lo.

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

12.3.4. 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.

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

12.3.6. 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).

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

12.3.8. 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.

12.3.9. 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.

12.3.10. O reajuste será realizado por apostilamento.

12.3.11. 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.

12.3.12.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.

12.3.13.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.

12.4. Da rescisão Contratual

12.1.8. 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.

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

12.5. Sanções Por Inadimplência

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

13. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. Há disponibilidade orçamentária alinhada ao Planejamento Orçamentário Anual.

13.2. As despesas com o objeto desta contratação serão custeadas com recursos oriundos da seguinte Dotação Orçamentária, Programa de Trabalho e Elemento de Despesas, também explicitados e constantes da respectiva Nota de Empenho:

Projeto Atividade	Elementos de despesa	Fonte de Recursos
08.31.10.302.329.2.669 – Manutenção das Unidades de Saúde de Média Complexidade	3.3.90.36 – Serviço de terceiro – pessoa física 3.3.90.39 – Serviço de terceiros – pessoa jurídica	1.600 – Recurso do Tesouro – Transferência de Recursos do Sistema Único de Saúde – SUS.

14. DOS ANEXOS

14.1. Integram este Termo de Referência os seguintes Anexos:

Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel.

Porto Velho, 16 de janeiro de 2026.

Sandra Maria Petillo Cardoso

Coordenadora da Unidade de Pronto Atendimento Ana Adelaide

Francisca Rodrigues Nery

Diretora do Departamento de Média e Alta Complexidade

Geison Felipe Costa Da Silva

Diretor Executivo de Administração

Ricardo Guedes Brandão

Coordenador de Gestão Administrativo Financeira

Aprovação da Autoridade Competente:

Jaime Gazola Filho

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 1.600 metros quadrados .
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 Pronto Atendimento Dr ^a Ana Adelaide.
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	EMBARQUE E DESEMBARQUE PARA PACIENTES EM GERAL:
1.1	Área coberta;
1.2	Rampa com acessibilidade;
1.3	Porta principal de acordo com as normas vigentes.
2	SAME:
2.1	Espaço que comporte duas mesas e 02 cadeiras;
2.2	01 armário de médio porte;
2.3	08 tomadas elétricas;
2.4	Rede lógica.
3	RECEPÇÃO:
3.1	Para no mínimo 50 pessoas sentadas;
3.2	Tomadas elétricas em pontos distintos;
3.3	Rede elétrica para central de ar de 36.000/60.000 BTs;
3.4	01 banheiro PCD adaptado unissex, contendo vaso sanitário, pia e corrimão;
3.5	02 banheiros para os pacientes (01 feminino e 01 masculino) contendo vaso sanitário, pia e corrimão.
4	SALA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO:
4.1	Que comporte 03 mesas com cadeiras para servidor e usuário;
4.2	Balança antropométrica adulta e infantil;
4.3	Rede elétrica e lógica;
4.4	12 Tomadas elétricas.
5	SALA PARA ASSISTENTE SOCIAL:
5.1	Com espaço para 01 mesa e 02 cadeiras,
5.2	Rede lógica;
5.3	Rede elétrica com 06 tomadas.
6	ÁREAS DE CONSULTÓRIOS:
6.1	04 consultórios para atendimento médico;
6.2	Com pia;
6.3	Espaço que comporte 01 mesa e 03 cadeiras;
6.4	01 maca;
6.5	01 armário pequeno;
6.6	Rede lógica;
6.7	04 tomadas elétricas.
7	SALA DE SUTURA:
7.1	Com capacidade para 01 mesa e 03 cadeiras;
7.1	01 maca;
7.3	Pia com balcão lavável;
7.4	Rede de gases medicinais (oxigênio e ar comprimido);
7.5	Rede elétrica com 08 tomadas.
8	SALA DE ADMINISTRAÇÃO DE MEDICAÇÃO:
8.1	Com pia e balcão lavável;
8.2	Com espaço para 06 poltronas de administração de medicação;
8.3	Com espaço para 01 maca;
8.4	Divisória reservada para medicação intramuscular;
8.5	Rede lógica;
8.6	Rede elétrica com no mínimo 08 tomadas elétricas.
9	SETOR DE NEBULIZAÇÃO:

9.1	Com rede de gases medicinais de ar comprimido e oxigênio;
9.2	Espaço para 06 poltronas/longarinas.
10	SALA DE OBSERVAÇÃO:
10.1	Espaço para 01 mesa com cadeiras;
10.2	Que comporte 06 leitos;
10.3	Com banheiro adaptado para PCD unissex contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão;
10.4	Com rede de gases medicinais em cada leito (oxigênio e ar comprimido);
10.5	Rede lógica;
10.6	Rede elétrica com tomadas (4 para cada leito);
10.7	Posto de enfermagem com pia e balcão lavável, tomadas elétricas e rede lógica.
11	SALA DE ISOLAMENTO:
11.1	Que comporte no mínimo 01 leito;
11.2	Com banheiro adaptado para PCD unissex contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão;
11.3	Com rede de gases medicinais (oxigênio e ar comprimido);
11.4	Rede lógica;
11.5	Rede elétrica com tomadas (4 no mínimo);
11.6	Bancada lavável com pia.
12	EMBARQUE E DESEMBARQUE COBERTO DE AMBULÂNCIA;
13	SALA VERMELHA ADULTA:
13.1	Com capacidade de 04 leitos;
13.2	Rede de gases medicinais (oxigênio e ar comprimido);
13.3	Banheiro adaptado para PCD unissex contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão;
13.4	Balcão lavável com pia;
13.5	Rede elétrica com tomadas (5 para cada leito);
13.6	Rede lógica;
13.7	08 tomadas elétricas para computadores.
14	SALA VERMELHA INFANTIL:
14.1	Com capacidade de 01 leito e 03 poltronas;
14.2	Rede de gases medicinais (oxigênio e ar comprimido);
14.3	Banheiro adaptado para PCD unissex contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão;
14.4	Balcão lavável com pia;
14.5	Rede elétrica com tomadas (5 para cada leito);
14.6	Rede lógica;
14.7	08 tomadas elétricas para computadores.
15	LABORATÓRIO
15.1	RECEPÇÃO:
15.1.1	Com espaço para 02 mesas e cadeiras;
15.1.2	Rede lógica compatível para dois pontos (mesas)
15.1.3	Rede elétrica com 12 tomadas para computadores e impressoras.
15.2	SALA DE COLETA:
15.2.1	Com balcão e armário lavável para armazenamento de insumos;
15.2.2	Com pia;
15.2.3	Espaço para 02 cadeiras de coleta e 01 maca pequena.
15.3	SALA PARA DIAGNÓSTICO:
15.3.1	Com duas ambiências, sendo:
15.3.2	A PRIMEIRA: contendo bancada para microscópios, aparelho de hemograma, bioquímica, gasômetro, aparelho de troponina, computador para digitação dos laudos, homogenizador;
15.3.3	Rede lógica para 6 pontos (equipamentos serão interfaceados);
15.3.4	Rede elétrica com 01 tomada para cada aparelho bivolt, e 03 tomadas para computador.
15.3.5	A SEGUNDA: contendo bancada para centrífuga, estufa, com pia e balcão lavável;
15.3.6	Rede elétrica com no mínimo 12 tomadas bilvolt.
15.4	SALA PARA EXAMES DE MALÁRIA:
15.4.1	Espaço para 01 mesa e 03 cadeiras;

15.4.2	Rede lógica para 1 ponto para computador
15.4.3	Espaço para cadeira de coleta;
15.4.4	Balcão com pia lavável;
15.4.5	Espaço para 01 armário grande para armazenamento de insumos;
15.4.6	Rede elétrica para no mínimo 4 tomadas bivolt.
16	SALA COM 02 AMBIÊNCIAS PARA COLETA DE COVID E SÍNDROMES RESPIRATÓRIAS:
16.1	Sendo a primeira: com rede lógica para 1 computador;
16.2	Rede elétrica com no mínimo 06 tomadas para computador e impressora;
16.3	Espaço para 01 mesa e 03 cadeiras;
16.4	Sendo a segunda: com balcão lavável e pia;
16.5	Espaço cadeira para 01 cadeira de coleta.
17	FARMÁCIA
17.1	Contendo espaço para 02 mesas e cadeiras (atendimento ao público);
17.2	Rede lógica para 4 computadores;
17.3	Rede elétrica com no mínimo 05 tomadas em cada mesa;
17.4	Sala de armazenamento de medicamentos;
17.5	Sala de armazenamento de soro.
18	CENTRAL DE MATERIAL DE ESTERILIZADO:
18.1	01 sala de lavagem de material sujo:
18.2	Contendo balcão lavável e pia com duas cubas;
18.3	Rede elétrica.
18.4	01 sala para área limpa:
18.5	Com pia;
18.6	Balcão grande lavável para armazenamento de insumos;
18.7	Com rede elétrica Bivolt para autoclave;
18.8	Espaço para mesa grande e cadeira;
18.9	Espaço para 01 armário (para armazenamento de material limpo).
19	SALA DE RAIOS-X CONTENDO A SEGUINTE AMBIÊNCIA:
19.1	Sala para realização de exame de raio-x, com capacidade para 01 equipamento, incluindo estrutura elétrica e quadro de distribuição. a sala deve estar dentro das normas vigentes com baritação, blindagem e radioproteção;
19.2	Sala de comando: 2 pontos de rede, 01 ponto elétrico 220v, 02 pontos elétricos de 110v;
19.3	Câmara clara (2 pontos de rede, 01 ponto elétrico 220v, 02 pontos elétricos de 110v);
19.4	Sala de descanso para o técnico de radiologia com capacidade de 1 beliche.
20	SALA PARA DIREÇÃO:
20.1	Com espaço para no mínimo 05 mesas de grande e médio porte;
20.2	01 mesa redonda média;
20.3	04 armários médio;
20.4	Rede lógica para 5 computadores;
20.5	Rede elétrica com no mínimo 18 tomadas (divididas entre as mesas).
21	SALA PARA FIBRA ÓTICA
22	SALA PARA GERÊNCIAS ENFERMAGEM, NEP, COORDENAÇÃO MÉDICA:
22.1	Com espaço para no mínimo 05 mesas de grande e médio porte;
22.2	03 armários médios;
22.3	Rede lógica para mínimo de 5 computadores;
22.4	Rede elétrica com no mínimo 18 tomadas.
23	SALA PARA O FATURAMENTO:
23.1	Com espaço mínimo para 04 mesas;
23.2	Rede lógica para 4 computadores;
23.3	Rede elétrica com no mínimo 14 tomadas.
24	ALMOXARIFADO DE MATERIAL E ARMAZENAMENTO DE INSUMOS:
24.1	Com espaço para prateleiras grande;

24.2	01 mesa e cadeira;
24.3	Rede lógica para 1 computador;
24.4	Rede elétrica com no mínimo 06 tomadas.
25	BANHEIROS:
25.1	Para uso exclusivo dos funcionários (01 feminino e 01 masculino) contendo vaso sanitário, chuveiro, pia e corrimão.
26	ESPAÇOS PARA REPOUSO DOS PROFISSIONAIS DE ENFERMAGEM, LABORATÓRIO, SAME E FARMÁCIA:
26.1	Com rede elétrica e tomadas distintas;
26.2	Com capacidade para 12 beliches.
27	ESPAÇO PARA REPOUSO MÉDICO:
27.1	Com capacidade para 02 beliches;
27.2	Com rede elétrica e tomadas distintas.
28	COPA E REFEITÓRIO:
28.1	Com capacidade para 01 mesa com 10 lugares
28.2	01 pia com balcão lavável
28.3	Rede elétrica com 08 tomadas em pontos distintos;
28.4	01 tomada elétrica bivolt para o buffet.
29	ESPAÇO COBERTO PARA ABRIGO DE LIXO COMUM E HOSPITALAR DE ACORDO COM AS NORMAS:
29.1	Acesso sem cruzamento de pacientes e ambulância.
30	ESPAÇO PARA ABRIGO DE CILINDROS PARA: - 8 CILINDROS E 6 CILINDROS PARA AR COMPRIMIDO;
30.1	Espaço para armazenamento de no mínimo 10 cilindros.
31	01 SALA PARA DML;
32	01 SALA PARA DESCANSO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS TERCEIRIZADOS DE LIMPEZA E VIGILÂNCIA:
32.1	Com capacidade para 01 mesa;
32.2	Rede elétrica com mínimo de 2 tomadas;
32.3	02 armários para armazenamento de insumos.
33	01 SALA PARA MORGUECOMPATÍVEL COM 06 METROS QUADRADOS
33.1	Com rede elétrica para central de ar condicionado.
34	TODAS AS AMBIÊNCIAS CITADAS DEVEM CONTER REDE ELÉTRICA PARA AS CENTRAIS DE AR.
35	ELÉTRICA E REDE DE DADOS
35.1	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.
35.2	Possuir Rede lógica com cabeamento estruturado categoria 5e e capacidade mínima de XXX pontos, bem como capacidade de ampliação de 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo. 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 **Geison Felipe Costa da Silva, Diretor(a)**, em 19/01/2026, às 09:46, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Maria Petillo Cardoso, Coordenador(a)**, em 19/01/2026, às 12:32, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Jaime Gazola Filho, Secretário(a)**, em 19/01/2026, às 12:46, 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 19/01/2026, às 15:05, 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 **0420991** e o código CRC **92D7E003**.



005.000069/2025-50

0420991v6