MUNICÍPIO DE CASTELO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

(Processo Administrativo n° 02.095/2026)

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **CASTELO/ES**, com vistas à futura **locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Hospital Municipal de Castelo/ES**, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

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. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

2.1. Locação de um Imóvel residencial ou comercial, destinado as atividades do **Hospital Municipal de Castelo/ES**.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. A locação obedecerá a:

3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

3.1.2. as orientações da Procuradoria-Geral do Município de Castelo;

3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Termo de Referência.

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

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Castelo – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

5. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

5.1. As propostas serão recebidas **até as 15 horas**, horário de Brasília, do dia **0 7 / 1 2 /2026**, na Av. Nossa Senhora da Penha, 103, Centro, Castelo – ES, pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: – *Proposta para Locação de Imóvel".*

5.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 5.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

5.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

5.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

5.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

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

5.5. As propostas serão analisadas pela Comissão de Contratação e Secretaria Municipal de Saúde observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

5.6. Nas análises das propostas ofertadas a Comissão de Contratação e Controladoria-Geral poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do Município de Castelo.

6. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. *Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, será realizada por profissional ou servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo-CAU) será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.*

6.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o Município de Castelo, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

6.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

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

6.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

6.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo Município de Castelo.

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

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

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

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;

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

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

g) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

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

6.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 6.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do Município.

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

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

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

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. 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 Município de Castelo.

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

7.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 7.1 e 7.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo Município de Castelo observado o disposto no subitem 6.6 deste Edital.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

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

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

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. O Município de Castelo, 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.

9.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo Município de Castelo, 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.

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

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

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

10.2. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais períodos, havendo interesse dos contratantes, de acordo com a Lei Federal n° 14.133/21

10.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo Município de Castelo precedido de vistoria do imóvel.

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

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

11. DO PAGAMENTO

11.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da Município para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

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

12. ANEXOS

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

a) Anexo 1 – Termo de Referência;

b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;

c) Anexo 3 – Modelo de Proposta;

CLEIDIANO ALOCHIO COAIOTO:05855389723

Assinado digitalmente por CLEIDIANO ALOCHIO COAIOTO:05855389723
Data: 2026.11.19 09:01:12 -0300

CLEIDIANO ALOCHIO COAIOTO
Agente de Contratação

ANEXO 1

TERMO DE REFERÊNCIA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

– ART. 74, INCISO V DA LEI 14.133/2021.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO

DO HOSPITAL MUNICIPAL DE CASTELO.

1. OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Hospital Municipal de Castelo/ES**, visando atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde na prestação de serviços hospitalares à população, incluindo atendimentos de urgência e emergência, internações, procedimentos médicos e demais atividades assistenciais no âmbito do Sistema Único de Saúde – SUS.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação encontra-se fundamentada no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Secretaria Municipal de Saúde, no qual foram analisadas as necessidades administrativas e operacionais relacionadas à manutenção do funcionamento do Hospital Municipal de Castelo/ES.

O referido estudo demonstrou a necessidade de manutenção de imóvel com características específicas de localização, dimensão e estrutura física compatíveis com a prestação de serviços hospitalares à população, incluindo atendimentos de urgência e emergência, internações, procedimentos médicos e demais atividades assistenciais no âmbito do Sistema Único de Saúde – SUS.

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, verificou-se que o imóvel atualmente utilizado apresenta condições adequadas para o funcionamento das atividades hospitalares, destacando-se sua localização estratégica, estrutura física compatível com as necessidades da unidade de saúde e adaptações realizadas ao longo do tempo para atendimento das exigências sanitárias e operacionais.

Dessa forma, considerando as características de instalação e localização do imóvel, bem como a necessidade de garantir a continuidade dos serviços públicos de saúde prestados à população do Município de Castelo/ES, a contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133.

3. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

3.1 A presente contratação refere-se à **locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Hospital Municipal de Castelo/ES**, conforme especificações e quantitativos estimados na tabela abaixo:

ITEM	CÓDIGO	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT	VALOR UNIT	VALOR TOTAL

0001	00008002	LOCAÇÃO DE IMÓVEL Locação de imóvel urbano, possuindo área mínima não inferior a 3.200m², apto a instalação e desenvolvimento dos atendimentos e serviços do Hospital Municipal de Castelo, o referido espaço deverá comportar pronto socorro, maternidade, espaço para realização de acolhimento do pronto socorro, espaço para realização de internação de pacientes, centro cirúrgico para realização de procedimentos, espaço que comporte, caso necessário, a instalação de lavanderia, de cozinha e local de refeições dos funcionários, bem como espaço para estacionamento de pelo menos 50 veículos.	MÊS	12,00	R$ 47.000,00	R$ 564.000,00

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na **locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do Hospital Municipal de Castelo/ES**, com estrutura física compatível com a prestação de serviços hospitalares à população.

O imóvel deverá possuir características estruturais e dimensionais adequadas ao desenvolvimento das atividades assistenciais, contemplando espaços destinados ao pronto atendimento, maternidade, enfermarias para internação de pacientes, centro cirúrgico, áreas administrativas e demais ambientes necessários ao funcionamento regular da unidade hospitalar.

A solução contempla ainda a disponibilidade de áreas que permitam a instalação de serviços de apoio às atividades hospitalares, tais como lavanderia, cozinha, refeitório para funcionários, bem como área destinada ao estacionamento e circulação de ambulâncias e veículos.

A escolha do imóvel considera, além da estrutura física existente, sua **localização estratégica no município**, que facilita o acesso da população aos serviços de saúde, bem como o deslocamento de ambulâncias e profissionais da área da saúde.

Ressalta-se que o imóvel atualmente utilizado para funcionamento do Hospital Municipal já se encontra adaptado para o exercício das atividades hospitalares, tendo recebido ao longo dos anos melhorias e adequações estruturais necessárias ao atendimento das exigências sanitárias e operacionais.

Dessa forma, a locação do referido imóvel apresenta-se como a solução mais adequada para garantir a **continuidade da prestação dos serviços públicos de saúde**, assegurando atendimento médico-hospitalar à população do Município de Castelo/ES.

5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de garantir a continuidade do funcionamento do Hospital Municipal de Castelo/ES, unidade responsável pela prestação de serviços hospitalares à população, incluindo atendimentos de urgência e emergência, internações e procedimentos médicos.

A interrupção das atividades hospitalares ocasionaria grave prejuízo à prestação dos serviços públicos de saúde, afetando diretamente o atendimento à população do Município.

O imóvel atualmente utilizado apresenta características estruturais e localização adequadas ao funcionamento da unidade hospitalar, possuindo espaços compatíveis com as atividades desenvolvidas e com as exigências sanitárias aplicáveis aos estabelecimentos de saúde.

Dessa forma, considerando a necessidade de continuidade do serviço público essencial e as características específicas do imóvel, justifica-se a realização da contratação por meio de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando tratar-se de locação de imóvel com características específicas de localização e estrutura física necessárias ao funcionamento do Hospital Municipal de Castelo/ES, não se aplica levantamento de mercado com comparação direta de múltiplas soluções.

O imóvel atualmente utilizado já se encontra adaptado para o funcionamento das atividades hospitalares, possuindo estrutura compatível com as exigências sanitárias e operacionais da unidade de saúde.

A verificação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local será realizada por meio de **laudo de avaliação técnica elaborado pelo setor de engenharia/obras da Prefeitura**, o qual integrará o processo administrativo.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1 O imóvel deverá possuir estrutura física compatível com o funcionamento de unidade hospitalar, atendendo às exigências sanitárias, de segurança e acessibilidade previstas na legislação vigente.

7.2 O imóvel deverá possuir fácil acesso por vias públicas, permitindo o deslocamento de pacientes, profissionais de saúde e ambulâncias.

7.3 O local deverá dispor de infraestrutura urbana adequada, incluindo fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgoto sanitário e coleta de resíduos.

7.4 O imóvel deverá possuir espaços compatíveis com as atividades hospitalares, incluindo áreas destinadas a pronto atendimento, internação de pacientes, centro cirúrgico, áreas administrativas e serviços de apoio.

7.5 O imóvel deverá possuir área externa que permita a circulação e estacionamento de veículos, inclusive ambulâncias.

7.6 Da documentação do proprietário

a) Pessoa Jurídica

a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado;

b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

c) Certidão de regularidade junto à Fazenda Federal, Estadual e Municipal;

d) Certificado de regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

e) Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT).

b) Pessoa Física

a) Documento oficial de identificação com foto;

b) Cadastro de Pessoa Física (CPF);

c) Certidão de regularidade com a Fazenda Federal;

d) Certidão de regularidade com a Fazenda Estadual;

e) Certidão de regularidade com a Fazenda Municipal.

7.7 Documentação do imóvel

a) Matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

b) Comprovante de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

c) Planta do imóvel, se houver;

d) Outros documentos que se fizerem necessários para comprovação da regularidade do imóvel.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1 Antes da formalização da contratação será realizada **avaliação técnica do imóvel pelo setor de engenharia/obras da Prefeitura Municipal**, com a finalidade de verificar as condições estruturais e a adequação do valor locatício aos parâmetros de mercado.

8.2 A avaliação compreenderá análise das condições estruturais do imóvel, instalações elétricas e hidráulicas, acessibilidade, segurança e demais aspectos necessários ao funcionamento da unidade hospitalar.

8.3 Após a avaliação técnica, será realizada **vistoria do imóvel**, sendo elaborado Termo de Vistoria contendo o registro das condições físicas no momento da formalização do contrato.

8.4 A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela Administração.

8.5 A avaliação técnica do imóvel será realizada pelo setor de engenharia/obras do Município, que emitirá laudo técnico de vistoria e avaliação locatícia, atestando as condições estruturais do imóvel e a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1 O prazo de vigência contratual será de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo, desde que haja interesse da Administração e concordância das partes.

9.2 A prorrogação contratual observará o disposto no art. 106 da Lei nº 14.133, podendo a contratação ser prorrogada sucessivamente até o limite máximo de **60 (sessenta) meses**, desde que demonstrada a vantagem para a Administração Pública.

9.3 O contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas na legislação vigente ou mediante manifestação de qualquer das partes, por meio de notificação formal, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**, observadas as disposições contratuais aplicáveis.

9.4 O reajuste do valor da locação poderá ser solicitado pelo locador após o período mínimo de **12 (doze) meses**, mediante solicitação formal devidamente justificada.

9.5 Os reajustes serão realizados com base no **Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M**, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo, considerando a variação acumulada no período.

9.6 A gestão e fiscalização do contrato caberão à **Secretaria Municipal de Saúde**, que designará servidor responsável para acompanhar e fiscalizar a execução contratual.

9.7 A fiscalização do contrato será exercida por servidor formalmente designado por meio de **portaria**, competindo-lhe acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais, bem como registrar e comunicar eventuais irregularidades.

9.8 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser encaminhadas à autoridade superior para adoção das medidas cabíveis.

9.9 Caberá ao fiscal do contrato notificar o locador sempre que forem constatadas irregularidades relacionadas às condições do imóvel ou ao cumprimento das obrigações contratuais, determinando as providências necessárias para sua regularização.

10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo Locador poderá ensejar a aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

Poderão ser aplicadas, conforme a gravidade da infração:

I – advertência;

II – multa, nos termos definidos no contrato;

III – impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

A aplicação das sanções observará os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como o procedimento administrativo previsto na legislação vigente.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

11.1 Os serviços objeto da presente contratação serão medidos mensalmente, considerando a efetiva disponibilização do imóvel para uso da Administração Pública, observadas as condições de habitabilidade, segurança, conservação e funcionamento previstas neste Termo de Referência e no respectivo contrato.

11.2 A medição será realizada pelo fiscal do contrato, mediante verificação do cumprimento das obrigações contratuais por parte da LOCADORA, especialmente quanto à manutenção das condições necessárias à adequada utilização do imóvel pela Administração.

11.3 Após o atesto da execução contratual, a LOCADORA deverá apresentar a documentação fiscal correspondente ao período de locação, para fins de pagamento.

11.4 O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias, contados do recebimento da documentação devidamente atestada pelo fiscal do contrato, mediante transferência bancária em conta indicada pela CONTRATADA.

11.5 Constatada qualquer irregularidade que comprometa a utilização do imóvel ou o cumprimento das obrigações contratuais, o pagamento poderá ser suspenso até a devida regularização, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

12. FORMAÇÃO DE PREÇOS:

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no valor praticado no **Contrato nº 1.1623/2021**, bem como no respectivo termo aditivo vigente, que tratam da locação do imóvel atualmente utilizado para funcionamento do Hospital Municipal de Castelo/ES.

Ressalta-se que o valor estimado da locação está sendo considerado como referência inicial para instrução do presente processo administrativo.

Para fins de verificação da compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado imobiliário local, será realizada **avaliação técnica do imóvel pelo setor de engenharia/obras da Prefeitura Municipal**, a qual emitirá **laudo de avaliação locatícia**, conforme previsto na Lei nº 14.133, especialmente no art. 74, §5º, que estabelece a necessidade de avaliação prévia do bem nas contratações de aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública.

O laudo de avaliação integrará o processo administrativo como documento comprobatório da adequação do valor da locação aos parâmetros de mercado.

13. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO VENCEDOR:

A presente contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, considerando que as características de instalação e localização do imóvel tornam necessária a sua escolha para o funcionamento do Hospital Municipal de Castelo/ES.

Dessa forma, não haverá procedimento competitivo para seleção de propostas, uma vez que a escolha do imóvel decorre da análise técnica realizada pela Administração, que identificou que o referido bem possui características estruturais, dimensionais e de localização adequadas para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

A contratação encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, que prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

A formalização da contratação dependerá da comprovação da regularidade documental do proprietário do imóvel, bem como da apresentação da documentação comprobatória da propriedade e da avaliação técnica do imóvel, que ateste a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

14. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

14.1. Obrigações do Locatário

Além das obrigações previstas na legislação aplicável e neste Termo de Referência, caberá ao **Locatário**:

14.1.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade a que se destina, compatível com a natureza do bem e com as atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Saúde;

14.1.2. Zelar pela conservação do imóvel, mantendo-o em boas condições de higiene, limpeza e funcionamento, inclusive quanto aos aparelhos sanitários, iluminação e demais instalações;

14.1.3. Restituir o imóvel, ao final da locação, no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas resultantes de caso fortuito ou força maior;

14.1.4. Comunicar imediatamente ao **Locador** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade;

14.1.5. Arcar com as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água, telefonia e demais serviços utilizados durante a vigência do contrato;

14.1.6. Realizar vistoria do imóvel antes do recebimento das chaves, registrando em termo próprio as condições físicas e eventuais irregularidades verificadas;

14.1.7. Realizar os reparos decorrentes de danos provocados por seus agentes, servidores ou terceiros autorizados;

14.1.8. Não promover alterações estruturais no imóvel sem autorização prévia e expressa do **Locador**, excetuando-se adequações internas necessárias ao funcionamento da unidade, tais como instalação de divisórias, equipamentos e ajustes de layout;

14.1.9. Encaminhar ao **Locador** quaisquer notificações, intimações ou cobranças relativas ao imóvel que não sejam de sua responsabilidade;

14.1.10. Permitir a realização de vistoria no imóvel pelo **Locador** ou seus representantes, mediante prévio agendamento;

14.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio de servidor designado para tal finalidade;

14.1.12. Aplicar, quando cabível, as sanções administrativas previstas em contrato e na legislação vigente;

14.1.13. Providenciar os recursos orçamentários e financeiros necessários ao pagamento da locação.

14.2. Obrigações do Locador

Constituem obrigações do **Locador**:

14.2.1. Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, apto ao funcionamento da unidade de saúde;

14.2.2. Garantir ao **Locatário** o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência da locação;

14.2.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

14.2.4. Responsabilizar-se por danos decorrentes de vícios estruturais ou defeitos preexistentes no imóvel;

14.2.5. Arcar com os tributos incidentes sobre o imóvel, especialmente o **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU**;

14.2.6. Responder por débitos anteriores à locação relativos a energia elétrica, água, taxas ou outros encargos incidentes sobre o imóvel;

14.2.7. Manter durante toda a execução contratual as condições de habilitação exigidas para a contratação;

14.2.8. Realizar, quando necessário, adequações estruturais essenciais para garantir a segurança e funcionalidade do imóvel;

14.2.9. Entregar todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito estado de funcionamento;

14.2.10. Informar ao **Locatário** qualquer alteração na titularidade do imóvel, apresentando a documentação pertinente;

14.2.11. Autorizar as adequações internas necessárias à instalação da unidade de saúde, como instalação de divisórias, equipamentos e aparelhos de ar-condicionado;

14.2.12. Auxiliar na elaboração do termo de vistoria inicial do imóvel;

14.2.13. Atender às exigências dos órgãos públicos competentes relacionadas à regularidade do imóvel;

14.2.14. Manter o imóvel em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual.

14.2.15. A CONTRATADA obriga-se a disponibilizar e entregar o imóvel à CONTRATANTE de forma imediata, tão logo seja formalizado o Contrato, independentemente de qualquer outra providência, ressalvadas aquelas expressamente previstas neste instrumento.

15. DAS HIPÓTESES DE ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

15.1. O contrato poderá ser alterado, mediante termo aditivo, nas hipóteses previstas na legislação vigente, especialmente na Lei nº 14.133, desde que devidamente justificadas e observados os princípios da Administração Pública.

15.2. As alterações contratuais poderão ocorrer nas seguintes situações:

I – **Unilateralmente pela Administração**, quando houver necessidade de adequação das condições contratuais para melhor atendimento do interesse público, devidamente justificado;

II – **Por acordo entre as partes**, nas seguintes hipóteses:

a) quando necessária a modificação da forma de pagamento, em decorrência de circunstâncias supervenientes;

b) para restabelecimento do **equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato**, nos casos de força maior, caso fortuito, fato do príncipe ou fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis que inviabilizem a execução do contrato nas condições originalmente pactuadas;

c) quando houver necessidade de ajustes contratuais que não alterem a essência do objeto contratado, mas que se mostrem necessários à adequada execução do contrato.

15.3. Todas as alterações contratuais deverão ser formalizadas por **termo aditivo**, devidamente justificado e autorizado pela autoridade competente.

16. VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a presente contratação é de **R$ 47.000,00 (quarenta e sete mil reais) mensais**, totalizando o montante estimado de **R$ 564.000,00 (quinhentos e sessenta e quatro mil reais)** para o período de **12 (doze) meses** de vigência contratual.

A estimativa de valor foi realizada com base no **contrato anteriormente firmado pela Administração**, nº **1.1623/2021**, bem como em seu último termo aditivo, considerando a continuidade da utilização do imóvel para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

Ressalta-se que o valor da locação **ainda será submetido à avaliação técnica do setor de engenharia/obras do Município**, a fim de verificar a compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local, em conformidade com os princípios da economicidade e da razoabilidade.

A contratação observa o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, que prevê a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

Nos termos do art. 74, §5º, da Lei nº 14.133, a locação de imóveis pela Administração Pública deverá ser precedida de avaliação prévia que demonstre a compatibilidade do valor da contratação com os preços praticados no mercado.

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de dotação orçamentária própria do **Fundo Municipal de Saúde de Castelo/ES**, prevista no orçamento vigente, observadas as disposições da legislação aplicável.

A indicação da dotação orçamentária específica será realizada pelo setor competente no momento da formalização do contrato ou da emissão da respectiva nota de empenho, conforme disponibilidade orçamentária e financeira.

A contratação observará as disposições da Lei nº 14.133, garantindo que haja previsão de recursos orçamentários suficientes para fazer frente às despesas decorrentes da execução contratual.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS / INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

18.1. A contratação objeto deste Termo de Referência reger-se-á pelas disposições da Lei nº 14.133, bem como pelas demais normas legais e regulamentares aplicáveis à espécie.

18.2. Todos os encargos fiscais, tributários, previdenciários, comerciais e demais despesas incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade do **Locador**, conforme previsto na legislação vigente e nas cláusulas contratuais.

18.3. A eventual tolerância da Administração quanto ao descumprimento de quaisquer das cláusulas deste Termo de Referência não constituirá novação ou renúncia de direitos, permanecendo válidas e exigíveis todas as condições pactuadas.

18.4. Os casos omissos e as dúvidas surgidas na execução da contratação serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Saúde, em conformidade com a legislação vigente.

18.5. Antes da formalização da contratação será realizada vistoria técnica do imóvel pelo setor de engenharia/obras do Município, com elaboração de laudo de avaliação locatícia e relatório de vistoria, que integrarão o processo administrativo.

18.6. O laudo técnico terá por finalidade verificar as condições estruturais do imóvel e atestar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local.

19. RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO

19.1. A fiscalização da contratação será exercida pelo servidor Wagner Inácio da Silva, designado pela Secretaria Municipal de Saúde.

19.2. Como fiscal substituta, atuará a servidora **Patricia Vicentini Barbosa**, que assumirá as atribuições nos casos de ausência ou impedimento do fiscal titular.

20. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

20.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela servidora **Eduarda Aparecida Vargas Poncio**, integrante da Secretaria Municipal de Saúde.

21. DA APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA E AUTORIZAÇÃO DE TRÂMITE

Aprovo o presente Termo de Referência, por atender às necessidades da Administração Pública, encontrando-se devidamente instruído quanto à definição do objeto, justificativa, especificações e estimativa de valor, conforme exigências da legislação vigente.

Fica autorizada a tramitação do respectivo processo administrativo, com o encaminhamento às unidades competentes para adoção das providências cabíveis.

Castelo/ES, 18 de novembro de 2026.

Marcela Nagel Stov
Secretária Municipal de Saúde

ANEXO 2
MODELO DE CREDENCIAL

À xxxxx do órgão ou entidade pública
(endereço)

O(A) _____(pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) _____, CPF (CNPJ) nº _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) , portador(a) da cédula de identidade nº , da , e do CPF nº , para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo órgão ou entidade pública, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do órgão ou entidade pública, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

ANEXO 3
MODELO DE PROPOSTA

À xxxxx do órgão ou entidade pública
(endereço)

Apresentamos ao órgão ou entidade pública proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do (órgão ou entidade pública), nos seguintes termos:

a) dados do imóvel:_____;

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ( ) noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);

c) total da área privativa:_____(_____) metros quadrados;

d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): (_) metros quadrados;

e) valor mensal do aluguel: R$_____(_____);

f) valor mensal do condomínio: R$ ( ); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

g) valor do IPTU: R$_____(_);

h) Garagem:_____(_____) vagas privativas.

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível ao órgão ou entidade pública conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até xxx dias a contar da data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta:_____(_____) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

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

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

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

Local, data e assinatura.

Anexos:

a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;

b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).

c) documentos exigidos e outros julgados necessários.