



Ministério da Saúde
Secretaria de Saúde Indígena
Distrito Sanitário Especial Indígena - Litoral Sul
Serviço de Contratação de Recursos Logísticos

ANEXO IV INFORMAÇÕES RELEVANTES AO DIMENSIONAMENTO DAS PROPOSTAS

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em **Miracatu/SP**, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da nova sede administrativa do polo base de Miracatu/SP, do Distrito Sanitário Especial Indígena Litoral Sul, mediante coleta de propostas técnicas de imóveis que atendam aos requisitos mínimos especificados no Edital e seus anexos.

2. DO OBJETIVO

2.1. O objetivo é garantir um ambiente de trabalho adequado e bem dimensionado às atividades laborais, permitindo a continuidade dos serviços técnico administrativos da instituição sem comprometer a saúde e o bem-estar dos colaboradores. A ação também visa atender à missão institucional do órgão, realocando a sede administrativa do Polo Base de Miracatu/SP para um novo imóvel que ofereça condições seguras e adequadas para o atendimento. Essa medida é essencial para evitar riscos à saúde dos profissionais, uma vez que o imóvel atualmente utilizado encontra-se em condições insalubres e não atende mais às demandas de espaço e funcionalidade.

2.2. Já o objetivo do Chamamento Público é fornecer elementos e regras do procedimento que poderão resultar na escolha de imóvel adequado para instalação do **Polo Base de Miracatu/SP**.

2.3. As especificações do Edital e anexos, contêm as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

3. DA JUSTIFICATIVA PARA A PROSPECÇÃO

3.1. A necessidade de prospecção e realocação do Polo Base de Miracatu é fundamentada devido a situação atual do imóvel apresenta riscos reais e imediatos para os trabalhadores e indígenas que utilizam o espaço, devido às condições físicas e estruturais inadequadas.

3.2. O Polo Base está localizado em um condomínio que abriga outras três residências, comprometendo a privacidade e a funcionalidade do espaço. As condições internas do imóvel são precárias, com pisos danificados, ventilação inadequada e ausência de um espaço apropriado para armazenamento de materiais. Além disso, não há estrutura adequada e refrigerada para o dispensário de medicamentos, nem local apropriado para a higienização de materiais odontológicos.

3.3. A falta de garagem para os veículos também é um problema

significativo, já que os carros precisam permanecer estacionados na rua, expondo-os a danos e insegurança. A presença de uma padaria instalada no andar inferior do imóvel agrava a situação, pois o calor gerado é transferido pelo piso, causando desconforto térmico aos ocupantes.

3.4. O espaço disponível é insuficiente para comportar os profissionais e as atividades realizadas no Polo Base. A estrutura atual inclui uma cozinha conjugada com a recepção, apenas um banheiro, um pequeno dispensário e um cômodo inadequado para armazenamento de materiais. Ainda, o corredor próximo à entrada do Polo é utilizado para armazenar cilindros de gás da padaria, representando um risco potencial.

3.5. Diante das condições insalubres e inseguras do imóvel, a única solução viável é a locação de um novo espaço que ofereça instalações adequadas e a realocação urgente de todos os ocupantes para garantir segurança, funcionalidade e bem-estar aos trabalhadores e usuários do serviço.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. O objeto do presente certame é a locação de imóvel para o desenvolvimento das atividades realizadas pela Equipe Multidisciplinar em Saúde Indígena no Polo Base de Miracatu/SP. O imóvel deve estar integralmente construído e disponível para imediata ocupação e instalação da unidade administrativa, devendo situar-se em área urbana, central e de fácil acesso, preferencialmente próximo à rede de atendimento de saúde.

Requisitos Mínimos do Imóvel

4.2. O imóvel deverá apresentar uma área útil mínima de 188,70 metros quadrados, considerando como área útil aquela efetivamente utilizada pelo Distrito Sanitário Especial Indígena Litoral Sul, excluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores e outras áreas de uso comum. Para atender às necessidades administrativas e ao dimensionamento da equipe do Polo Base de Miracatu, a área construída deverá contemplar os seguintes ambientes:

- Suíte destinada à odontologia, com espaço para armazenamento e área específica para lavagem e esterilização de equipamentos;
- Espaço destinado a dispensário de medicamentos;
- Escritório;
- Depósito para armazenamento de materiais e equipamentos utilizados nos atendimentos às comunidades;
- Recepção;
- Cozinha;
- Dois banheiros.

4.3. Adicionalmente, o imóvel deverá dispor de uma área comum com garagem para acomodação de até dois veículos.

Localização e Estrutura

4.4. O imóvel deverá estar localizado no município de Miracatu/SP, em área urbana e central, com fácil acesso e, preferencialmente, próximo à rede de atendimento de saúde. É imprescindível que o local tenha capacidade de armazenar equipamentos e materiais de consumo diversos, como insumos médicos hospitalares, laboratoriais, odontológicos, de expediente e limpeza, relacionados às atividades da unidade. Ademais, os ambientes deverão ser climatizados para

garantir condições adequadas ao trabalho e armazenamento de insumos.

Responsabilidades do Locador

4.5. Os reparos corretivos na infraestrutura, necessários para atender aos requisitos essenciais de habitabilidade, serão de responsabilidade exclusiva do locador. Além disso, considerando que o IPTU constitui obrigação **propter rem**, vinculada à propriedade do bem, seu pagamento também será de responsabilidade do locador.

Habilitação e Participação no Processo

4.6. Somente poderão participar do processo de contratação pessoas jurídicas ou físicas que sejam proprietárias de imóvel comercial ou de imóvel compatível com o objeto deste certame, ou que possuam poderes para gerir e administrar imóvel de terceiros com finalidade locatícia. Quando for o caso, deverão apresentar procuração ou documentação que ateste os poderes de representação, juntamente com os demais documentos exigidos no edital.

Finalidade

4.7. O imóvel deverá atender plenamente às demandas do **Polo Base de Miracatu/SP**, assegurando que todas as atividades desenvolvidas pela unidade possam ser realizadas de forma adequada e eficiente, em conformidade com os requisitos expostos.

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

5.1. O LOCADOR compromete-se a entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, adequado aos fins a que se destina, e em conformidade com as especificações apresentadas em sua proposta. Deve fornecer declaração atestando que não há impedimentos jurídicos sobre o imóvel que possam comprometer a locação. Caso existam, deve prestar os esclarecimentos necessários e apresentar a documentação pertinente para avaliação pelo LOCATÁRIO.

5.2. Durante a vigência da locação, o LOCADOR deve garantir o uso pacífico do imóvel, mantendo sua forma e destino conforme pactuado no contrato, e responder por quaisquer vícios ou defeitos existentes antes do início da locação. Deve também auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel durante a vistoria inicial e emitir recibos detalhados discriminando os valores pagos, vedando-se a quitação genérica.

5.3. O LOCADOR é responsável pelo pagamento de taxas de administração imobiliária e despesas de intermediação, incluindo aquelas relacionadas à verificação de idoneidade do LOCATÁRIO. Além disso, deve arcar com as despesas extraordinárias de condomínio, como reformas estruturais, pintura de fachadas, obras para restaurar as condições de habitabilidade, indenizações trabalhistas e previdenciárias relativas a dispensas anteriores à locação, instalação de equipamentos de segurança, decoração e paisagismo das áreas comuns, bem como constituição e reposição de fundo de reserva utilizado para despesas extraordinárias. Também deve fornecer ao LOCATÁRIO, quando solicitado, informações sobre a composição das taxas condominiais pagas.

5.4. Os impostos, como o IPTU, taxas diversas, contribuição para serviços de iluminação pública e outros encargos incidentes sobre o imóvel que não sejam de responsabilidade do LOCATÁRIO, devem ser pagos pelo LOCADOR. Os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio, rede de lógica, hidráulica e elétrica devem ser entregues em perfeito estado de funcionamento, acompanhados de laudo técnico que comprove sua adequação e segurança. A manutenção de elevadores, geradores e sistemas de ar-condicionado, quando houver, é de responsabilidade do LOCADOR.

5.5. Durante toda a vigência do contrato, o LOCADOR deve manter as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação. Além disso, é responsável pelo pagamento do prêmio de seguro complementar contra incêndios e pela atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando aplicável.

5.6. Em caso de alienação do imóvel durante a vigência do contrato, o LOCADOR deve notificar o LOCATÁRIO, assegurando-lhe o direito de preferência na compra, com prazo de 30 dias para manifestação de interesse. Qualquer alteração na titularidade do imóvel deve ser informada ao LOCATÁRIO, juntamente com a documentação correspondente.

5.7. Ao cumprir essas obrigações, o LOCADOR assegura a regularidade da locação e as condições necessárias para a funcionalidade e habitabilidade do imóvel.

6. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

6.1. O LOCATÁRIO compromete-se a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação conforme estipulado no Termo de Contrato. Deve utilizar o imóvel exclusivamente para o fim convencionado ou presumido, compatível com sua natureza e finalidade, zelando por sua conservação como se fosse proprietário.

6.2. É vedada a sublocação, empréstimo ou cessão total ou parcial do imóvel sem a autorização expressa do LOCADOR. Antes de receber as chaves, o LOCATÁRIO deverá realizar vistoria minuciosa do imóvel, registrando no Termo de Vistoria eventuais defeitos existentes. Ao término da locação, o imóvel deverá ser restituído nas mesmas condições em que foi recebido, salvo os desgastes naturais decorrentes do uso. Vícios ou defeitos não registrados no Termo de Vistoria final serão de responsabilidade do LOCADOR.

6.3. Na devolução do imóvel, o LOCATÁRIO poderá optar por indenizar o LOCADOR pelos reparos necessários, conforme apurado no Termo de Vistoria inicial, desde que haja concordância entre as partes quanto ao valor e disponibilidade orçamentária, bem como aprovação da autoridade competente.

6.4. É dever do LOCATÁRIO comunicar imediatamente ao LOCADOR quaisquer danos ou defeitos cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como informar eventuais turbações de terceiros. O LOCATÁRIO deve consentir com a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, sendo assegurado o abatimento proporcional do aluguel caso os reparos ultrapassem dez dias, conforme o artigo 26 da Lei nº 8.245/1991.

6.5. O LOCATÁRIO é responsável por reparar imediatamente danos ao imóvel ou às suas instalações provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados. Qualquer modificação na forma externa ou interna do imóvel só poderá ser feita com o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo adaptações essenciais às atividades do LOCATÁRIO.

6.6. O LOCATÁRIO deverá entregar ao LOCADOR quaisquer documentos relacionados à cobrança de tributos, encargos condominiais ou intimações de autoridades públicas, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade. Compete ao LOCATÁRIO pagar as despesas ordinárias de condomínio, que incluem salários e encargos dos funcionários, consumo de água, energia elétrica, gás e força das áreas comuns, limpeza, manutenção de instalações, e reposição do fundo de reserva utilizado em despesas ordinárias, desde que tais despesas sejam devidamente comprovadas.

6.7. Além disso, é obrigação do LOCATÁRIO arcar com despesas de telefone, energia elétrica, gás (se aplicável), água e esgoto. Deve permitir a vistoria do imóvel

pelo LOCADOR ou seus representantes, mediante prévia combinação de dia e horário, e admitir visitas de terceiros nos casos previstos no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991.

6.8. O LOCATÁRIO deve cumprir integralmente as normas da convenção de condomínio e regulamentos internos, registrar o contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis competente, e pagar multas ou penalidades aplicadas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis, desde que relacionadas à utilização do imóvel.

6.9. Por fim, o LOCATÁRIO não será responsável por despesas efetuadas pelo LOCADOR que não tenham sido previamente acordadas no Termo de Contrato.

7. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Após a apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, o prazo para a liquidação será de até 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período, conforme o disposto no art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.2. Para contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite do inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021, o prazo será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação.

7.3. No caso de erro na apresentação do documento de cobrança, falhas na documentação pertinente à locação ou qualquer outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará suspenso até que o LOCADOR adote as medidas corretivas necessárias. O prazo para pagamento será iniciado apenas após a comprovação da regularização, sem acarretar qualquer ônus ao LOCATÁRIO.

7.4. A nota fiscal ou documento equivalente deverá ser acompanhada da comprovação de regularidade fiscal, verificada por meio de consulta ao SICAF. Na impossibilidade de consulta ao Sistema, será aceita a comprovação nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021, mediante consulta a sítios eletrônicos oficiais ou apresentação dos documentos correspondentes.

7.5. A Administração realizará consulta ao SICAF para verificar a manutenção das condições de habilitação do contratado e identificar eventuais restrições ou impedimentos, incluindo proibição de contratar com o Poder Público. Constatando-se irregularidades, o LOCADOR será notificado por escrito para regularizar sua situação ou apresentar defesa no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis uma única vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Caso não ocorra a regularização ou se a defesa for considerada improcedente, o LOCATÁRIO comunicará aos órgãos competentes a inadimplência e a existência de pagamentos pendentes, para que sejam adotadas as medidas necessárias à garantia dos créditos fiscais. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO iniciará o processo administrativo para rescisão contratual, assegurando ao contratado o direito à ampla defesa.

7.7. Até que se decida pela rescisão do contrato, havendo a execução efetiva do objeto, os pagamentos deverão ser realizados regularmente, mesmo na existência de pendências junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados a partir da conclusão da liquidação da despesa, conforme descrito na seção anterior, em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.9. Os valores serão pagos por meio de ordem bancária, diretamente na conta corrente indicada pelo contratado, considerando-se como data de pagamento o dia da emissão da ordem bancária.

7.10. No momento do pagamento, será realizada a retenção de tributos prevista na legislação vigente, independentemente dos percentuais constantes na planilha de custos, sendo observados os percentuais estabelecidos nas normas aplicáveis para retenção na fonte.

8. DO REAJUSTE

8.1. O valor locatício mensal poderá ser reajustado em contratos com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), ou de outro índice que venha a substituí-los, conforme divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). O reajuste observará o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado a partir da data de assinatura do contrato para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste para os subsequentes.

8.2. O reajuste será formalizado por apostilamento, mediante solicitação da LOCADORA, salvo nos casos em que coincida com a assinatura de termo aditivo para prorrogação da vigência ou alteração contratual.

8.3. Caso a variação do índice adotado resulte em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para locações similares no município onde se localiza o imóvel, a LOCADORA compromete-se a negociar um valor ajustado e compatível com as condições de mercado, garantindo o equilíbrio contratual.

9. DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será realizada por um representante da LOCATÁRIA, com a atribuição de dirimir dúvidas que surjam no curso de sua execução. O fiscal deverá registrar todas as ocorrências relacionadas à execução contratual em documento específico, indicando data e os nomes das pessoas envolvidas, além de determinar as medidas necessárias para regularização de eventuais faltas ou defeitos. Esses registros serão encaminhados à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.2. Decisões e providências que ultrapassem a competência do fiscal deverão ser submetidas aos seus superiores, em tempo hábil, para a adoção das medidas apropriadas.

9.3. O LOCADOR poderá designar um representante para atuar em sua representação durante a execução do contrato, assegurando o acompanhamento e cumprimento das obrigações pactuadas.

9.4. O contrato deverá ser executado pelas partes com fidelidade às cláusulas avençadas e às disposições legais aplicáveis, incluindo a Lei nº 14.133/2021, a Instrução Normativa nº 103/2022 e a Lei nº 8.245/1991. Cada parte será responsável pelas consequências decorrentes de sua inexecução total ou parcial.

9.5. As comunicações entre o órgão ou entidade contratante e a contratada deverão ser realizadas formalmente por escrito, sempre que a formalidade for exigida, sendo permitido o uso de mensagem eletrônica para este fim.

9.6. O órgão ou entidade contratante poderá convocar um representante do LOCADOR para adoção imediata de providências que exijam atenção urgente.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E RESCISÃO CONTRATUAL

10.1. As partes estarão sujeitas às seguintes sanções:

- **Advertência:** Aplicável em casos de faltas leves que não acarretem prejuízos significativos ao objeto da contratação.
- **Multa Moratória:** Incidirá sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento do aluguel pela LOCATÁRIA, à razão de 2% (dois por cento), limitada a 30 (trinta) dias.
- **Multa Compensatória em Caso de Atraso Prolongado:** Caso o atraso no pagamento do aluguel supere o limite de 30 (trinta) dias, será aplicada multa de 4% (quatro por cento) sobre o valor total do contrato.
- **Multa Compensatória por Descumprimento Contratual:** Será aplicada multa entre 5% (cinco por cento) e 10% (dez por cento) do valor total do contrato, por ocorrência de descumprimento de obrigações contratuais, exceto nos casos de atraso no pagamento do aluguel, que estão sujeitos às multas específicas mencionadas anteriormente.

10.2. A aplicação da multa moratória (item 2) exclui a aplicação da advertência (item 1).

Reparação de Danos e Procedimento

10.3. As sanções previstas neste contrato não excluem, em nenhuma hipótese, a obrigação de reparação integral pelos danos causados. Antes da aplicação de qualquer multa, será assegurado ao interessado o direito à defesa no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data de intimação.

10.4. Caso as multas aplicadas e as indenizações sejam superiores ao valor devido pela LOCATÁRIA ao LOCADOR, além da perda do valor devido, a diferença será cobrada judicialmente. Antes de ser encaminhada à cobrança judicial, a multa poderá ser paga administrativamente no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação.

Processo Administrativo e Critérios de Aplicação

10.5. As sanções serão aplicadas em processo administrativo que garanta o contraditório e a ampla defesa. Na análise da aplicação das sanções, serão considerados:

- A natureza e a gravidade da infração;
- As peculiaridades do caso concreto;
- As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- Os danos decorrentes da infração.

10.6. Infrações administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, que também sejam tipificadas como atos lesivos pela Lei nº 12.846/2013, serão apuradas e julgadas conjuntamente, nos mesmos autos, respeitando o rito e a autoridade competente definidos no art. 159 da referida lei.

Compensação de Débitos

10.7. Débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multas administrativas ou indenizações não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com créditos devidos pela Administração ao LOCADOR, provenientes deste ou de outros contratos administrativos com o mesmo órgão contratante, em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/ME nº

26/2022.

11. CONCLUSÃO

11.1. Diante das disposições contratuais apresentadas, as partes comprometem-se a cumprir fielmente as cláusulas avençadas, observando os princípios da boa-fé, da legalidade e do equilíbrio contratual, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 8.245/1991 e demais normativas aplicáveis.

11.2. O contrato estabelece as responsabilidades e obrigações de ambas as partes, garantindo mecanismos de fiscalização, aplicação de sanções e medidas corretivas, de modo a assegurar a regularidade da execução contratual e a proteção dos direitos das partes envolvidas.

11.3. Por fim, as partes reconhecem que este instrumento deve ser executado com rigor técnico e jurídico, visando à plena consecução de seu objeto e à observância do interesse público, cabendo a cada uma responder integralmente por eventuais inexecuções, nos termos das disposições contratuais e legais aplicáveis.

Atenciosamente,

PABLO FIDELIS LUZ DE PAULO
CHEFE DO SERVIÇO DE RECURSOS LOGÍSTICOS - LITORAL SUL
PORTARIA DE PESSOAL GM/MS Nº 1.070, DE 23 DE OUTUBRO DE 2024

Referência: Processo nº 25060.000703/2024-30

SEI nº 0045655952

Serviço de Contratação de Recursos Logísticos - SELOG/LSUL
Rua Brasília Ovídio da Costa, nº 639 - Bairro Portão, Curitiba/PR, CEP 80320-100
Site - www.saude.gov.br