TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Aracaju/SE, com vistas à futura locação de imóvel para acomodação do Complexo Regulatório do Estado de Sergipe, englobando as suas 6 (seis) unidades operacionais, sendo elas: Central de Regulação Ambulatorial Especializada (CRAE), Central de Regulação de Serviços Hospitalares (CRSH), Central de Regulação de Leitos (CRL), Central de Regulação das Urgências (CRU), Central de Regulação de Tratamento Fora do Domicílio (TFD) e Central Estadual de Transplantes (CET), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência e seus anexos.

2. DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar o Complexo Regulatório do Estado de Sergipe, considerando a importância dos seus serviços, uma vez que, a ação regulatória é o elemento ordenador e orientador dos fluxos assistenciais, sendo responsável pelo mecanismo de relação entre a gestão e os vários serviços de saúde, assim como da relação entre esses serviços. Na prática, a ação regulatória é definida como o processo de operacionalização, monitoramento e avaliação da solicitação de procedimentos, realizada por um profissional de saúde, sendo observadas, além das questões clínicas, o cumprimento de protocolos estabelecidos para disponibilizar a alternativa assistencial mais adequada a cada caso.

Em suma, o Complexo Regulatório é a estrutura que operacionaliza as ações de Regulação do Acesso à Assistência, fundamentando-se na Universalização do atendimento, na Descentralização, na Regionalização e na Hierarquização do SUS, funcionando como um observatório dos serviços ofertados e das necessidades do usuário ao trazer a informação da assistência e produção de dados que fornecem informações importantes para subsidiar o planejamento e possibilitar mudanças na prestação dos serviços assistenciais.

Importante mencionar que as unidades operacionais que compõem o Complexo Regulador do Estado de Sergipe são a Central de Regulação Ambulatorial Especializada (CRAE), Central de Regulação de Serviços Hospitalares (CRSH), Central de Regulação de Leitos (CRL), Central de Regulação das Urgências (CRU), Central de Regulação de Tratamento Fora do Domicílio (TFD) e Central Estadual de Transplantes (CET).

Diante do exposto, bem como, de acordo com as diretrizes do Ministério da Saúde de 2006, pretende-se obter um imóvel adequado, considerando que, a infraestrutura física do Complexo Regulador deve ser proporcional às ações regulatórias realizadas e ao quantitativo de recursos humanos, adequadamente distribuídos, para acolher as atividades que compõem a rotina da estrutura, tais como: área de

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

regulação, coordenação, administração de sistemas de informação, repouso, as áreas administrativas, sala de reunião, copa, salas para arquivo e almoxarifado, sanitários. Motivo este, pelo qual solicitamos autorização para continuidade do presente processo administrativo.

A escolha do imóvel será feita mediante chamamento público, a fim de verificar as potencialidades do mercado e as opções de imóveis que atendam as condições de locação almejadas pela administração.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL E DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

Com base no que preleciona o Inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021, é inexigível a licitação para a locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização tornem necessária a sua escolha.

É possível a inexigibilidade, com fulcro no art. 74, inciso V, § 5º desde que respeitados os requisitos legais, quais sejam:

a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

4. JUSTIFICATIVAS DO VALOR A SER CONTRATADO

4.1. O custo total desta contratação será definido após realização do chamamento público e será informado em adendo a este termo de referência.

4.2. O imóvel será submetido à avaliação da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas – CEHOP, atestando o valor de mercado do imóvel.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1. Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Termo de Referência.

5.2. O imóvel deverá estar concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Termo de Referência e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

6.1. O prazo do contrato de locação será de 30 (trinta) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo realizar prorrogações por até o limite de 10 anos, conforme art. 108 da Lei Federal 14.133/2021. O contrato a que se refere este termo poderá ser sucessivamente prorrogado pelas

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

partes, respeitando o limite acima e desde que verificado se persiste a situação de inexistência de imóvel do Estado ou que ainda exista no mercado um único que atenda aos objetivos da Secretaria, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrá-lo em nome do locatário.

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos **60 (sessenta) dias contados a partir da entrega definitiva, precedida de vistoria do imóvel,** nas condições previstas neste Termo de Referência.

7. REAJUSTE

7.1. O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o Índice Nacional De Preços Ao Consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, conforme estabelece a Lei 10.192/2001.

7.2. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.3. O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, dispensando assim, a celebração de termo aditivo nos termos do art. 136, inciso I da Lei 14.133/2021.

8. PRAZO DE COMPARECIMENTO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

O prazo estabelecido para que o Locador compareça a Sede desta Secretaria para a assinatura do Instrumento Contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação.

9. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1. A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

9.2. No Laudo de Vistoria constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, com conclusão das condições de habitabilidade e segurança, bem como de seus maquinários, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

9.3. O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

10.1. Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidro-sanitária, instalação elétrica, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitários completos, inclusive com adaptação para utilização por pessoas com mobilidade reduzida;

10.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

10.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

10.4. Pagar os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;

10.5. Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

10.6. Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 14.133/2021 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto à Secretaria de Estado, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa;

10.7. Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Secretaria de Estado;

10.8. Responder pelos danos diretamente causados à Secretaria de Estado ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

10.9. O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

10.10. O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº 8.245/91;

10.11. O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

10.12. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

10.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

10.14. **Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação**;

10.15. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;

10.16. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

11. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

11.1. O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

11.2. Designar Servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;

11.3. Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;

11.4. Aplicar à LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;

11.5. Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;

11.6. Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção;

11.7. O LOCATÁRIO "deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros";

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

11.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, 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 n° 8.245, de 1991, e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

11.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

11.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado, bem como taxas sanitárias de dedetização, podendo o LOCADOR, a qualquer momento, pedir

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

a comprovação do pagamento de tais encargos;

11.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;

11.13. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

11.14. Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;

11.15. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

11.16. Manter sob sua titularidade as tarifas públicas de energia, gás, telefone, as despesas ordinárias de condomínio e demais que se façam necessárias ao uso do IMÓVEL;

11.17. No caso de atraso no pagamento deverá o valor devido ser atualizado financeiramente, nos termos do Contrato;

11.18. A LOCATÁRIA não poderá desocupar o imóvel antes de decorridos 02 (dois) anos da celebração do contrato. Posteriormente, caso a LOCATÁRIA opte por desocupar o imóvel antes do prazo pactuado, ficará sujeita à multa de 03 (três) meses de aluguel, proporcional ao período de cumprimento do contrato.

12. DA FORMA DE PAGAMENTO

12.1. O LOCADOR deverá apresentar, mensalmente, boletos/recibos de locação emitido e entregue ao gestor do contrato, para fins de liquidação e pagamento

> 12.1.1. No caso de incorreção nos documentos apresentados, inclusive nos Recibos, serão estes restituídos ao LOCADOR em até 10 (dez) dias úteis, para as correções solicitadas, não respondendo assim o LOCATÁRIO por quaisquer encargos resultantes de atrasos na liquidação dos pagamentos correspondentes até 10 (dez) dias úteis após a devolução ao LOCATÁRIO dos documentos corrigidos;

12.2. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta-corrente a ser informada pelo LOCADOR.

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

13. DAS PENALIDADES

13.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pelo atraso injustificado na execução do objeto desta licitação, a Administração poderá, nos termos dos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar à CONTRATADA, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

I. Advertência;

II. Multa;

III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 3 (três) anos;

IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente, conforme artigo 156, § 8° da Lei Federal 14.133/2021.

13.3. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do item 13.1 poderão ser aplicadas cumulativamente com a do inciso II.

13.4. A sanção estabelecida no inciso IV do item 13.1 é precedida de análise jurídica e, quando aplicada por órgão do Poder Executivo, é de competência exclusiva do Secretário Estadual.

As sanções previstas nos incisos III e IV do item 13.1 poderão também ser aplicadas às empresas ou aos profissionais que, em razão dos contratos regidos por esta Lei:

I. tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

II. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

III. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

13.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade, devendo ser observado o disposto no Decreto Estadual nº 24.912/07;

13.6. Após esgotados os meios de execução direta da sanção de multa, o contratado será notificado para recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial;

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

13.7. Em caso da aplicação da sanção prevista no inciso II do item 13.1, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação.

14. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

14.1. A fiscalização do contrato ficará a cargo do servidor MARCOS ANTONIO MACHADO SOUZA, Gerente da Infraestrutura, portador do CPF 311.941.335-68, bem como, o servidor MARCOS GUILHERME DE SOUSA GOUVEIA, Gerente do Patrimônio, portador do CPF 363.483.174-04, que deverá acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade do objeto desta licitação;

14.2. Compete ao fiscal do contrato:

14.2.1. Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;

14.2.2. Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que fiscalizará, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações *in concreto* tanto da contratante quanto da contratada.

14.2.3. Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada (art. 118 da Lei nº 14.133/2021) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

14.2.4. Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos.

14.2.5. Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas.

14.2.6. Comunicar à Administração a necessidade de alterações do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;

14.2.7. Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;

14.2.8. Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada;

14.2.9. Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

14.2.10. Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada;

14.2.11. Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

14.2.12. Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;

14.2.13. Emitir avaliação da qualidade do serviço;

14.2.14. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;

14.2.15. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final

14.2.16. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

14.2.17. Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador.

15. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

É admissível a fusão, cisão ou incorporação do locador com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

16. DA APRESENTAÇÃO, ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS

16.1. Os interessados deverão apresentar, em um único envelope lacrado, devidamente identificado, os documentos listados abaixo.

16.2. Proposta devidamente assinada e datada, contendo: descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes e atender as exigências mínimas contidas no subitem Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel, deste Termo, além de mencionar o valor para a locação mensal;

16.3. Apresentar os documentos abaixo listados:

a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

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

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

d) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

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

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

g) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;

h) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica; relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual/Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);

i) Layout do imóvel contendo as instalações solicitadas no Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel.

16.4. Em virtude da necessidade de avaliação e verificação do imóvel pela área de Engenharia, quanto ao atendimento os requisitos técnicos e legais das edificações, ao atendimento da demanda e adequação do layout ao espaço oferecido pelos licitantes, a Administração poderá solicitar vistoria, conforme requisitos estabelecidos nas especificações técnicas ou outros que julgar pertinentes. Os participantes do certame deverão franquear o acesso da equipe técnica à edificação após a solicitação efetuada no âmbito do procedimento de escolha e avaliação do imóvel

16.5. Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos, bem como outros que julgar relevantes para o atendimento da segurança, qualidade e economia:

16.5.1. Atendimento às características do objeto em relação a conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, instalação dos equipamentos de segurança, rede lógica e de comunicação; perfeito funcionamento do sistema elétrico, de combate a incêndio e elevadores, quando houver.

16.5.2. Serão recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda quando da aplicação do layout preliminar à metragem licitada.

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

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

17. DA CONTRATAÇÃO

17.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel pela CEHOP, se for o caso, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

17.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria de Estado da Saúde, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 74, § 5º, da Lei n° 14.133/2021;

17.3. A celebração do contrato deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias contados na data de homologação do chamamento público.

17.4. **O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura do contrato**, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

17.5. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela Secretaria de Estado da Saúde.

17.6. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 17.4 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Secretaria de Estado da Saúde;

17.7. Deverá ser apresentado Projeto básico descritivo acompanhado de cronograma físico, com os prazos para a realização das adaptações dos espaços aos requisitos técnicos discriminados no projeto básico, caso necessário.

17.8. Todas as despesas necessárias a realização das adequações serão de responsabilidade do LOCADOR que deverá observar rigorosamente as especificações do projeto básico de adaptação elaborado pelo mesmo e apresentado a Administração.

17.9. Toda a etapa de adaptação será acompanhada por servidor a ser designado pela Secretaria de Estado da Saúde, devendo o mesmo ter acesso aos projetos de adaptação e locais onde serão realizados os serviços.

17.10. Concluídas as adaptações, a Secretaria de Estado da Saúde deverá ser notificada formalmente pelo LOCADOR, para que proceda a devida verificação da conformidade técnica, no prazo de 02(dois) dias.

17.11. Havendo alguma divergência técnica, o responsável comunicará formalmente o LOCADOR das incongruências, devendo este proceder aos ajustes em prazo a ser acordado com esta Instituição;

17.12. Deverá ser entregue as licenças de instalação de bombeiros, alvará de uso, e demais licenças exigidas para o devido funcionamento do imóvel.

18. CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA DESPESA

18.1. A despesa decorrente da contratação correrá por conta da dotação orçamentária a ser definida

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

após definição do valor.

18.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas ocorrerão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento, no início de cada exercício financeiro, sob pena de rescisão antecipada do contrato.

19. ANEXOS

Constituem anexos deste Termo de Referência, dele fazendo parte integrante:

ANEXO I – QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

ANEXO I – QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel a ser ofertado deverá conter instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de telecomunicações (dados e voz) já constituídas (Norma ABNT), com área construída da edificação no mínimo 1.790 m^2 e de, no mínimo, 810m² de área externa para estacionamentos e ambientes de apoio, obtendo em torno uma área mínima total de 2.600 m².

2. DESCRIÇÃO MÍNIMA DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO

2.1. Ser localizado em área urbana, com ponto de referência, próximo a vias, preferencialmente coletoras e locais e, equipamentos urbanos.

2.2. Encontrar-se em área:

a) de fácil acesso às pessoas e veículos de pequeno e grande porte;

b) não sujeita a alagamento;

c) presentes as infraestruturas básicas de saneamento;

d) com vias pavimentadas;

e) fácil acesso de transporte público e privado;

f) com segurança para aquelas que ali laborarão.

2.3. Se situado em nível sobreposto a calçada, necessário obter acesso vertical, com no mínimo escada e rampa, atendendo aos requisitos da ABNT/NBR 9050/2020 que dispõe sobre Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

2.4. Possuindo-se mais de um nível (pavimento) é necessário obter, no mínimo, escada e plataforma elevatória;

2.5. Necessário que o edifício tenha estrutura adaptável para que os ambientes sejam dispostos conforme projeto arquitetônico aprovado pelo contratante. Será realizada a compartimentação dos setores com divisórias em dry-wall;

2.6. O edifício deverá estar em boas condições de infraestrutura, estando sujeito a mudanças de materiais como pisos, revestimentos, pinturas e texturas, forro, iluminação, marmorarias, vidraças e serralharias;

2.7. Climatização para todos os ambientes setoriais;

2.8. Comportar rede lógica para todos os ambientes setoriais;

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

2.9. Quanto às demandas do Corpo de Bombeiros, o edifício deverá possuir acessos, rotas de fugas e materiais exigidos;

2.10. A área construída da edificação deverá ser de no mínimo 1.790 m^2, distribuídas em 15 compartimentos com dimensões definidas em projeto arquitetônico aprovado pelo contratante.

2.11. 05 (cinco) Banheiros femininos e masculinos, com acessibilidade, caracterizados da seguinte forma: 4 banheiros femininos e masculinos com área de banho, situados na área interna do imóvel e, 1 banheiro situado na área externa da edificação para atendimento ao público.

2.12. 03 (três)Lavabos.

2.13. 03 (três)Copas com pia, com capacidades para 6 pessoas, 15 pessoas e 4 pessoas, respectivamente;

2.14. Guarita com acesso à rede telefônica e rede elétrica para instalação de refrigeração;

2.15. Estacionamento com 45 (quarenta e cinco) vagas para carros e 15 (quinze) vagas para motos;

2.16. Subestação de energia;

2.17. Espaço para gerador;

2.18. Compartimentos para armazenamento temporário de resíduos orgânicos e inorgânicos (lixeira).

3. DOS PROJETOS

3.1. Deverá ser apresentado Projeto básico descritivo acompanhado de cronograma físico, com os prazos para a realização das adaptações dos espaços aos requisitos técnicos discriminados no projeto básico, caso necessário.

3.2. Todas as despesas necessárias a realização das adequações serão de responsabilidade do LOCADOR que deverá observar rigorosamente as especificações do projeto básico de adaptação elaborado pelo mesmo e apresentado a Administração.

3.3. Toda a etapa de adaptação será acompanhada por servidor a ser designado pela Secretaria de Estado da Saúde, devendo o mesmo ter acesso aos projetos de adaptação e locais onde serão realizados os serviços

3.4. Concluídas as adaptações, a Secretaria de Estado da Saúde deverá ser notificada formalmente pelo LOCADOR, para que proceda a devida verificação da conformidade técnica, no prazo de 02(dois) dias.

3.5. Havendo alguma divergência técnica, o responsável comunicará formalmente o LOCADOR das incongruências, devendo este proceder aos ajustes em prazo a ser acordado com esta Instituição.

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

4. DAS INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS

4.1. Paredes: pintura completa nova em todos os ambientes, com cor clara apropriada para ambiente de trabalho administrativo;

4.2. Forro: forro poderá ser modular, gesso em placas, gesso acartonado ou tetos em laje pintada, com acabamento em cor branca.

4.3. Iluminação: as salas deveração conter iluminação necessária para ambiente de trabalho

4.4. Tomadas: a quantidade mínima de tomadas em cada ambiente deverá ser de acordo com o *layout* aprovado no projeto arquitetônico pela Secretaria de Estado da Saúde.

4.5. Instalações hidrosanitárias: as instalações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT com banheiros masculinos/femininos em número compatível com a lotação do espaço, inclusive banheiros acessíveis masculinos/femininos que atendam as exigências legais com entrada independente dos demais, contendo espelhos, papeleiras de papel higiênico e de papel toalha, saboneteiras, vasos sanitários com caixa acoplada, assentos sanitários, em perfeito estado;

4.6. O projeto de combate a incêndio deve seguir as normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Sergipe, bem como, possuir o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

4.7. O imóvel deve possuir Habite-se, emitido pela municipalidade e devidamente averbado.

4.8. Em caso de construção ou adaptação do imóvel todos os projetos deverão ser aprovados pela Municipalidade e concessionárias competentes, bem como pelo Corpo de Bombeiros.

4.9. Quando da sua entrega, o imóvel deverá estar com toda sua infraestrutura adaptada totalmente concluída e em condições de operação.

Aracaju, 6 de março de 2025

e-doc SERGIPE
ASSINADO ELETRONICAMENTE
Verificar autenticidade conforme mensagem apresentada no rodapé do documento

Marcos Antonio Machado Souza

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

Gerente de Infraestrutura

Este documento foi assinado via DocFlow por Marcos Antonio Machado Souza

Documento assinado utilizando login/senha do sistema (DOCFLOW) Verificação em: http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo. Utilize o código: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: TTPR-NQGX-D1ZO-8DKF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 31/03/2025 é(são) :

Legenda: Aprovada Indeterminada Pendente

- Marcos Antonio Machado Souza ***94133*** GERÊNCIA DE INFRA-ESTRUTURA - SES Secretaria de Estado da Saúde 06/03/2025 11:21:48 (Docflow)